



26. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Sitzungstermin: Dienstag, 19.01.2016, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-----|---|---|
| 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| 2 | Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 8.12.2015 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung | |
| 3 | Vorstellung von Bauvorhaben | |
| 4 | Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung | |
| 4.1 | Sicherheit auf markierten Radwegen
15/SVV/0688 | Fraktion DIE LINKE
(Rücküberweisung aus der STVV) |
| 4.2 | Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg", 1. Änderung, Abwägung und Auslegungsbeschluss
15/SVV/0804 | Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung und
Stadterneuerung |
| 4.3 | Bebauungsplan SAN - P 16 "Stadterweiterung Nord" Abwägung und Satzungsbeschluss
Bebauungsplan SAN - P 04 "Teilraum Block 4" Aufhebungsbeschluss
15/SVV/0821 | Oberbürgermeister, Fachbereich
Stadtplanung und
Stadterneuerung |
| 4.4 | Bebauungsplan SAN - P 17 "Stadterweiterung Süd" Abwägung und Satzungsbeschluss
15/SVV/0822 | Oberbürgermeister, Fachbereich
Stadtplanung und
Stadterneuerung |
| 4.5 | Gebührenordnung für die Nutzung | Oberbürgermeister, FB Grün- und |

	gebührenpflichtiger Parkplätze im öffentlichen Straßenland auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam (Parkgebührenordnung) 15/SVV/0842	Verkehrsflächen KOUL, FA (ff)
4.6	Novellierung Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung 15/SVV/0833	Fraktion SPD HA
4.7	Abfahrt Zentrum Ost 15/SVV/0836	Fraktion DIE LINKE
4.8	Fortsetzung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz 15/SVV/0838	Fraktion DIE aNDERE FA, HA
4.9	Konzept für die Aufstellung von Glas- und Kleidersammelcontainern 15/SVV/0841	Fraktion CDU/ANW
4.10	Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung zur Straßenbahnerschließung des Entwicklungsbereiches Krampnitz 15/SVV/0859	Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung OBR Fahrland und Neu Fahrland (Mitteilungsvorlage)
4.11	Nordanbindung Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" an die Golmer Chaussee (L 902), halbjährliche Berichterstattung, hier Dezember 2015 15/SVV/0853	Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Mitteilungsvorlage)
5	Mitteilungen der Verwaltung	
5.1	Entwicklungsbereich Krampnitz - Verkehrsuntersuchung Eingangsbereich	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
5.2	Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg", aktueller Planungsstand und Information zur Verständigung über ein konkretes Bauvorhaben	FB Stadtplanung und Stadterneuerung
5.3	Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring", Stand der Gespräche mit relevanten Trägern öffentlicher Belange	FB Stadtplanung und Stadterneuerung
5.4	Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa	FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Jacobs", aktueller Planungsstand für die
nördliche Parkanlage

- | | | |
|-----|--|------------------------------|
| 5.5 | Straßenbeleuchtungsvorhaben mit Erhebung
von Erschließungsbeiträgen nach BauGB in
Potsdam OT Groß Glienicke
"Nibelungenstraße" (Sacrower Allee bis
Wendensteig) | FB Grün- und Verkehrsflächen |
| 5.6 | Straßenbeleuchtungsvorhaben mit Erhebung
von Erschließungsbeiträgen nach BauGB in
Potsdam OT Groß Glienicke "Sacrower Allee"
(Nibelungenstraße bis Haus Nr. 120) | FB Grün- und Verkehrsflächen |
| 6 | Sonstiges | |

Nicht öffentlicher Teil

- | | |
|---|--|
| 7 | Feststellung der nicht öffentlichen
Tagesordnung / Entscheidung über eventuelle
Einwendungen gegen die Niederschrift des
nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom
08.12.2015 |
|---|--|



Niederschrift

25. öffentliche/ nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Sitzungstermin:	Dienstag, 08.12.2015
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	21:20 Uhr
Ort, Raum:	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	Leitung der Sitzung
-----------------	-----------	---------------------

Ausschussmitglieder

Herr Pete Heuer	SPD	
Frau Babette Reimers	SPD	
Herr Lars Eichert	CDU/ANW	
Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis-FDP	bis 20.00 Uhr

zusätzliches Mitglied

Frau Anja Heigl	DIE aNDERE	
Frau Dr. Sylke Kaduk	AfD	bis 20.40 Uhr

stellv. Ausschussmitglieder

Herr Matthias Lack	DIE LINKE	bis 21.13 Uhr
--------------------	-----------	---------------

sachkundige Einwohner

Herr Wolfgang Dau	SPD	
Herr Frank Kulok	Bürgerbündnis	bis 20.30 Uhr
Herr Dirk Kühnemann	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Dr. Wilfried Naumann	Potsdamer Demokraten	
Herr Bernd Putz	Behindertenbeirat	
Herr Wolfgang Schütt	CDU/ANW	
Herr Rudi Wiggert	SPD	

Beigeordneter

Herr Andreas Goetzmann	i.V. des BGO GB 4
------------------------	-------------------

Nicht anwesend sind:

Ausschussmitglieder

Herr Michél Berlin	DIE LINKE	entschuldigt
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt

stellv. Ausschussmitglieder

Herr Andreas Walter	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt
---------------------	-----------------------	--------------

sachkundige Einwohner

Herr Jan Hanisch	DIE LINKE	entschuldigt
Herr Christian Schirrholtz	DIE LINKE	nicht teilgenommen
Herr André Tomczak	DIE aNDERE	nicht teilgenommen

Gäste:

Herr Lelbach (Bauherr) zu TOP 4
Herr Tchoban (Architekt) zu TOP 4
Herr Schenke (Grün- und Verkehrsflächen, Verwaltung/Finanzmanagement) zu TOP 7.3
Herr Hartmann-Engel (AG Verkehrsmanagement) zu TOP 8.2
Herr Niehoff (Bereich Verkehrsentwicklung) zu TOP 8.3
Frau Klockow (Ortsvorsteherin Neu Fahrland) zu TOP 8.1

Niederschrift

Frau Viola Kropp GB Stadtentwicklung und Bauen

Tagesordnung:

Nicht öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung
- 3 Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.11.2015
- 4 Bauvorhaben Brauerstraße 4-7

Öffentlicher Teil

- 5 Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.11.2015 / Feststellung der öffentlichen

Tagesordnung

- 6 Vorstellung von Bauvorhaben
- 7 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
 - 7.1 Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Konkretisierung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 15/SVV/0824
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
 - 7.2 Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" der Landeshauptstadt Potsdam
Vorlage: 15/SVV/0777
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 - 7.3 Digitale Agenda für die Landeshauptstadt Potsdam - Aktivitäten für den Breitbandausbau erhöhen
Vorlage: 15/SVV/0789
Oberbürgermeister, FB Grün- und Verkehrsflächen
alle betroffenen OBR
(Mitteilungsvorlage)
 - 7.4 Nordanbindung Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" an die Golmer Chaussee (L 902), halbjährliche Berichterstattung, hier Dezember 2015
Vorlage: 15/SVV/0853
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
(Mitteilungsvorlage)
- 8 Mitteilungen der Verwaltung
 - 8.1 BE zum städtebaulichen Gutachterverfahren "Insel Neu Fahrland"
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 - 8.2 BE zum Prüfergebnis der Einführung eines Slot-Baustellenmanagements (gemäß Beschluss 15/SVV/0391)
FB Grün- und Verkehrsflächen
 - 8.3 Sachstand zur Umsetzung der Maßnahmen zur Luftreinhaltung in der Zeppelinstraße gemäß Beschluss 15/SVV/0620
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 - 8.4 Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Neue Fahrt - Information zum aktuellen Prüfstand, insbesondere zu den baulichen Bedingungen
 - 8.5 Wettbewerb Johan-Bouman-Platz
Verständigung zur Einbindung des SBV-Ausschusses
- 9 Sonstiges

Niederschrift:

Öffentlicher Teil – Beginn: 19.10 Uhr

zu 5 Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.11.2015 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Zur Niederschrift des öffentlichen Teiles der Sitzung vom 24.11.15 erfolgen keine Hinweise oder Ergänzungsbedarfe. Die Niederschrift wird mit 5 Ja-Stimmen, bei 1 Stimmenthaltung bestätigt.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, die TOP'e 7.1 und 7.2 aufgrund ihres inhaltlichen Zusammenhanges gemeinsam zu behandeln.

Herr Heuer bittet den TOP 7.4 MV 15/SVV/0853 zu vertagen um zwischenzeitlich dem Ortsbeirat Golm die Gelegenheit zur Befassung zu geben.

Die so geänderte Tagesordnung wird mit 6/0/0 bestätigt.

zu 6 Vorstellung von Bauvorhaben

Der Ausschussvorsitzende informiert, dass die Vorstellung von Vorhaben vor der Sitzung erfolgt ist.

zu 7 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 7.1 Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Konkretisierung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Vorlage: 15/SVV/0824

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Die Tagesordnungspunkte 7.1 und 7.2 werden gemeinsam behandelt.

Herr Goetzmann bringt die Vorlagen ein. Er informiert, dass die Veranlassung sowohl für die Überlegung der Konkretisierung der Planungsziele sowie zum Erlass einer Veränderungssperre mit einem konkreten Antrag unmittelbar an der Uferkante Speicher 6 einen Neubau zu errichten, zusammen hänge. Vor dem Hintergrund der Frage des Umganges mit der Ufersituation hat die Verwaltung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens zurück zu stellen. Herr Goetzmann ergänzt, dass dieses zwischenzeitlich Gegenstand eines Verwaltungsgerichtsverfahrens gewesen ist, in dessen Ergebnis der Klage des Investors gegen die Rückstellung erstinstanzlich stattgegeben wurde; das Verfahren liegt aktuell in der Beschwerdeinstanz. Die Inhalte der Begründung des richterlichen Entscheides

wurden zum Anlass genommen, die Planungsziele des gegenständlichen Bebauungsplanes noch einmal zu konkretisieren.

Neben der Frage der städtebaulichen Wirkung spielt auch die Frage eine Rolle, mit welcher Art der baulichen Nutzung wir es zu tun haben.

Es ist beabsichtigt, die Konkretisierung der Planungsziele in folgender Ausrichtung zu ergänzen

- Sicherung der Uferwegekonzeption bzw. des Uferbezuges eines öffentlichen Rad- und Fußweges durch die Speicherstadt

sowie

- Vorgabe einer öffentlichkeitswirksamen Art der Nutzung des Gebietes (siehe ausgereichte Tischvorlage als aktuelle Ergänzung der Anlage 1).

Mit der Vorlage 15/SVV/0824, einschließlich der Ergänzung in der Tischvorlage sollen die Planungsziele klarer und präziser gefasst werden, um in einer gerichtlichen Auseinandersetzung Bestand zu haben.

Mit der Vorlage 15/SVV/0777 soll eine Veränderungssperre erlassen werden, um in diesem Planverfahren die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Führung des Uferweges in unmittelbarer Ufernähe, unter Berücksichtigung einer möglichen Wiedererrichtung des Magazins 6 in unterschiedlichen Varianten für die Abwägungsentscheidung offen zu halten. Dabei sollen sowohl die Belange der Landeshauptstadt als auch die Entwicklungsinteressen der Investorin betrachtet werden. Ziel ist die ausgewogene Entwicklung der Flächen und die bestmögliche Einbindung in das städtebauliche Gefüge der Landeshauptstadt, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch der städtebaulichen Struktur.

Verschiedene Ausschussmitglieder äußern, dass es sich um eine städtebaulich wichtige Fläche handelt und begrüßen die Konkretisierung der Planungsziele.

Frau Reimers verweist auf den großen Mangel an gewerblicher Fläche bzw. Dienstleistungen und bittet dort nicht nur Wohnen anzusiedeln.

Auf Nachfragen einzelner Ausschussmitglieder geht Herr Goetzmann ein.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage 15/SVV/0824, einschließlich der Ergänzung der Anlage 1, zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" sind gemäß Anlage 1 zu konkretisieren.

Einschl. folgender Ergänzung am Ende der Anlage 1:

Konkretisierung der Planungsziele hinsichtlich der Art der Nutzung des Gebietes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Bestand zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen zu schaffen. Dabei soll dem Gebiet eine, der zentralen Lage und städtebaulichen Dichte angemessene, stadtstrukturell verträgliche und bedarfsgerechte Art der Nutzung zugeordnet werden. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landes-hauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplan-verfahrens soll nun, mit Blick auf die vorhandene und geplante Bebauung, die Festsetzung der Nutzung für das gesamte Gebiet oder Teilbereiche als Mischgebiet und / oder Allgemeines Wohngebiet geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Wiedererrichtung der Magazine 4 und 6 und die Möglichkeit zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen z.B. in den Erdgeschosszonen dieser Gebäude zu prüfen sein. Diese gewerblichen Nutzungen können zur Belebung und Steigerung der Attraktivität des Gebietes für die Öffentlichkeit beitragen.

Auch hier sind die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange ausreichend zu würdigen und im Sinne einer städtebaulich und wirtschaftlich verträglichen Entwicklung des Gebietes ausgewogen zu beurteilen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	0

zu 7.2 **Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" der Landeshauptstadt Potsdam**

Vorlage: 15/SVV/0777

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Siehe TOP 7.1

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" der Landeshauptstadt Potsdam nach § 14 BauGB (gemäß Anlage).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 6
Ablehnung: 0
Stimmenthaltung: 0

zu 7.3 Digitale Agenda für die Landeshauptstadt Potsdam - Aktivitäten für den Breitbandausbau erhöhen

Vorlage: 15/SVV/0789

Oberbürgermeister, FB Grün- und Verkehrsflächen
alle betroffenen OBR
(Mitteilungsvorlage)

Herr Schenke (Grün- und Verkehrsflächen, Verwaltung/Finanzmanagement) informiert, dass die Potsdamer Innenstadt relativ gut versorgt sei, es jedoch im Norden Nachholebedarf gebe. Die Deutsche Telekom ist gegenwärtig bei der Beteiligungsplanung und hat angekündigt, wenn die Detailplanung vorliegt, die einzelnen Ortsteile zu informieren. Die Telekom plant den Anschluss ihrer Kabelverzweiger an das Glasfasernetz und damit die Versorgung mit der leistungsfähigeren VDSL-2-Anschlusstechnik bis 2018.

Der Ausschussvorsitzende bittet auch den SBV-Ausschuss einzubeziehen, wenn die Information in den Ortsteilen erfolgt.

Auf die Rückfrage von Herrn Wiggert bzgl. der Probleme im Potsdamer Norden antwortet Herr Schenke, dass es mehrere Anbieter gebe und die Einflussmöglichkeiten begrenzt sind. Im Bornstedter Feld ist nicht nur die Telekom Anbieter.

Herr Schenke unterbreitet das Angebot ihn zu informieren, wenn es konkrete Probleme gibt, um dann den Kontakt zum jeweiligen Betreiber herstellen zu können.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

zu 7.4 Nordanbindung Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" an die Golmer Chaussee (L 902), halbjährliche Berichterstattung, hier Dezember 2015

Vorlage: 15/SVV/0853

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
(Mitteilungsvorlage)

Vertagt – siehe Verständigung zur Tagesordnung.

zu 8 Mitteilungen der Verwaltung

zu 8.1 BE zum städtebaulichen Gutachterverfahren "Insel Neu Fahrland"

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Goetzmann berichtet anhand einer Präsentation über die Ausgangssituation, das durchgeführte Wettbewerbsverfahren und die fünf unterschiedlichen Wettbewerbsbeiträge und geht erläuternd auf den Entwurf eines Berliner Büros ein, welches nach Überarbeitung den letzten Stand der Planung beinhaltet und auf dessen Grundlage die Verwaltung die weiteren Vorschläge zur Bebauungsplanung vorbereiten wird.

Frau Klockow (Ortsvorsteherin Neu Fahrland) berichtet, dass sie beim Gutachterverfahren dabei war und äußert sich zufrieden über die Entwicklung, insbesondere im Bereich der Robinsonbucht.

Auf verschiedene Rückfragen der Ausschussmitglieder geht Herr Goetzmann ein und macht deutlich, dass die Details innerhalb des Bebauungsplanverfahrens aufgegriffen werden.

zu 8.2 BE zum Prüfergebnis der Einführung eines Slot-Baustellenmanagements (gemäß Beschluss 15/SVV/0391)

FB Grün- und Verkehrsflächen

Herr Hartmann-Engel (AG Verkehrsmanagement) erinnert an den Auftrag zu prüfen, ob das in Hessen eingeführte Slot-Management auch für die Planung in Potsdam eingeführt werden könne. Die Prüfung habe ergeben, dass dies nicht in direkter Übertragung möglich ist, da das Slot-Management in Potsdam nur bedingt nutzbar sei. Anhand einer Präsentation (wird dem Protokoll als Anlage beigefügt) geht er auf die in Hessen und Potsdam unterschiedlichen Voraussetzungen ein.

Eine Einführung wäre nur in modifizierter Form und unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen möglich. Auf Nachfrage teilt Herr Hartmann-Engel mit, dass die Kostenschätzung sich auf ca. 200 bis 250 T€ belaufe.

Auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder geht Herr Hartmann-Engel ein und nimmt den Auftrag aus der Politik mit, die Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Land zu verbessern sowie der Vermeidung von Verkehrsbed hinderungen künftig noch mehr Augenmerk zu widmen.

zu 8.3 Sachstand zur Umsetzung der Maßnahmen zur Luftreinhaltung in der Zeppelinstraße gemäß Beschluss 15/SVV/0620

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Niehoff (Verkehrsentwicklung) erinnert, dass der Beschluss 15/SV/0620 mehrere Arbeitspakete beinhalte und seitens der Verwaltung ein starker Fokus auf die Kommunikation gesetzt wird. Anhand einer Präsentation (wird dem Protokoll als Anlage beigefügt) geht Herr Niehoff erläuternd auf den aktuellen Sachstand ein und kündigt weitere Berichterstattungen an.

Auf die Rückfrage von Herrn Wiggert nach der Verbindung der Messdaten zu Ampelintervallen informiert Herr Niehoff, dass alles im Verkehrsrechner zusammen laufe und von dort koordiniert und entsprechende Freigaben gesteuert werden.

Herr Jäkel erkundigt sich, ob die Erhebung von Rückstaulängen und ein Anzeigen der Koordinierungsgeschwindigkeit, um bei Grün die nächste Ampel erreichen zu können, geplant sei.

Herr Niehoff antwortet, dass keine dynamischen Hinweistafeln vorgesehen sind, da zwischen allen Anlagen als Koordinierungsgeschwindigkeit 50 km/h zu Grunde gelegt worden ist. Bzgl. einer Staulängenerfassung sei man im Moment noch in der Prüfung, wie dies abgedeckt werden könne.

Herr Goetzmann greift die geäußerten Punkte auf. Um eine Effizienz des Versuches zu erreichen und qualitative Betrachtung vorher/nachher vornehmen zu können ist es notwendig, die Bewertungskriterien endgültig zu fixieren, die dabei berücksichtigt werden sollen. Von daher bittet er, wenn vorhanden, weitere Bedarfe an die Verwaltung zu übermitteln bzw. im Punkt Sonstiges im SBV-Ausschuss anzusprechen.

zu 8.4 Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Neue Fahrt - Information zum aktuellen Prüfstand, insbesondere zu den baulichen Bedingungen

Der Ausschussvorsitzende erinnert an die Initiative der Fraktion DIE LINKE, welche im Jahr 2014 in dem Beschluss mündete die Verwaltung zu beauftragen, mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg im Rahmen des Bauvorhabens an der Babelsberger Straße die Realisierung einer Fußgängerbrücke über die Neue Fahrt auszuhandeln.

Herr Goetzmann verweist im Zusammenhang mit der Beantwortung einer Anfrage in der Novembersitzung der Stadtverordnetenversammlung darauf, dass neben den nach wie vor offenen Fragen der Finanzierung vor allem die technische Umsetzung von der Sache her kritisch gesehen wird. Anhand einer Skizze (welche auch den Ausschussmitgliedern übermittelt wird) geht Herr Goetzmann auf die erforderliche Höhendifferenz im angrenzenden Gelände und die Voraussetzungen ein, um die notwendige Durchfahrthöhe zu sichern. Eine Treppenlösung würde dem Anspruch der Barrierefreiheit nicht Rechnung tragen. Die DIN gerechte Erschließung lässt eine maximale Steigerung von 6 % zu, so dass die Rampenabwicklung beidseits etwa eine Länge von 110 m voraus setzt. Auf der Seite der Freundschaftsinsel würde eine geradlinige Rampe fast an dem Punkt enden, an welchem die Brücke über die Alte Fahrt beginnt. Auch eine

Rampenführung entlang des Ufers sei undenkbar, da es sich hier um ein Gartendenkmal handelt. Statt dessen befindet sich nun eine Variante mit einer Wegespindel auf der Freundschaftsinsel – ähnlich der Lösung in der BUGA Stadt Premnitz – in der Prüfung.

Auch die von Herrn Putz vorgeschlagene Lift-Lösung auf der Freundschaftsinsel wäre, wie die Erfahrung zeigt, aufgrund erforderlicher Wartung und Reparatur bei Vandalismusschäden nicht umsetzbar.

Frau Reimers merkt an, dass es sich um eine Insel handelt und regt an, den Inselcharakter beizubehalten.

Der Ausschussvorsitzende bittet, weitere Überlegungen zu einer eleganten und verträglichen städtebaulichen Lösung anzustellen.

zu 8.5 Wettbewerb Johan-Bouman-Platz Verständigung zur Einbindung des SBV-Ausschusses

Herr Goetzmann dankt für die schnelle und unbürokratische Abstimmung zur Mitwirkung an dem Wettbewerbsverfahren aus dem SBV-Ausschuss.

Herr Eichert wird den SBV-Ausschuss als Sachpreisrichter vertreten, Herr Tomczak als stellvertretender Sachpreisrichter.

Herr Eichert hat heute bereits am Preisrichterkolloquium teilgenommen. Der nächste Termin ist Anfang April 2016.

Seitens des Ausschusses wird gebeten, die Wettbewerbsauslobung den Ausschussmitgliedern zur Verfügung zu stellen und so dem Ausschuss die Möglichkeit zur Meinungsbildung zu geben.

zu 9 Sonstiges

Herr Putz informiert, dass der Lift zur barrierefreien Überwindung der Stufen im Erdgeschoss des Hauses I bereits seit längerer Zeit defekt ist.

Der Hinweis wird an den zuständigen Kommunalen Immobilien Service zur Behebung des Defektes weiter geleitet.

Der Ausschussvorsitzende danke für die in diesem Kalenderjahr geleistete Arbeit und wünscht allen Anwesenden angenehme Feiertage.

Ralf Jäkel
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp
Niederschrift

Entwicklungsbereich Krampnitz – Verkehrsuntersuchung Eingangsbereich

Vorbereitende Unterlagen für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 19.01.2016

Ausgangssituation und Grundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.06.2013 für das Areal der ehemaligen Kaserne Krampnitz eine Entwicklungssatzung beschlossen. Hierfür wurde 2015 der städtebaulicher Wettbewerb „Eingangsbereich ehemalige Kaserne Krampnitz“ ausgelobt, aus dem der Siegerentwurf des Architekturbüros Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft mbH hervor ging.

Um eine leistungsgerechte Anbindung zu gewährleisten, sollte der signalisierte Einmündungsbereich des prämierten Entwurfs sowie die vier Entwürfe aus dem Gutachterverfahren verkehrstechnisch untersucht werden. Zudem wurde auch die Variante eines Kreisverkehrsplatzes betrachtet.

Für die Ermittlung und Bewertung der Verkehrsqualität wurde eine Verkehrsflusssimulation für den in der Abbildung 1 dargestellten Untersuchungsbereich durchgeführt. Grundlage der Verkehrsflusssimulation bildete die Spitzenstundenbelastung der Verkehrsprognose 2025 sowie die verschiedenen Entwurfsvarianten / Knotenpunktgeometrien.

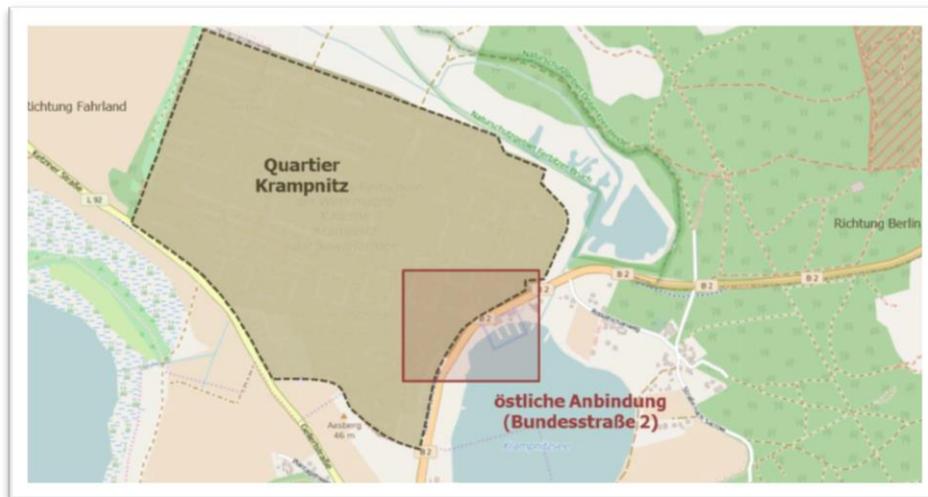


Abbildung 1 Übersicht des Untersuchungsbereichs (Kartengrundlage: Openstreetmap)

Verkehrsprognose

Basierend auf den Tagesverkehrsbelastungen der Verkehrsprognose 2025 wurden die morgendliche und abendliche Spitzenstunde bestimmt. In Abbildung 2 sind die prognostizierten Verkehrsmengen der Spitzenstunde in der Einheit Kfz/h aufgezeigt. Ein Vergleich der Spitzenstunden lässt erkennen, dass die prognostizierte Abendspitzenstunde deutlich höhere Verkehrsmengen aufweist. Die Verkehrsbelastung auf der B 2 beträgt in der Abendspitzenstunde im Querschnitt nördlich des Erschließungsknotens ca. 1.500 Kfz/h. In der Quartiersanbindung beträgt die Verkehrsbelastung ca. 500 Kfz/h im Querschnitt.

Aufgrund der höheren Verkehrsmengen in der Abendspitzenstunde wurde diese für die Ermittlung der Verkehrsqualität maßgebend und in den weiteren Betrachtungen berücksichtigt.

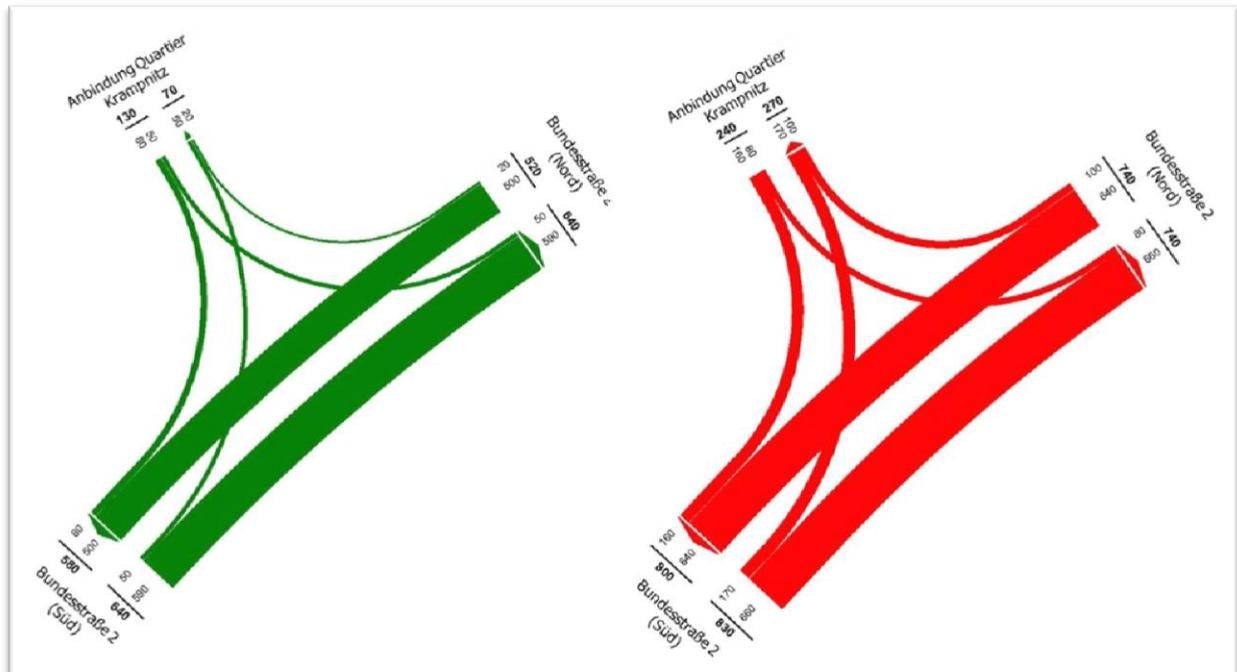


Abbildung 2 Prognose Morgen- (grün) und Abendspitzenstunde (rot) – Kfz/h

Simulationsvarianten

Im Rahmen der Verkehrsflusssimulation wurden drei grundsätzliche Knotenpunktvarianten betrachtet und bezüglich ihrer Verkehrsqualität analysiert. Die Variante A bildete dabei der Siegerentwurf von Thomas Müller Ivan Reimann Architekten. Für die Variante B wurden die Entwürfe MARS, Stephan Haan, Ortner & Ortner und RMP zusammengefasst, da diese verkehrlich vergleichbar sind. Die B 2 ist in diesen Entwürfen als geradlinige Hauptfahrbahn ausgeführt und die Quartiersanbindung schließt nahezu in einem rechten Winkel an die Bundesstraße an. Des Weiteren wurde als Variante C ein Kreisverkehrsplatz simuliert.

Bewertungskriterien

Eine Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt auf Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen FGSV 2015 und den darin festgelegten Grenzwerten für die mittleren Wartezeiten / Verlustzeiten an Knotenpunkten. Zur Einteilung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) A bis F gelten für den Kraftfahrzeugverkehr die Grenzwerte der mittleren Wartezeiten nach Abbildung 3. Unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten und im Sinne einer effizienten Bemessung können die Qualitätsstufen A - D als zufriedenstellend betrachtet werden. Handlungsbedarf stellen die Stufen E und F dar.

Der Bereich der Analyse umfasste den Knotenpunkt sowie dessen näheres Umfeld. Neben den Kfz-Verkehren wurden auch Straßenbahnen, Busse sowie Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt.

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV)	zul. mittlere Wartezeit Kfz-Verkehr [s]	
	Lichtsignalanlage	Kreisverkehr
A - freier Verkehrsfluss	≤ 20	≤ 10
B - nahezu freier Verkehrsfluss	≤ 35	≤ 20
C - Wartezeiten sind spürbar - der Verkehrsfluss ist stabil	≤ 50	≤ 30
D - Wartezeiten sind deutlich - der Verkehrsfluss ist nahezu stabil	≤ 70	≤ 45
E - es treten lange Wartezeiten auf - die Kapazitätsgrenze ist erreicht	> 70	> 45
F - es treten sehr lange Wartezeiten auf - der Rückstau wächst stetig - Kraftfahrzeuge müssen bis zur Weiterfahrt mehrfach vorrücken - die Verkehrsanlage ist überlastet	$q > C^*$	$q > C^*$

Abbildung 3 Qualitätsstufen nach HBS 2015 (q = Verkehrsstärke, C = Kapazität)

Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtung

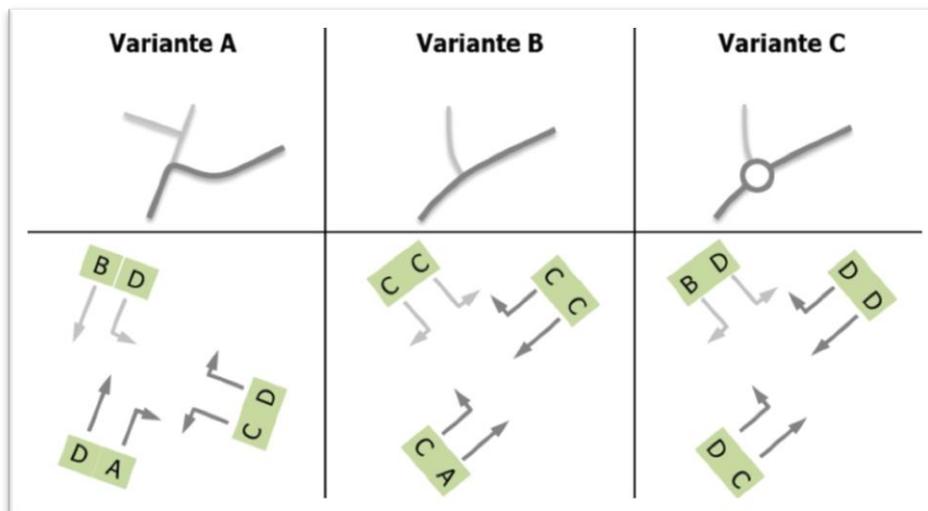


Abbildung 4 Übersicht der einzelnen Qualitätsstufen je Knotenpunktvariante nach HBS 2015

Durch den Vergleich der verschiedenen Knotenpunktvarianten und der Qualitätsstufen kann ausgesagt werden, dass mit der Herstellung einer Lichtsignalanlage insgesamt die beste Leistungsfähigkeit für den Anbindungsbereich erreicht werden kann. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich bei einer höheren Fußgängerdichte, in den Querungsstellen des Kreisverkehrsplatzes, die Kapazitäten deutlich verringern können.

Bezüglich der Gestaltung des LSA-Knotenpunkts bestehen geringfügige Differenzen in der Verkehrsabwicklung. Sowohl mit der Variante A, einer abknickenden B 2, als auch bei der

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung / Bereich Verkehrsentwicklung

Variante B, einer Einmündung des Plangebiets in die geradlinig verlaufende B 2, wird in der prognostizierten maßgebenden Abendspitzenstunde mit den Qualitätsstufen C bzw. D eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nachgewiesen.

Bewertung der Knotenpunktsgestaltung hinsichtlich der Anbindung für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr

Da der neue Stadtteil Krampnitz langfristig mit einer Straßenbahnlinie an das Potsdamer Stadtgebiet angebunden werden soll, wurden die einzelnen Wettbewerbsentwürfe auch unter Beachtung der Anforderungen des ÖPNV (Anbindung, Zugänglichkeit der Straßenbahnhaltestelle, Rendezvous-Haltestelle mit dem Bus etc.) bewertet. Zudem erfolgte eine vergleichende Gegenüberstellung der Quartiersanbindung sowie der Querungsmöglichkeiten der B 2 für den Fuß- und Radverkehr.

Aufgrund der Komplexität dieser Vergleichsbetrachtung erfolgt hierzu eine ausführliche Darstellung der Zusammenhänge im Rahmen der SBV-Ausschusssitzung am 19.01.2016.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0688

öffentlich

Betreff:

Sicherheit auf markierten Radwegen

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 18.09.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
07.10.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zu prüfen, wie die Sicherheit für Radfahrer auf den auf der Fahrbahn abmarkierten Radwegen in der Landeshauptstadt gewährleistet ist.

Insbesondere in verkehrsreichen und schmalen Straßen, wie zum Beispiel Am neuen Garten oder in der Drewitzer Straße soll festgestellt werden, wie sich die Unfallhäufigkeit darstellt.

In geeigneter Weise sollen Radfahrer und Kraftfahrzeugführer nach ihrem Sicherheitsverständnis befragt werden.

Dazu ist der Stadtverordnetenversammlung bis zum Januar 2016 ein Bericht vorzulegen.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Immer wieder gibt es Beschwerden wegen mangelnder Sicherheit auf Radwegen, die auf der Fahrbahn markiert sind. Da diese Form der Kennzeichnung zunehmend stadtweit Anwendung findet, sollte präventiv geprüft werden, welche Gefahren damit verbunden sind.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0804

Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg", 1. Änderung, Abwägung und Auslegungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 06.11.2015

Eingang 922: 06.11.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.12.2015		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“, 1. Änderung entschieden (gemäß Anlage 2).
2. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 3 und 4).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die Finanzierung des Bebauungsplanes erfolgt durch den treuhänderischen Entwicklungsträger aus dem Treuhandvermögen.

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	0	0	0	0	keine

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg", 1. Änderung herbeizuführen.

Die näheren Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(1 Seite)
Anlage 2	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange	(8 Seiten)
Anlage 3	Entwurf Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 4	Begründung	(42 Seiten)

Anlage 1**Kurzeinführung****Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg", 1. Änderung
Abwägung und Auslegungsbeschluss**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg", 1. Änderung, beschlossen (DS 13/SVV/0630). Ziel der Planung ist die Optimierung der Verkehrsverbindungen, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen der Filmproduktion an den Drehort.

Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Planänderungen stehen in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der VerwaltungZusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 06.11.2014 bis zum 06.12.2014. Es gingen keine Stellungnahmen seitens der Bürger ein.

Mit Schreiben vom 03.11.2014 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans aufgefordert.

Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweise zur leitungstechnischen Infrastruktur, zum Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen, vermuteter Kampfmittelbelastung und Niederschlagsversickerung sowie zum Umgang mit Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

Von den eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung, die Hinweise zu dem Bodendenkmal, zur Regelung des Einzelhandels und zur technischen Infrastruktur eingeflossen.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg" gefasst werden.

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 16.10.2014)

Mit Schreiben vom 03.11.2014 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, einschließlich Umweltbericht, aufgefordert.

Es liegen 16 Stellungnahmen vor. Davon hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen:

- GDMcom mbh (für Verbundnetz Gas AG), Schreiben vom 24.11.2014
- NBB Netzgesellschaft (für Erdgas Mark Brandenburg), Schreiben vom 20.11.2014
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Denkmalpflege, Schreiben (Fax) vom 26.01.2015
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, Schreiben vom 07.12.2014
- Handelsverband Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 26.11.2014
- Kreisverband der Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V., Schreiben vom 24.11.2014

Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Hinweisen gaben folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange ab:

(Die Texte geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH PTI31-Planauskunft 19.11.2014	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 31-Planauskunft, Postfach 4202, 49032 Osnabrück (oder E-Mail: Planauskunft.Nordost@telekom.de) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)“ –siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.	Zur Kenntnis genommen, keine Auswirkungen auf Inhalte des B-Planes. Vor den Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes wird die Deutsche Telekom AG einbezogen. Die Planung wird nicht geändert.
Stadtwerke Potsdam 28.11.2014	Zunächst zeigen wir Ihnen an, dass die Abteilung Recht/Versicherung der Stadtwerke Potsdam GmbH von der Energie und Wasser Potsdam GmbH mit der Bearbeitung von Grundstücksangelegenheiten beauftragt wurde. Die EWP ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Babelsberg, Flur 10, Furstück 843 zu dessen Lasten ein Leitungsrecht für die medientechnische Erschließung der Baufläche GE f vorgesehen ist. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich der EWP müssen wir Ihnen mitteilen,	Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert. Der Anregung wird gefolgt. Das Leitungsrechte wird nach Abstimmung mit der EWP aus dem B-Plan herausgenommen. Die Planung wird geändert.

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dass die EWP einem Leitungsrecht zu Gunsten eines Dritten nicht zustimmt, da die Baufläche GE f ebenso über die Ahornstraße medientechnisch erschlossen werden kann.</p> <p>Eine medientechnische Erschließung über das Grundstück der EWP ist somit nicht erforderlich. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	
<p>E.DIS AG 28.11.2014</p>	<p>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 AG. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.</p> <p>Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Fernmeldekabel der E.DIS AG.</p> <p>Da unser Verteilernetz laufend erweitert bzw. geändert wird, ist eine erneute Einweisung erforderlich, wenn die Bauarbeiten nach dem 28.01.2015 begonnen werden.</p> <p>Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, keine Auswirkungen auf Inhalte des B-Planes.</p> <p>Vor den Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes wird die E.DIS AG einbezogen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Stadtentsorgung Potsdam GmbH 10.11.2014</p>	<p>Da ihre Aufforderung zur Stellungnahme keine konkreten Details über die Entsorgung von Hausmüll, Wertstoffen aus dem Dualen System Deutschland (DSD) und zur Straßenreinigung enthielt, gehen wir davon aus, dass bei den weiteren Planungen diese Punkte Berücksichtigung finden.</p> <p>Bitte beachten Sie bei allen Planungen die Einbeziehung der bereits vorhandenen und genehmigten Standplätze. Bei der Durchführung der Zugänglichkeit zum Zweck der vertraglichen Erfüllung der Entsorgungspflichten der STEP GmbH.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, keine Auswirkungen auf Inhalte des B-Planes. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 15.12.2014</p>	<p>1. FormaleHinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24. Oktober 2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 09.12.2013 eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p> <p>2. Regionalplanerische Belange Die Planänderung bezieht sich auf den Gewerbestandort Babelsberg. Dieser ist im Entwurf des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming als „regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt“ ausgewiesen. Die Planung steht mit diesen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung 28.11.2014</p>	<p>Planungsabsicht Durch Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 – hier: Änderung der Führung der Straßenverkehrsflächen /Planstraße B – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung/bauliche Entwicklung gewerblicher und gemischter Bauflächen geschaffen werden. Der Bereich Grünstraße/Ahornstraße gelegene Geltungsbereich beträgt ca. 17,8 ha, die Gesamtbilanz der geplanten gewerblichen und gemischten Bauflächen verändert sich nicht. Es ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen.</p> <p>Bewertung Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Für diese Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).</p> <p>Ziele und Grundsätze der Raumordnung Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind vor allem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant: - Ziel 2.7 LEP B-B: die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum - Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, dies gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Planatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2; - Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumodnerisch festgelegter Siedlungsbereiche, Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsatz 2.8 LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung wie u. a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen auf die Oberzentren; - Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung - Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B. Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen. <p>Der Geltungsbereich liegt gemäß Festlegungskarte 1 der LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird. Zur Binnendifferenzierung dieses Gestaltungsraumes haben die Kommunen große Spielräume Mit der Planungsabsicht wird den o. g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung entsprochen.</p> <p>Sonstige Erfordernisse der Raumordnung: Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Am 24.10.2013 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den 2. Entwurf des Regionalplanes beschlossen. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Regionalplan-Entwurf übernimmt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung (Wohnsiedlungsflächen) das Ziel 4.5 LEP B-B sowie zur Steuerung der gewerblichen Entwicklung den Grundsatz 4.6 LEP B-B.</p> <p>Hinweise Durch den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 soll die Steuerung der gewerblichen Entwicklung über Grundsätze der Raumordnung „G 2.3.1 Sicherung eines wohnortnahen Arbeitsstättenangebotes“ und „G 2.3.2 Regional bedeutsame</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist genehmigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wird vorbereitet. Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gewerbliche Schwerpunkte erfolgen. Letztere sollen für die industriell-gewerbliche Nutzung in der Region entwickelt werden. Nach Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Bereich eines solchen Standortes. Die Grundsätze des Regionalplan-Entwurfes entfalten derzeit noch keine Rechtswirkung.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.</p> <p>Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschrift bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p>Der Landesentwicklungsplan (LEP-B-B) vom 31.03.09 ist durch Verordnung vom 27.05.2015 der Landesregierung Brandenburg rückwirkend zum 15.05.2009 in Kraft gesetzt worden. (siehe GVBl. Vom 02.07.2015)</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 10.11.2014 (Herr Dr. Wacker)</p>	<p>Im gesamten Bereich des Vorhabens besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar. 2. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung. 3. In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken. <p>Auflagen im Bereich von Bodendenkmal-Vermutungsflächen Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbe- reichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.</p> <p>Allgemeine Auflagen Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhaben-</p>	<p>Die Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmäler wurde durch die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 29.01.2015 korrigiert. Aufgrund dieser Stellungnahme wird das geschützte Bodendenkmal 2014 (Fundplätze Babelsberg 2-5) als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsorte 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. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDschG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).</p> <p>Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p> <p>Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West 01.12.2014</p>	<p>Das 1. Änderungsverfahren umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des seit 2006 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“. Die aufgrund sich einer geänderten Nutzungs- und Eigentumssituation erforderlichen Änderungen beziehen sich vor allem auf die Erschließungssituation, d. h. auf Erweiterungen und Verlegungen der Planstraße A und B. Auch von den anderen geplanten Veränderungen sind die Belange des Immissionsschutzes nicht betroffen.</p> <p>Die Prüfung der vorgelegten Bewerbungsunterlagen vom 03.11.2015 hat ergeben, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zum 1. Änderungsverfahren bestehen.</p> <p>Die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend werden folgende Hinweise gegeben: In dem genannten Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwas-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LuGV), Referat RW 5, zu richten.</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden beim B-Plan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ 1. Änderung der Stadt Potsdam nicht berührt.</p> <p>Hinweis: Südöstlich des B-Planes befindet sich der Bahndammgraben ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Gewässerunterhaltungsverband WBV Nuthe-Nieplitz beteiligt werden sollte. Südlich des Plangebietes schließt sich die Niederung der Nuthe an. Auch bei niedrigen Wasserständen muss mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.</p> <p>Sollten neue Gesichtspunkte für die Beurteilung des Vorhabens vorliegen, ist die Stellungnahme auf ihre Aussage hin zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Stellungnahmen anderer Behörden bleiben unberührt. Das Ergebnis der Abwägung in der Gemeinde (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. das Inkrafttreten des B-Planes (Rechtswirksamkeit) durch Erteilung der Genehmigung (§ 10 BauGB) bitte ich dem LUGV mitzuteilen.</p>	<p>Die gewerbliche Nutzung von Grundstücken erfordert in der Regel einen höheren Versiegelungsgrad als Wohnnutzung. Mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 im Baufeld GE d bleibt der B-Plan weit unter der Obergrenze von GRZ 0,8 für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO). Der höhere Anteil an unversiegelten Flächen soll der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken dienen. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. WBV Nuthe-Nieplitz wird in der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
IHK Potsdam 08.12.2014	Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten explizit ausgeschlossen werden sollte, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet zu vermeiden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wird geändert. In den B-Plan werden textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Mi und im GE in Anlehnung an die Bausteine für die Textlichen Festsetzungen

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die gemäß Textlicher Festsetzung 1.4 auf den Flächen d und e allgemein zulässigen Vergnügungsstätten aus dem Bereich der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeitnutzungen sollten vorhandene Nutzungen ergänzen und positiv zur Entwicklung des Gebietes und des Umfeldes beitragen. Die Auswahl sollte sorgfältig vorgenommen werden. Daher bitten wir, statt einer allgemeinen Zulässigkeit die ausnahmsweise Zulässigkeit für dieses Nutzungsspektrum zu erwägen, um ausreichend Steuerungsmöglichkeiten zu haben und ungewollte trading-down-Effekte zu vermeiden.</p>	<p>zum Einzelhandel in Bebauungsplänen (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Stand 07/2015) aufgenommen, die den Empfehlungen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Öffnungsklausel umfasst nur den in der Medienstadt II gewünschten Bereich der Medienwirtschaft auf den Flächen GE d und GE e. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst 11.12.2014</p>	<p>Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt der durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.</p>	<p>Wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>

Anlage 4



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 21
„Gewerbepark Babelsberg“**

1. Änderung

Begründung

Datum: 20.10.2015

Planungsstand: Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: B-Plan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB

Impressum:

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

INHALTSVERZEICHNIS

<u>A. Planungsgegenstand</u>	5
A.1. Anlass und Erforderlichkeit	5
A.2. Beschreibung des Plangebiets	5
A.2.1. Räumliche Lage.....	5
A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
A.2.3. Gebiets- / Bestandssituation	6
A.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
A.2.5. Erschließung.....	6
A.2.6. Technische Infrastruktur.....	7
A.2.7. Boden und Altlasten.....	7
A.2.8. Bodendenkmale	8
A.2.9. Freiflächen	9
A.3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 9	
A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
A.3.2. Landschaftsplanung.....	10
A.3.3. Flächennutzungsplan.....	11
A.3.4. Stadtentwicklungskonzepte.....	12
A.3.5. Sonstige Satzungen.....	15
A.4. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB	16
<u>B. Planinhalte und Planfestsetzungen</u>	17
B.1. Ziele und Zwecke der Planung	17
B.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
B.2.1. Verkehrskonzept und Erschließung.....	17
B.2.2. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	18
B.2.3. Landschaftsplanerisches Konzept.....	18
B.3. Begründung der Festsetzungen	19
B.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
B.3.2. Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen	26
B.3.3. Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise	28
B.3.4. Sonstiges	29
B.3.5. Nachrichtliche Übernahmen.....	29
B.4. Flächenbilanz B-Plan 21 und 1.Änderung	30
<u>C. Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	31
C.1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	31
C.2. Auswirkungen auf die Umwelt ermöglichen	31
C.3. Soziale Auswirkungen	31
C.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	31
C.5. Finanzielle Auswirkungen	32
C.5.1. Verfahrenskosten.....	32

C.5.2. Herstellungs- und Unterhaltungskosten	32
C.5.3. Grunderwerb.....	32
C.5.4. Planungsschaden	32
D. Verfahren	33
D.1. Übersicht über den Verfahrensablauf	33
D.2. Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	33
D.2.1. Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	33
E. Rechtsgrundlagen.....	34
F. Textliche Festsetzungen.....	35

A. Planungsgegenstand

A.1. Anlass und Erforderlichkeit

Zur Anpassung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung der 1. Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung von Gewerbeflächen wird durch den Bebauungsplan die Grundlage für die erstmalige öffentliche Erschließung des ehemaligen Industriareals der Maximum Industrie- und Gewerbeholding - vormals Maschinenbau Babelsberg – geschaffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Planstraße B sollte bisher als Verlängerung der Gartenstraße bis zur Ahornstraße geführt werden. Die Erstellung dieser Ost-West-Verbindung erweist sich jedoch aufgrund des außerhalb des Planungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgesetzten Trasse als technisch besonders aufwendig. Zudem hat sich die Lage der Planstraße B mit den Anforderungen eines Filmproduktionsortes als nicht kompatibel gezeigt.

A.2. Beschreibung des Plangebiets

A.2.1. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des zwischen den Straßenzügen Horstweg, Großbeerenstraße, Wetzlarer Straße und Nuthestraße gelegenen Gewerbequartiers Babelsberg. Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Stadtteilzentrum Babelsberg und ca. 5,5 km Entfernung zur Potsdamer Innenstadt.

Der Bebauungsplan umfasst den östlichen Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Babelsberg. Lediglich die Grundstücke an der Großbeerenstraße, sowie im Norden der Ahorn- und der Grünstraße liegen nicht im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Babelsberg wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1996 festgesetzt.

A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21. Die Beschreibung der Grenzen des Bebauungsplans hat sich durch den Bau von neuen Straßen bzw. der Teilung von Flurstücken gegenüber der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006 verändert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 17,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: südlicher Fahrbahnrand der Großbeerenstraße (südliche Grenze Flur 10, Flurstück 107);
- im Osten: östlicher Fahrbahnrand der Ahornstraße (östliche Grenze Flur 8, Flurstück 15/1), östliche Grenze Flur 8, Flurstück 54 und deren gedachte Verlängerung bis zum Flurstück 64, 90 ° abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 64 bis zur

- östlichen Grenze des Flurstück 64; östliche Grenze der Flurstücke Flur 8, Flurstück 64, Flur 9 Flurstücke 1/6, 1/ 5, 19, 64 und 55;
- im Süden: südliche Straßenbegrenzung der Orenstein- & Koppel-Straße (südliche Grenze Flur 9, Flurstück 5/10;
 - im Westen: ca. 15 m östlich parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 5/10 (Flur 9), 90° abknickend zur westlichen Grenze der Flur 9 Flurstück 51; westliche Grenze Flur 9 Flurstücke 51, und 56, Flur 8 Flurstücke 479, 61 und 60; südliche Grenze Flur 10, Flurstück 843 und 218; westliche Straßenbegrenzungslinie der Grünstraße entlang der westlichen Grenze Flur 10, Flurstücke 217, 216204/6 und 204/10.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum oder im Eigentum des Treuhänderischen Entwicklungsträgers.

A.2.3. Gebiets- / Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist im Norden durch die Blockrandbebauung, entlang der Großbeerenstraße und des nördlichen Abschnitts der Ahornstraße und der Grünstraße gekennzeichnet, die sich U-förmig um die Kleingärten der Sparte „Grünstraße“ legt.

Der erhebliche Leerstand, den die ehemaligen Industrieflächen der Maximum GmbH (vormals Standort der Maschinenbau Babelsberg), noch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 21 im April 2006 aufwiesen, besteht nicht mehr. Entlang der Orenstein- & Koppel-Straße im Süden des Geltungsbereiches haben sich unterschiedliche Gewerbebetriebe mit Neubauten angesiedelt. Auch die vorhandenen Bestandsgebäude, die überwiegend aus der Zeit der Lokomotivenfabrik von Orenstein & Koppel stammen und teilweise unter Denkmalschutz stehen, werden inzwischen gewerblich genutzt. Die beiden großen denkmalgeschützten Hallen der Lokomotivenproduktion werden durch Studio Babelsberg zusammen mit den angrenzenden Flächen zwischen Ahornstraße und Grünstraße für die Filmproduktion genutzt.

Eine durchgehende öffentliche Erschließung fehlt allerdings immer noch. Dadurch bestehen nach wie vor verschiedenen Brachflächen und das Gebiet macht einen verwahrlosten Eindruck. Diese Brachflächen wurden vom Entwicklungsträger im Zwischenerwerb gekauft, parzelliert und bereits an Gewerbetreibende weiter veräußert.

Die Planungen für den Straßenbau sind weitgehend abgeschlossen, so dass mit der öffentlichen Straßen- und Medienschließung im Herbst 2015 begonnen wird.

A.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Geändert wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21. Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt, da sich die Änderungen vorrangig auf die Führung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen beziehen. Das im Rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Nutzungsart bleiben weitgehend unberührt, es soll hier lediglich eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen erfolgen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine weitere Grundfläche versiegelt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

A.2.5. Erschließung

Die Zufahrt zu den gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt heute von drei Stellen: Von der Ahornstraße, die im Bereich der Wohnbebauung eine öffentliche Straße ist, von der Grünstraße sowie von Süden über die Orenstein- & Koppel-Straße. Die Kleingartenflächen werden von der Grünstraße erschlossen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verlängerung der Ahornstraße in Richtung Süden bis zur Orenstein- & Koppel-Straße ist weiterhin Ziel der Planung.

Hinsichtlich der Planstraße B als Verlängerung der Gartenstraße haben sich die Rahmenbedingungen jedoch so verändert, dass die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans 21 erforderlich wurde. Aufgrund des außerhalb des Planungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgesetzten Trasse erweist sich die Verlängerung der Planstraße B als technisch besonders aufwendig. Die nördlich der Planstraße B anliegenden gewerblichen Baufelder sind Teil der Medienstadt. Die Lage an der ursprünglichen Planstraße B ist nicht mit den Anforderungen eines Filmproduktionsortes kompatibel. So dass die Planänderung eine Verschiebung der Planstraße B um ca. 140 m nach Norden vorsieht.

A.2.6. Technische Infrastruktur

Das ehemals zusammenhängende Industriegelände ist durch ein internes Leitungsnetz erschlossen. Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ist jedoch heute nur schwer nachvollziehbar. Im Rahmen der Planung der öffentlichen Straßen und Leitungen wurde versucht, dieses Leitungssystem soweit wie möglich zu dokumentieren. Der Leitungsbestand ist hinsichtlich aller Medien marode.

In den öffentlichen Straßen wird im Zuge des Straßenbaus durch die EWP das erforderliche Leitungsnetz errichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Fernwärmevorranggebiet¹.

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Abwasserhauptdruckleitung. Diese verläuft von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptpumpwerk der EWP / Stadtwerke an der Gartenstraße in Richtung Osten nach Stahnsdorf. Die Leitung verläuft westlich der beiden denkmalgeschützten Hallen 60 und 63 und nördlich der Halle 60 bis zur Ahornstraße. Die genaue Lage wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich als Leitungsrecht übernommen. Eine Trinkwasserhauptleitung liegt in der Grünstraße und in der Großbeerenstraße.

A.2.7. Boden und Altlasten

Der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2 bis 4 m unter Gelände. Der Boden im Bebauungsplangebiet hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Im Norden und im Süden des Plangebietes kann es aufgrund alter Rinnenstrukturen des Nuthe-Niederungsgebietes zum Auftreten von Organogenen (z. B. Torf) kommen, was mit einer verringerten Tragfähigkeit der Baugrundsichten verbunden sein kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert eine im Altlastenkataster der Stadt Potsdam ausgewiesene Altlastenfläche. Es handelt sich um den Standort des früheren Kraftstofftanklagers, der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist.

Die Fläche hat eine Ausdehnung von ca. 5.100 m².

Im November 2000 wurden lediglich die im Geltungsbereich befindlichen Kfz-Prüfwerkstatt und Kfz-Reparatur- und Wartungswerkstatt sowie das Mineralöltanklager abgerissen, die Gebäudefundamente und der Betonboden der Prüfwerkstatt wurden nicht entfernt. Im Zuge der Baumaßnahme wurden die Tanks geborgen und die Betonwanne des

¹ Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Oktober 1993.

Mineralölkraftstofflagers zurückgebaut. Zur Sicherung der oberflächennah anstehenden Kraftstoffphase gegen versickerndes Niederschlagswasser wurde nach Beräumen der Betonwanne auf die Grubensohle eine ca. 0,3 m mächtige Sperrschicht aus Ton eingebaut und der Grubenbereich bis zum ursprünglichen Geländeniveau mit Mutterboden aufgefüllt. Nach Abschluss der Rückbaumaßnahme findet seit Mai 2000 zur Überwachung der Phasenausdehnung und der räumlichen Ausbreitung der Schadstoffe im ehemaligen Tanklagerbereich ein Grundwassermonitoring statt.

Es handelt sich hier um Boden- und Grundwasserkontaminationen, einschließlich einer auf dem Grundwasser aufschwimmenden Kraftstoffphase.

Durch die Stadt Potsdam wurden Grundwasseruntersuchungen im Rahmen eines Monitorings bis 2008 beauftragt (Abschlussbericht über das Monitoring, I. Angelow Juni 2008).

Daraus ergaben sich folgende Erkenntnisse:

Die Mächtigkeit der Phase ist stark schwankend und liegt durchschnittlich im einstelligen cm-Bereich. Hauptkontaminanten im Boden sind Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), deren Gehalte über dem Rückhaltevermögen des Bodens liegen, und leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX). Das hier erkundete Bodenvolumen beträgt im Belastungsbereich ca. 15.000 m³. Im Grundwasser stellen die MKW und BTEX die Hauptkontaminanten dar, untergeordnet treten auch die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) auf.

Zusätzliche Untersuchungen über Stadtkontor im Juli 2014 belegten die Kontaminationen im Grundwasser.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand können zusätzliche Maßnahmen Aushub und Entsorgung von belastetem Boden und ggf. Grundwasserhaltungen mit Grundwasserreinigung oder Nutzungseinschränkungen aufgrund der oben beschriebenen Altlastensituation nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Altlastenproblematik muss generell im Rahmen von Baumaßnahmen mit Mehraufwand gerechnet werden.

Ferner ist davon auszugehen, dass der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Bei konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

A.2.8. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich liegt das geschützte Bodendenkmal 2014 (Fundplätze Babelsberg 2-5). Es handelt sich um einen Siedlungsplatz und Einzelfunde der Steinzeit, Siedlungen der Völkerwanderungszeit und des deutschen Mittelalters. Die Bodendenkmale sind durch zahlreiche Funde belegt. Die im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung ausgewiesene Fläche des Bodendenkmals entspricht dem aktuellen Stand der Kartierung der Bodendenkmale zur Denkmalliste des BLDAM (Januar 2015).

Auf Grund der Topographie (gewässernahe aber weitgehend vernässungsfreie Lage an einer Flussniederung) und der hohen Zahl von bekannten Bodendenkmalen in vergleichbarer Lage entlang der Nutheniederung besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 24.05.04 (GVBl. 19, 15. Jg., S. 216 ff) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Gründe des Denkmalschutzes stehen künftigen Bauvorhaben nicht entgegen, wenn der Schutz und die

Erhaltung des Bodendenkmals im Rahmen der Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 DschGBbg) sichergestellt wird.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Bodeneingriffe gestörten Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden. Der tatsächlich notwendige Aufwand für archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen ist abhängig vom Umfang der Bodeneingriffe und dem Erhaltungsgrad der Bodendenkmalsubstanz.

A.2.9. Freiflächen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Grünstraße eine öffentliche Grünanlage. Auf ihrem nördlichen Teil wurde 1999 ein Treffpunkt für Jugendliche mit Sitzbänken, einem Basketballcourt und einer runden Tischtennisplatte angelegt. Der Rest der Grünanlage ist durch eine große Wiese, einige Gehölze und einen wilden Parkplatz am Südrand des Platzes geprägt.

Im südlichen Teil des ehemaligen Industrieareals befindet sich ein Kiefernwäldchen sowie Spontanvegetation, die sich auf unbefestigten Brachflächen über die Jahre entwickelt hat

A.3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

Durch Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung und bauliche Entwicklung des Gebietes sowie der Erschließung der Flächen geschaffen werden.

A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

A.3.1.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom März 2009). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP-B-B) vom 31.03.09 ist durch Verordnung vom 27.05.2015 der Landesregierung Brandenburg rückwirkend zum 15.05.2009 in Kraft gesetzt worden. (siehe GVBl. vom 02.07.2015)

Auch danach wäre die Planung mit den raumordnerischen Vorgaben verträglich. Die Einstufung der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ist ebenso gültig, wie die mit der Planung verfolgten Grundsatzzielstellungen (Siedlungsbeschränkung auf die zentralen Orte, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

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. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35 und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)“ mit der Bezeichnung „VR 08“ in der Festlegungskarte.

Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung (voraussichtlich Nov. 2015) in Kraft.

Das Gewerbequartier Babelsberg ist im Entwurf des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming als „regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt“ ausgewiesen. Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans stehen mit den regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

Im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung erfolgte auch die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom 28.11.2014 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die dargelegten Planungsabsichten mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (s. unten) ist.

A.3.1.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum gemäß LEP B-B Punkt 2.7 (Z).
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten berücksichtigt. Eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung ist gewährleistet.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Die Planung steht dem Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen nicht entgegen.
- Gemäß Festlegung LEP B-B Punkt 5.2 (Z) ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.

A.3.2. **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist als Fachplan des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam (FNP) gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan überarbeitet worden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19. September 2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 Bbg/NatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein /Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Geltungsbereich der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ liegt im Teilraum 11 (Babelsberg Süd / Medienstadt) des Landschaftsplanes. Als Leitbild für diesen Teilraum wird im Landschaftsplan eine historisch gewachsene, räumlich optimierte Durchmischung von Gewerbe und Wohnen mit einem Netz von naherholungsrelevanten Grünflächen und Anbindung an die freie Landschaft formuliert.

Die im Landschaftsplan für Teilraum 11 benannten Ziele sind:

- Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter Grünzüge und -strukturen insbesondere auch als Biotopverbundelemente und Pufferzonen zwischen Wohn- und Gewerbe- oder Verkehrsflächen (z.B. Weiterentwicklung des Grünzugs Beetzweg, Erhalt und Qualifizierung bahnbegleitender Waldflächen an der Stahnsdorfer Straße, Sicherung und Entwicklung des zwischen Nutheschneelstraße und Entwicklungs- /Gewerbegebiet Babelsberg befindlichen Grünzugs – hier auch Abwehr von Zersiedelungstendenzen)
- Prüfung der Erhaltungsmöglichkeiten bzw. Verzichtbarkeit der weiteren Umnutzung des Kleingartenbestandes, Einbindung der Kleingartenflächen in großräumigere Grünzüge
- Erhaltung und Erlebarmachen der ursprünglichen Grenzlinie zwischen Nutheniederung und Hochfläche, Entwicklung als Bestandteil des Biotopverbundes
- Reduzierung des Versiegelungsgrades, insbesondere von GE und GI-Flächen und Verbesserung der Wasserrückhaltung, Durchsetzung von Mindeststandards der Begrünung;
- entsprechende Verankerung einheitlicher Maßgaben zur gestalterischen und umweltfachlichen Qualifizierung der Bauflächen
- Entwicklung einer zentralen öffentlichen Grünfläche in der Medienstadt, Erstellung und Umsetzung eines grünordnerischen Konzeptes für den gesamten Bereich
- Erhalt bzw. Wiederherstellung ortsbildprägender, vorwiegend gründerzeitlicher Bau- und Vegetationsstrukturen, Rückbau störender Elemente, Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter, auch als Biotopverbundelemente fungierender Grünzüge unter Einbindung der Kleingärten und Friedhöfe (Schwerpunkt Alleenschutz/Straßenbegleitgrün) Reduzierung des Versiegelungsgrades, insbesondere in den Kern- und Mischgebieten Pflege des Ortsbilds (insbesondere im Weberviertel und in der Villenkolonie Neu-Babelsberg), Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild

A.3.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014) ist das Gebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Gemischte Baufläche (Dichtestufe M1, GFZ 0,8 bis 1,6) dargestellt.

Gemäß der Begründung zum FNP können aus gemischten Bauflächen folgende Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entwickelt werden:

- Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohngebiete oder
- Gewerbegebiete

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP zur Nutzungsart. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ ist mit ihren Festsetzungen somit aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Der Beiplan zum FNP „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ stellt zwei Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen dar. Die Erkenntnisse der Untersuchungen zur Altlastensituation auf dem ehemaligen Industrieareal wird unter Punkt A 2.7 genauer betrachtet.

Im Beiplan „Technische Infrastruktur“ zum FNP ist dargestellt, dass durch das Plangebiet eine unterirdische Abwasserdruckleitung verläuft. Diese verläuft von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptpumpwerk der EWP / Stadtwerke an der Gartenstraße in Richtung Osten. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich darüber hinaus ein Umspannwerk. Eine Trinkwasserhauptleitung liegt in der Grünstraße und in der Großbeerenstraße.

A.3.4. Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1. Stadtentwicklungskonzept Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie 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. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des "Umweltverbundes" ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemeinden Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

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“.

Diesem Leitbild wird dadurch Rechnung getragen, dass durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um innerstädtische Brachflächen

zu zeitgemäßen Gewerbeflächen zu entwickelt. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der Stadt Potsdam trägt zu einer Stadt der kurzen Wege bei.

A.3.4.2. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde erstmals am 10.09.2008 von den Stadtverordneten beschlossen. Es bildet das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Am 07.05.2014 wurde die Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Als Hauptziele werden die Sicherung der bestehenden Zentren sowie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt sowie die Zentralität der Landeshauptstadt Potsdam benannt.

Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Potsdam sind u.a., dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.

Das B-Plangebiet ist als nicht-integrierter Standort einzustufen, d.h. als Standort, der nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung steht (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

In den nicht-integrierten Standorten soll nur eine Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgen, die die zentralen Standorte nicht prägen und auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe), erfolgen bzw. auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel) oder eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Da laut Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2011 für die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Potsdam nur in begrenztem Umfang bedarfsgerechte Gewerbeflächenpotenziale ohne größere Aktivierungshemmnisse zur Verfügung stehen, sollten die Gewerbeflächen für die eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden.

An Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort zukünftig kein, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden kann.

Folgende Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Einzelhandelskonzept 2014 sind für das Bebauungsplangebiet Nr. 21 relevant

- Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.

- Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

A.3.4. Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 10/SVV/0952). Ziel des STEK Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der LHP 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.

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.

Der Entwicklungsbereich Babelsberg stellt zusammen mit einigen umliegenden Flächen (Gewerbe im Park, ViP-Betriebshof) den Schwerpunktbereich Babelsberg Süd dar. Der gewerbliche Schwerpunkt liegt hier bei höherwertigem Gewerbe / gewerblichen Dienstleistungen, medienorientiertem Gewerbe sowie produzierendem Handwerk.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 liegen drei als Potenzialflächen gekennzeichnete Bereiche. Die Fläche 10.10 (GE nördlich der Planstraße B) ist im STEK Gewerbe als Potenzialfläche für Forschung, Entwicklung, Medien mit Prioritätsstufe 1 und geringem Aktivierungsaufwand festgelegt. Die Flächen 10.11 (GE an der Grünstraße) und 10.12 (GE westlich Planstraße A) sind als Potenzialflächen für „höherwertiges Gewerbe/gewerbliche Dienstleistungen“ mit Prioritätsstufe 2 und einem hohen Aktivierungsaufwand festgelegt.

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 im GSK festgelegt worden und besonders geeignet, 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 „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Die Flächen 10.10 (GE nördlich der Planstraße B), 10.11 (GE an der Grünstraße) und 10.12 (GE westlich Planstraße A) im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ sind im GSK als P 20-Fläche mit der vorrangigen Eignung für Medien aufgeführt und als kurzfristig aktivierbare Fläche eingestuft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, 1. Änderung berücksichtigen die Vorgaben des STEK-Gewerbe und des GSK.

A.3.4.4. Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 21 grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 89 „Gartenstraße Ost“ an, der ebenfalls für den Entwicklungsbereich Babelsberg aufgestellt wurde und seit 2006 rechtskräftig ist.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“ für Flächen außerhalb des Entwicklungsbereiches Babelsberg an den Geltungsbereich des B-Plans 21 an. Nördlich der Großbeerenstraße regelt der Bebauungsplan Nr. 41 die baulichen Entwicklung der Medienstadt.

Alle genannten B-Pläne dienen durch die Festsetzung von GE bzw. SO Medien vorwiegend der Entwicklung von Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

A.3.5. Sonstige Satzungen

A.3.5.1. Entwicklungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 liegt mit Ausnahme des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereichs des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches Babelsberg.

Die rd. 76 h umfassende Entwicklungsmaßnahme Babelsberg trat am 19.04.1996 in Kraft.² In § 2 der Satzung werden Ziele der Maßnahme wie folgt beschrieben:

„Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Sicherung vorhandener und die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen vorwiegend im verarbeitenden Gewerbe sowie die Sicherung und Arrondierung vorhandener, zusammenhängender Wohnstandorte durch Neuordnung und intensive Nutzung der Flächen.“

Um den erhöhten Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten decken zu können, ist die Neuordnung der Erschließungsstruktur des Gebietes die Grundvoraussetzung. Die Entwicklung der Wohnstandorte erfordert zudem die Herstellung öffentlicher Grünanlagen zur Deckung des künftigen Bedarfs an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen.“

Der Bebauungsplan Nr. 21 dient der Umsetzung und Konkretisierung dieser Entwicklungsziele.

A.3.5.2. Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 liegen insgesamt drei Einzeldenkmale.

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

² Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Babelsberg vom 01.11.1995 (veröffentlicht im Amtsblatt 4/96 vom 19.04.1996)
Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung der Klarstellungssatzung im Amtsblatt Nr. 6/2001 der Stadt Potsdam vom 31.05.2001

- Ahornstraße 28 -32, Gebäude der Lokomotivenfabrik Drewitz der Firma Orentein & Koppel
- Bürogebäude, Haus 55
 - Halle mit Querhaus, Haus 60
 - Mehrschiffige Halle, Haus 63

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

A.4. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB

Zur Anpassung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 04.12.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ wird im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des bereits rechtsgültigen B-Plans Nr. 21, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 26.04.2006 in Kraft trat. Ein Änderungsverfahren wurde erforderlich, da sich die Nutzungs- und Eigentumssituation in dem ehemals zusammenhängenden industriell geprägten Areal in den letzten Jahren verändert hat und somit Korrekturen und vor allem Veränderungen am Erschließungssystem erforderlich wurden.

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung von Gewerbeflächen wird durch den Bebauungsplan die Grundlage für die erstmalige öffentliche Erschließung des ehemaligen Industrieareals der Maximum Industrie- und Gewerbeholding - vormals Maschinenbau Babelsberg – geschaffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Planstraße B sollte bisher als Verlängerung der Gartenstraße bis zur Ahornstraße geführt werden. Die Erstellung dieser Ost-West-Verbindung erweist sich jedoch aufgrund des außerhalb des Planungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgesetzten Trasse als technisch besonders aufwendig. Zudem hat sich die Lage der Planstraße B mit den Anforderungen eines Filmproduktionsortes als nicht kompatibel gezeigt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sich die Änderung in erster Linie auf die Führung der öffentlichen Erschließung und die Lage der öffentlichen Grünfläche bezieht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart wird nicht verändert. Das Nutzungsmaß wird nur in Einzelfällen korrigiert oder angepasst.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgebiete. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB, d. h. der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich, wurde dennoch in der Zeit vom 06.11. bis 06.12.2014 durchgeführt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1. Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg inzwischen weit voran geschritten ist, liegt der Fokus der Maßnahmen in den nächsten Jahren vor allem auf dem sogenannten Maximum Gelände. Mit dem Bau der dringend benötigten öffentlichen Straßen wird im Herbst 2015 begonnen. Eine Fertigstellung ist bis 2017 vorgesehen.

Planungsziel dieser Planänderung ist die Optimierung der Verkehrsverbindung, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen der Filmproduktion an einen Drehort. Hierzu ist die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Straßenführung zu ändern. Die Erschließung aller Baulandflächen soll dabei gewährleistet bleiben.

Der Kernbereich mit den zwei denkmalgeschützten ehemaligen Produktionshallen der Lokomotivenfabrik von Orenstein & Koppel wird seit 2005 durch Studio Babelsberg für Filmproduktionen genutzt. Inzwischen hat Studio Babelsberg auch die westlich angrenzenden Flächen bis zur Grünstraße erworben und wird hier eine Außenkulisse errichten.

B.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1. Verkehrskonzept und Erschließung

Eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets war bereits wesentlicher Inhalt der Voruntersuchungen zum Entwicklungsbereich Babelsberg. Vorschläge für die Neuordnung der Erschließung und eine höherwertige Nutzung des Bereichs sind in den planerischen Vorüberlegungen zur Entwicklungsmaßnahme entwickelt und bis heute fortgeschrieben worden.

Die Grundidee einer kleinteiligeren Erschließung in diesem Bereich wurde dabei weitgehend beibehalten: Verlängerung der Ahornstraße und Widmung als öffentliche Straße, Neubau der Orenstein-& Koppel-Straße als Ost-West-Straße zwischen Wetzlarer Straße und Ulmenstraße. Zur kleinteiligeren Erschließung wurden verschiedene Varianten mit den betroffenen Nutzern und Grundstückseigentümern diskutiert. Überlegungen bezüglich einer Verlängerung der Grünstraße über das Grundstück des Abwasserpumpwerkes nach Süden mussten nach Gesprächen mit den Versorgungsbetrieben und anderen Beteiligten aus technischen Gründen verworfen wurde.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 hat die Grundlage für die erstmalige öffentliche Erschließung des ehemaligen Industrieareals der Maximum Industrie- und Gewerbeholding - vormals Maschinenbau Babelsberg – geschaffen. Die vorhandenen großteils brach liegenden Industrie- und Gewerbeflächen wurden planungsrechtlich als Gewerbeflächen festgesetzt.

Die im B-Plan 21 festgesetzte Planstraße B sollte nach der bisherigen Planung in der Verlängerung der Gartenstraße als eine weitere Ost-West-Verbindung zwischen der überörtlichen Nuthestraße und der Großbeerenstraße fungieren und der inneren Vernetzung der Industrie- und Gewerbeareale im Entwicklungsbereich Babelsberg dienen. Die Herstellung dieser Verbindung erweist sich jedoch als nicht kompatibel mit den Anforderungen der auf den Bauflächen GE b, GE d und GE e ansässigen Filmproduktion.

Aufgrund der heute bestehenden Grundstückszuschnitte ist die bisher vorgesehene Planstraße B zur Erschließung der einzelnen Grundstücke nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus wäre die Herstellung dieser Straßenverbindung aufgrund des südlich außerhalb des B-Plangebietes anliegenden Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgelegten Trasse der Planstraße B technisch besonders aufwendig.

Um jedoch das planerische Ziel einer Ost-West-Querung zwischen Ahornstraße und Grünstraße in dem Gebiet weiterhin umzusetzen und gleichzeitig die Erschließung der Gewerbegrundstücke Baufläche GE c zu ermöglichen, wird die Planstraße B nach Norden zwischen die Baufläche GE c und GE d (nördlich Halle 60) verschoben.

B.2.2. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage schaffen für die folgenden Maßnahmen:

- Kleinteilige Nutzung der Gewerbeflächen
- Schaffung der Voraussetzungen zur Bildung mehrerer eigenständiger Grundstücke im gewerblichen Bereich,
- Schaffung von Durchwegungsmöglichkeiten in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung,
- Entwicklung einer Mischnutzung an der Großbeerenstraße sowie Sicherung eines großen Teils der Kleingärten,
- insgesamt verbesserte städtebauliche Erscheinung des Bereichs und
- Verbesserung der ökologischen Situation.

Durch die Neuordnung der Erschließung wird die Voraussetzung für eine Grundstücksneuordnung geschaffen. Die Neuordnung der Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

B.2.3. Landschaftsplanerisches Konzept

Das Freiraumkonzept für den Untersuchungsraum wird durch die Lage im Potsdam-Babelsberger Stadtgebiet, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen und der daraus abgeleiteten Bedeutung hinsichtlich der übergeordneten Grün-, Biotop- und Wegeverbindungen bestimmt. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass innerhalb des Raumes qualitätsvolle Freiflächen für die Grünversorgung der Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte geschaffen werden.

Die vorhandene Grünanlage an der Ecke Großbeerenstraße/Grünstraße ist besonders im Rahmen der für Babelsberg typischen, an der Großbeerenstraße wie an einer Perlenschnur aufgereihten Kette kleiner Stadtplätze bedeutsam. In diesem Zusammenhang ist auch die Schaffung eines kleinen Stadtplatzes an der Ecke Planstraße A / Ahornstraße zu sehen. Durch diesen öffentlichen Platz wird das Ortsbild erheblich verbessert und die Aufenthaltsqualität für die vor Ort Beschäftigten erhöht.

Auf den Privatgrundstücken sind entlang der Straßen 3 m bzw. 5 m breite Vorgartenzonen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu schaffen. Durch die Vorgartenzonen erfährt der Straßenraum eine „grüne Aufweitung“ und das Gebiet ein einheitliches Gestaltungselement.

Durch die Entsiegelung von Teilflächen auf Privatgrundstücken kann im Vergleich zur Bestandssituation insgesamt eine bessere Durchgrünung des Gebietes und damit ein höherer Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche erreicht werden.

Der Untersuchungsraum stellt einen wichtigen Bereich zur Versickerung von Niederschlagswasser dar (vgl. Fugmann / Janotta, ITWH, Wassmann 1997). Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Boden zu versickern, sofern andere Belange dem nicht entgegenstehen. Art und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung sind bei der konkreten Bauplanung festzulegen.

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 wurde durch das Büro Fugmann / Janotta, Berlin entsprechend des zu diesem Zeitpunkt geltenden Baugesetzbuches ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dem Begründungstext des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21, Stand Dezember 2005 zu entnehmen.

B.3. Begründung der Festsetzungen

Der Begründungstext zu den vom Änderungsverfahren unberührten Festsetzungen werden im Folgenden aus der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21 größtenteils unverändert übernommen bzw. sind teilweise redaktionell ergänzt worden. Die Begründung zu den „neuen“ oder „geänderten“ Festsetzungen wird direkt kennzeichnet.

B.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

B.3.1.1. MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die als Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen an der Großbeerenstraße sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Lage an einer der wichtigsten Ausfallstraßen Potsdams, der Charakter der unmittelbar angrenzenden Umgebung und der Charakter der Großbeerenstraße sprechen jedoch eindeutig für eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO liegen vor. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen etc. zu einer Verdrängung der anderen gewerblichen Nutzungen führen. Besonders problematisch ist hier auch die unmittelbare Nähe zu der Schule an der Ecke Wetzlarer Straße / Großbeerenstraße zu sehen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Problem entgegengewirkt werden. Eine weitere unerwünschte Beeinträchtigung, die diese Nutzungen hervorrufen können, ist der mit diesen Nutzungen im Regelfall zu erwartende Imageverlust des Gebiets mit einem einhergehendem „Trading-Down-Effekt“. Die maßgebliche Umgebung ist dabei nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern es sind auch negative Auswirkungen jenseits der Grenzen des Plangebiets zu berücksichtigen. Quartiere in unmittelbarer Bahnhofsnähe (Bahnhof Medienstadt) sind für Niveauabsenkungen dieser Art besonders empfänglich.

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO sind im vorliegenden Mischgebiet unzulässig. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind, sofern die allgemein Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt; gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet vorgesehene Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gehören zu den in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht das Wesen eines Mischgebiets ausmachen, bleibt bei ihrem Ausschluss auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der bestehenden baulichen Struktur und sind auf Grund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Auf dem Teilstück der Großbeerenstraße zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Grünstraße befinden sich auf der Südseite bereits zwei Tankstellen. Eine weitere Anhäufung von Tankstellen an der Großbeerenstraße ist nicht wünschenswert. Darüber hinaus sind durch die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen zu befürchten.

Im Mischgebiet werden eine GFZ von 1,5 und eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Werte werden teilweise aufgrund der knappen Grundstücke bereits erreicht oder überschritten. Für die bestehende Bebauung gilt Bestandsschutz. Die maximale Gebäudehöhe wird mit fünf Geschossen festgesetzt. Dadurch wird u.a. bei den Bestandsgebäuden, die drei bis vier Vollgeschosse aufweisen, der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht.

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplans Nr. 21

a) Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1

Die textliche Festsetzung 2.1 zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird geändert, da die bauliche Höhe im Mischgebiet bei einzelnen Häusern bereits im Bestand über den ehemals festgesetzten 46,0 m üDHHN liegt. Da im Gewerbegebiet maximal IV Vollgeschosse zulässig sind, während im Mischgebiet maximal V Vollgeschosse zulässig sind, wird nun auch bei der baulichen Höhe eine Differenzierung vorgenommen, wonach bauliche Anlagen im Mischgebiet eine Höhe von 49,50 üDHHN nicht überschreiten dürfen, während im Gewerbegebiet eine Höhe von 46,0 m üDHHN nicht überschritten werden darf. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind Bestandsgebäude, deren Trauf- und Firsthöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

b) Textl. Festsetzungen Nr. 12.1 zur Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Dies widerspricht den Grundsätzen des im Mai 2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam. Danach sollen an städtebaulich nicht-integrierten und nicht-etablierten Standorten - wie das Mischgebiet – Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten oder sonstigen zentren-relevanten Sortimenten nur eingeschränkt zulässig sein.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Demzufolge ist im Mischgebiet an der Großbeeren-, Ahorn- und Grünstraße nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-

Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebs-typisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ausnahmsweise können auch größere Betriebe bis 800 qm Verkaufsfläche zulässig sein. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben der Nahversorgung dient, d.h., ob es nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Außerdem muss eine Nahversorgungslücke bestehen, d.h. das Gebiet darf nicht bereits durch einen bestehenden Betriebsstandort fußläufig versorgt werden. Zudem muss der Betrieb standortgerecht dimensioniert sein.

Bei der standortgerechten Dimensionierung wird auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsbetriebes abgestellt. Sie soll nicht über das nähere Umfeld hinausreichen. Hintergrund ist das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung.

Konkret wird bei der Berechnung der standortgerechten Dimensionierung zunächst in einem ersten Schritt das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m ermittelt. Dabei werden Barrieren wie beispielsweise Bahntrassen oder Gewässer berücksichtigt, die dazu führen, dass ein Standort für Einwohner trotz der Lage im angegebenen Radius unattraktiv oder sogar unerreichbar ist. Das Einwohnerpotenzial wird dann entsprechend angepasst. Gleiches gilt, wenn hinreichend gesichert ist, dass im Einzugsbereich weitere Wohneinheiten entstehen. Die zukünftigen Einwohner werden dann in die weitere Berechnung mit einbezogen.

Die verschiedenen Sortimentsgruppen haben unterschiedliche Reichweiten. Eine Verkaufseinheit einer Apotheke versorgt beispielsweise deutlich mehr Einwohner als eine gleich große Einheit eines Lebensmittelhandwerkbetriebs. Deswegen wird in einem zweiten Schritt ermittelt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche rechnerisch benötigt werden, um die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen – dies unter Berücksichtigung der Nahversorgungstruktur in Umfeld. Es soll verhindert werden, dass ein Einzelhandelsbetrieb zwar für sich betrachtet der Gebietsversorgung dient und somit standortgerecht dimensioniert ist, jedoch das Einzugsgebiet eines nahe gelegenen Zentralen Versorgungsbereichs überschneidet oder die Nahversorgungstruktur beeinträchtigt. Vergleiche dazu genauer Kapitel 6.3.1. des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

Ausnahmsweise können zudem auch Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Läden analog § 4 BauNVO, die eine ähnliche Größe wie der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ aufweisen. Als Beispiel für einen solchen Einzelhandelsbetrieb führt das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam einen Computerladen in der Nähe einer Hochschule an. In einer Einzelfallprüfung ist demnach zu prüfen, ob das Vorhaben sonstige zentrenrelevante Sortimente anbietet und ob es standortgerecht dimensioniert ist.

Hinweise zur Abschätzung der standortgerechten Dimensionierung bietet auch in diesem Fall das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam in Kap. 6.3.1. Bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Potsdamer Sortimentsliste handelt es sich um:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. So kann die flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sichergestellt werden. Als Ergänzung zu diesen Sortimenten dürfen bei standortgerechter Dimensionierung auch sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Durch die Einschränkung „standortgerechte Dimensionierung“ der Festsetzungen wird dem Umstand, dass die Versorgungsfunktion nicht über das nahe Umfeld hinausreichen sollte bzw. dem Schutz der umliegenden Zentren, Rechnung getragen.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (Integrationsgebot).

A.3.1.2. GE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Als gewerbliche Bauflächen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 21 im wesentlichen jene Flächen ausgewiesen, die bereits vormals gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt wurden. Ergänzend wurde ein etwa 5.500 m² großer Teil der Kleingartenanlage, der unmittelbar an die Halle 60 angrenzt, einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die gewerblichen Bauflächen GE d,e,h und j werden als GE mit Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung sind eigenständige Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen. Durch diese Ausweisung soll die Prägung des Gebietes durch das verarbeitende Gewerbe /Handwerk unterstützt werden. Im Hinblick auf den besonderen Charakter dieses Gewerbebestandes werden von dem Ausschluss Nutzungen der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeit- und

Unterhaltungsangebote aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Medienstadt Babelsberg teilweise ausgenommen.

Für die gewerblichen Bauflächen ist überwiegend eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche GE d, auf der im Hinblick auf die Bestandssituation eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird.

Für die GE-Flächen mit Nutzungseinschränkungen ist eine BMZ festgesetzt, und zwar 3,5 auf der Fläche GE h und 5,5 auf der Fläche GE d, die mit den denkmalgeschützten Hallen bebaut ist. Für die übrigen GE-Flächen ist eine Geschossflächenzahl festgesetzt, und zwar in jenen Bereichen, in denen aus städtebaulichen Gründen eine dichtere, raumbildendere Bebauung angestrebt wird (Randbereiche zur Ost-West-Straße, zur Grünstraße und zur Gartenstraße) von 1,2 bzw. 1,5, ansonsten von 1,0.

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Aufgrund der Veränderung der Erschließung sowie durch Korrekturen werden nachfolgend aufgeführte Änderungen an GE-Flächen vorgenommen.

- a) Die Bauflächen GE a und teilweise GE b, die nördlich der neuen Planstraße B liegen, werden mit der Baufläche GE c zusammengefasst. Durch die neue Planstraße B erfahren die Gewerbeflächen an der Ecke zum Grünstraßenplatz eine neue Ausrichtung. Die Baufläche GE a entfällt.
- b) Im Rahmen der unter a) beschriebenen Veränderung wird in Baufläche GE c nördlich parallel zum Grünstraßenplatz – wie im gesamten Plangebiet – eine (hier: 5,0 m breite) Vorgartenzone aufgenommen.
- c) Entlang der nördlichen Grenze der Baufläche GE c wird die Baugrenze im Sinne einer Korrektur auf die Begrenzung der Pflanzfläche A verschoben.
- d) Die Baufläche GE b wird künftig im Süden durch den Wegfall der verlängerten Gartenstraße und im Norden durch die neue Planstraße B anders begrenzt.
- e) Die bisher vorgeschriebene Grenzbebauung auf der Baufläche GE c zum bestehenden gründerzeitlichen Wohngebäude an der Ahornstraße (Flur 8, Flurstück 14) entfällt. Die Erfahrung mit gewerblichen Ansiedlungen hat gezeigt, dass gewerbliche Bauwerke in Kubatur und Gestaltung nicht für die zunächst geplante Grenzbebauung geeignet sind. In diesem Zusammenhang entfällt auch die textliche Festsetzung Nr. 3.2.
- f) Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche der Planstraße B wird zum Teil der Baufläche GE f und zum Teil der Baufläche GE d zugeschlagen. Die Lage der Knotenlinie als Begrenzung zwischen diesen beiden Bauflächen entspricht der neuen Eigentumsgrenze in diesem Bereich.
- g) Die Baufläche GE e wurde geringfügig vergrößert, da die Begrenzung (Knotenlinie) auf die nördliche und westliche Grenze des Grundstückes Flur 8, Flurstück 37 verschoben wurde. Das Flurstück 37 wurde erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 2006 gebildet. Die Änderung reagiert somit auf die neue Eigentumssituation.
- h) Der unter B.3.2.1.b) beschriebene Wegfall der öffentlichen Grünfläche an dem Knick „Planstraße A /Ahornstraße“ führt dazu, dass diese Fläche zur Baufläche GE g zugeordnet wird.
- i) Im Bereich der teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf der Baufläche GE g wird das Nutzungsmaß an die vorhandene Bebauung angepasst. Aus diesem Grund wird die Baufläche GE g in drei Teile (g, gg und ggg) zerlegt, die die aktuelle

Eigentumssituation widerspiegeln. Die einzelnen Bauflächen werden mit Knotenlinien voneinander abgegrenzt. Auf Baufläche ggg, bestehend aus Flur 9, Flurstück 1/5 und Flur 8, Flurstück 27/ 7, wird das zulässige Maß der Nutzung entsprechend der Bestandssituation erhöht und mit einer GFZ von 1,2 bei max. III Vollgeschossen festgesetzt. Baufläche GE gg ist mit dem denkmalgeschützten Bürogebäude 55 bebaut. Hier wird eine GRZ von 0,5 bei max. IV Vollgeschossen festgeschrieben. Für die unbebaute Baufläche GE g wird die bisher für g geltende GRZ von 0,5 und die GFZ von 1,0 beibehalten. Für die Baufläche GE g werden einheitlich III Vollgeschosse festgesetzt, damit das denkmalgeschützte Bürogebäude auch bei einer Bebauung der umliegenden Flächen im Stadtbild wahrnehmbar bleibt.

Die in der Mitte der Baufläche GE g festgelegte Fläche mit Bindung und zum Erhalt der Bepflanzung entfällt. Auf Grundlage einer Baumbestandsaufnahme des Sachverständigenbüros Gabel im April 2014 wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt, dass die in diesem Bereich vorhandenen Bäume ohnehin der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen. Die Fläche mit Pflanzbindung in Mitten der Baufläche kann jedoch nicht ausreichend begründet werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ müssen die Bauherren hier 25 % Grün bringen.

Änderung zum Ausschluss von Einzelhandel

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel folgt den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.05.2014.

- a) Textliche Festsetzung Nr. 12.2 zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten b, c, d, e, f, g, gg und ggg.

Gegenstand der Textlichen Festsetzung 5.2 ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE b, c, d, e, f, g, gg und ggg gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO.

Bei den Teilflächen GE b, c, f, g und ggg handelt sich um sogenannte P20-Flächen des Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK), welche für höherwertiges Gewerbe und Dienstleistung/ Handwerk etc. vorgesehen ist. In Umsetzung des STEK Gewerbe wurde im Jahr 2012 das Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2012 (Beschluss 12/SVV/0157) beschlossen. Es soll die Sicherung von Flächenpotenzialen, die für die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams von großer Bedeutung sind, gewährleisten. Aus dem Pool der im GSK bewerteten Gewerbeflächenpotenziale wurden Flächen sondiert, die mit ihrem besonders hohen Nutzungspotenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Potsdam unverzichtbar sind. Diese Flächen erhalten daher den besonderen Status „Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)“. Die gewerblichen Flächen GE d und e sowie GE b und c bilden die Medienstadt 2 und sollen vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Medienwirtschaft zur Verfügung stehen.

Maßgeblich für diese Festsetzung ist der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam. Ziel ist es, die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freizuhalten.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO bleibt gewahrt.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt die grundsätzliche Absicht, notwendige Voraussetzungen zur Sicherung und zur Entwicklung neuer Standorte und Flächen für

eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, um im Standortwettbewerb Vorhaben im Rahmen der Bestandspflege und Ansiedlung erfolgreich unterstützen zu können.

Der Ausschluss von Einzelhandel betrifft auch den klassischen Kiosk. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Ein Kiosk ist ein besonders kleiner - deutlich unter 100m² großer Einzelhandelsbetrieb. Er verfügt nur über ein begrenztes Warenangebot und deckt vornehmlich nur einen beschränkten, kurzfristigen Bedarf. Er besitzt, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels angeht, nur marginale städtebauliche Bedeutung. Aus diesem Grund können Kioske im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

- b) Textliche Festsetzung Nr. 12.3 zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten h, i, j und k.

Gegenstand der Textlichen Festsetzung 12.3 ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf solche, die nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten und damit der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten für die Nahversorgung sowie sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten h, i, j und k im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ dargestellt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Plangebiet allgemein zulässig. Folgende Sortimente sind als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör
- Wohnmöbel (inkl. Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und -zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Festsetzung dient dem im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam definierten Grundsatz, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorrangig an durch

Einzelhandel etablierten, nicht-integrierten Standorten anzusiedeln. Um einen solchen Standort handelt es sich bei den Gewerbegebieten h, i, j und k.

Der nördliche Teil der Fläche GE h ist im Gewerbeflächensicherungskonzept als eine P-20 Fläche klassifiziert, obwohl hier ein Baustoffhandel vorhanden ist. Die Fläche h ist damit ein etablierter Einzelhandelsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12.3 wird der Baustoffhandel auf der Fläche h gesichert und damit den Flächen GE i, j und k gleichgestellt.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

- c) Textliche Festsetzung Nr. 12.4 zur Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten

Gegenstand der Textlichen Festsetzung 12.4 ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten.

Die Verkaufsstätte muss ausschließlich in dem Gewerbebetrieb hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss sich in ihrer Größe deutlich unterordnen, als deutlich untergeordnet wird ein Anteil der Verkaufs- und Ausstellungsfläche von höchstens 10 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebs betrachtet. Zentrenrelevante Sortimente werden auf höchstens 150 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

B.3.2. Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

B.3.2.1. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die vorhandene Grünanlage an der Ecke Großbeerenstraße/Grünstraße ist besonders im Rahmen der für Babelsberg typischen Abfolge kleiner Stadtplätze bedeutsam. Der Süden von Babelsberg ist durch ein Defizit an öffentlichen Grünflächen gekennzeichnet. Insofern hatte der B-Plan stets das Ziel, eine weitere öffentliche Grünfläche vorzusehen, durch die

das Ortsbild erheblich verbessert und die Aufenthaltsqualität für die vor Ort Beschäftigten erhöht wird.

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 nimmt folgende Änderungen und Korrekturen an den geplanten öffentlichen Grünflächen vor.

- a) Die Festsetzungen zu der im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünfläche an der Grünstraße (Grünstraßenplatz) werden dahingehend korrigiert, dass die am westlichen und südlichen Rand des Platzes vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen als solche festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die öffentliche Grünfläche verkleinert wird und die Flurstücke 216 (tw.) und 204/6 als Straßenverkehrsfläche sowie das Flurstück 204/10 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt wird. Bisher waren diese Verkehrsflächen Bestandteil der öffentlichen Grünfläche. In Abstimmung mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen sollen diese Flächen aufgrund ihrer teilweise bestehenden Erschließungsfunktion zukünftig auch als Verkehrsflächen dargestellt werden.
- b) Die geplante öffentliche Grünfläche an der Ecke Ahornstraße / Planstraße A (verlängerte Ahornstraße) entfällt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen. Stattdessen wird eine neue öffentliche Grünfläche im Bereich des bestehenden Kieferwäldchens festgesetzt. Aufgrund der Verschiebung der Planstraße B entfällt die städtebauliche Bedeutung des Platzes an dieser Stelle. Die Lage des Platzes auf der im Bestand vollständig versiegelten Fläche (Altlastenverdacht) ist aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes disponibel. Die Fläche wird zukünftig als Baufläche GE g mit einer 5 m breiten Vorgartenzone zur Planstraße A festgesetzt.
- c) Eine neue öffentliche Grünfläche wird im Bereich des bestehenden Kiefernwäldchens an der Ecke Planstraße A und Planstraße C festgeschrieben. So erhält das bestehende und ortsbildprägende Kiefernwäldchen den bestmöglichen Schutz.
- d) Die ursprünglich auf dem Wäldchen liegende Fläche mit Pflanzbindung C entfällt. Auf der Baufläche GE g wird jedoch nördlich und östlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend jeweils ein Streifen von 3,0 m als Fläche mit Pflanzbindung C neu festgesetzt, so dass das Kiefernwäldchen in der vorhandenen Größe dauerhaft erhalten bleibt.

B.3.2.2. Private Grünflächen, Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es erfolgt keine Änderung an der Festsetzung der Dauerkleingartenanlage.

Der größere, nördliche Teil der Kleingartenanlage Grünstraße wurde durch den Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage gesichert. Auf der Grundlage der Festsetzung als Gewerbefläche durch den 2006 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 21 wurde im Jahr 2013 der südliche Teil mit 14 Parzellen aufgegeben.

Das Kleingarten Entwicklungskonzept 2007 der Landeshauptstadt Potsdam hat die Festsetzungen des Bebauungsplans von 2006 übernommen.

B.3.2.3. Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die Breite des nördlichen Abschnitts der Ahornstraße im Bereich der geschlossenen Gründerzeitbebauung mit 9,60 m fest. Ab den Gewerbeflächen (westlich der Ahornstraße) bis zur Planstraße B und von dort bis zum Abknickbereich der Ahornstraße in Richtung Westen ist die Straßenbreite mit 11,0 vorgesehen. Die angegebenen Straßenbreiten ergeben sich aus dem Bestand.

Der südliche Abschnitt der Ahornstraße (Planstraße A) wird mit einer Straßenbreite von 15,0 m festgesetzt.

Die Flächen zwischen der vorhandenen Fahrbahn der Großbeerenstraße und der Gebäudekante bzw. der Gebäudeflucht wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche, die teilweise privates Eigentum ist, wird faktisch als Gehweg genutzt. Der Status wird durch die Festsetzung im B-Plan eindeutig definiert.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien fest. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde erforderlich, da sich die Anforderungen an das geplante Erschließungssystem verändert hatten.

a) Änderung der Planstraße B

Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Verlängerung der Gartenstraße bis zur Ahornstraße (Planstraße B) ist mit der 1. Änderung entfallen.

Damit entfallen auch die straßenbegleitend beidseitig festgesetzten Baugrenzen und Pflanzflächen B. Die ehemalige Verkehrsfläche ist nun als Teil der Bauflächen GE f und GE d festgesetzt.

Die 1. Änderung setzt die Planstraße B in neuer Lage fest. Als Ersatz für den Wegfall der Planstraße B als verlängerte Gartenstraße wird eine neue Planstraße B zwischen den Bauflächen GE d und GE c mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Diese Straße übernimmt zudem die Erschließungsfunktion für die neu entstandene nördlich angrenzende Baufläche GE c. Aufgrund der beengten Situation, die sich einerseits aus der Grenzbebauung der Halle 60 und andererseits aus der Schmutzwasserdruckleitung der EWP ergibt, wird die neue Planstraße B 9,0 m breit. Straßenbegleitend werden wie im gesamten Plangebiet beidseitig Vorgartenzonen B sowie Baugrenzen (hier bei 3 m) festgesetzt. Lediglich in dem Bereich, wo die Halle 60 direkt an die Straßenfläche angrenzt, muss aufgrund der sehr beengten Bestandssituation auf die Baugrenze und Vorgartenzone verzichtet werden.

b) Änderung der Planstraße C

Die Planstraße C war im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie führte von der Planstraße A (verlängerte Ahornstraße) in Richtung Osten bis zur Grenze des Geltungsbereiches. Die Planstraße sollte eine Verbindung primär für Radfahrer und Fußgänger zu den östlich angrenzenden Flächen der Gewerbe im Park herstellen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 endet die Planstraße C künftig im Westen an der westlichen Grenze der Baufläche ggg (westliche Grenze des Grundstückes Flur 9, Flurstück 1/5). Eine Weiterführung bis an das Gelände der Gewerbe im Park (GiP) heran ist nicht erforderlich, da die GiP eine Anbindung an ihre Privatstraßen nicht zulässt. Eine Weiterführung der Planstraße C hätte zudem große Eingriffe in das bereits im Bestand sehr beengte Grundstück 1/5 zur Folge. Um weiterhin einen Anschluss an das Grundstück der GiP zumindest für Fußgänger zu ermöglichen, wird ein mit „p“ gekennzeichnetes Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Die Planstraße C stellt nun eine öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung dar.

B.3.3. Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden entlang der Planstraßen A, der Ahornstraße, der Planstraße B sowie der Grünstraße Baugrenzen

festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen. Auf die Festsetzungen von Baulinien wird verzichtet.

Die konsequente Umsetzung der Planinhalte hätte die Notwendigkeit zur Folge, Gebäude und Gebäudeteile, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, zu beseitigen. Da dies mitunter zu einer unzumutbaren Härte für die Eigentümer führen würde, wird der Bestandsschutz für folgende Gebäude ausdrücklich hervorgehoben: Halle 60 a.

Generell wird eine zulässige Oberkante Gebäude festgesetzt, die einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über Geländeoberkante entspricht. Dies entspricht der in Potsdam allgemein angestrebten höchsten Gebäudehöhe. Da das Gelände von der Großbeerenstraße zur Orenstein- & Koppel-Straße hin abfällt, liegt die festgesetzte Oberkante Gebäude im MI höher als im GE.

B.3.4. Sonstiges

B.3.4.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „l“ zugunsten der Nutzer der Kleingartenfläche sowie der zuständigen Versorgungsträger sichert die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Kleingartenfläche von der Grünstraße aus. Die GFL-Fäche lastet auf den südlich an die Kleingärten angrenzenden Gewerbeflächen. Während in der Fläche bereits Leitungen liegen, nutzen die Kleingärten derzeit noch eine Zuwegung über das MI-Grundstück an der Grünstraße.

Das Leitungsrecht „m“ sichert die übergeordnete Abwasserdruckleitung die vom Standort Gartenstraße nach Stahnsdorf führt. Aufgrund neuer Erkenntnisse zur tatsächlichen Lage der Leitung wurde das Leitungsrecht im Rahmen der 1. Änderung geringfügig angepasst.

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 endet die Planstraße C künftig im Westen an der westlichen Grenze der Baufläche ggg (westliche Grenze des Grundstückes Flur 9, Flurstück 1/5). Eine Weiterführung bis an das Gelände der Gewerbe im Park (GiP) heran ist nicht erforderlich, da die GiP eine Anbindung an ihre Privatstraßen nicht zulässt. Eine Weiterführung der Planstraße C hätte zudem große Eingriffe in das bereits im Bestand sehr beengte Grundstück 1/5 zur Folge. Um weiterhin einen Anschluss an das Grundstück der GiP zumindest für Fußgänger zu ermöglichen, wird ein mit „p“ gekennzeichnetes Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

B.3.4.2. Trafostation

Zur Versorgung mit Elektrizität wird ein Standort für eine Trafostation der EWP an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Ecke Planstraße A und Planstraße C vorgesehen. Als geeigneter Standort wurde in Abstimmung mit der EWP und dem Bereich Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam eine Fläche im Südosten der Öffentlichen Grünanlage an der Ecke Planstraße A / Planstraße C festgelegt.

B.3.5. Nachrichtliche Übernahmen

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

Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.5.1. Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich drei Baudenkmale. Alle drei liegen auf dem Gelände der ehemaligen Lokomotivenfabrik Drewitz der Firma Orenstein & Koppel an der Ahornstraße 28-32.

- Bürogebäude, Haus 55
- Halle mit Querhaus, Haus 60
- Mehrschiffige Halle, Haus 63

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich liegt das geschützte Bodendenkmal 2014 (Fundplätze Babelsberg 2-5). Es handelt sich um einen Siedlungsplatz und Einzelfunde der Steinzeit, Siedlungen der Völkerwanderungszeit und des deutschen Mittelalters. Die Bodendenkmale sind durch zahlreiche Funde belegt. Die im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung ausgewiesene Fläche des Bodendenkmals entspricht dem aktuellen Stand der Kartierung der Bodendenkmale zur Denkmalliste des BLDAM (Januar 2015).

Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

B.4. Flächenbilanz B-Plan 21 und 1.Änderung ³

	B-Plan 21	B-Plan 21, 1. Änderung
Mischgebiet (MI)	1,2 ha	1,2 ha
Gewerbegebiet (GE)	13,0ha	13,0 ha
Verkehrsflächen	2,3 ha	2,3 ha
Kleingärten	0,9 ha	0,9 ha
öffentliche Grünflächen	0,4 ha	0,4 ha
Gesamtfläche	17,8 ha	17,8 ha

³ Gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

C.1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch den Bebauungsplan wird für die lange brach liegenden Flächen des Maximum Geländes erstmals eine kleinteilige Entwicklung möglich. Die öffentliche Erschließung und Neuordnung des Geländes ermöglicht die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben an einem Standort, der den Ansprüchen an ein modernes Gewerbegebiet zukünftig gerecht wird.

Durch die bisher fehlende Einbindung in das Stadtgebiet war das Gelände kaum auffindbar. Durch die Erschließung werden die drei denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Lokomotivenproduktion für die Öffentlichkeit wahrnehmbar.

Die zusätzlichen innerstädtischen Gewerbeflächen tragen zu einer Stadt der kurzen Wege im Sinne der Innenentwicklung und Reduzierung einer Bebauung auf der „Grünen Wiese“ bei.

C.2. Auswirkungen auf die Umwelt ermöglichen

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Umweltbelange sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan (Dezember 2005) dargelegt. Durch die Planung wird die Umweltsituation im Gebiet insgesamt verbessert.

C.3. Soziale Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan und die 1. Änderung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen, da ein relevanter Anstieg der Bevölkerungszahl im Geltungsbereich nicht bewirkt wird. Auch eine wesentliche Veränderung der demographischen und sozialen Zusammensetzung der Bewohner ist nicht zu erwarten. Die Wohnbebauung im Mischgebiet war im Bestand bereits vorhanden. Das geringfügige Verdichtungspotenzial war auch nach § 34 BauGB gegeben.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

C.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die neu geplanten Straßen im Bebauungsplan Nr. 21 und die Verschiebung der Planstraße B nach Norden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans führen insgesamt zu einer erstmaligen öffentlichen Erschließung des ehemals großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandortes. Im Rahmen des Straßenbaus wird eine umfassende Neuordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Bisher bestand auf dem Gelände ein undurchsichtiges privates Leitungsnetz, was aus der Zeit des ehemaligen Karl-Marx-Werkes stammte

C.5. Finanzielle Auswirkungen

C.5.1. Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg finanziert.

C.5.2. Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungskosten als Folge der geplanten Festsetzungen zu erwarten.

C.5.3. Grunderwerb

Die geplanten Flächenausweisungen des Bebauungsplans machen keinen Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich. Grunderwerb wurde bereits durch den Treuhänderischen Entwicklungsträger in Erfüllung seiner Aufgaben durchgeführt.

C.5.4. Planungsschaden

Entschädigungsforderungen für die Änderung der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Mit der Herleitung von Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen.

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderungen sind erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Genehmigte Hauptnutzungen innerhalb der privaten Grünflächen genießen ebenfalls Bestandsschutz.

D. Verfahren

D.1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Das 1. Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.12.2013 eingeleitet und im Amtsblatt 01/2014 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 23.02.2014 bekannt gemacht

D.2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

D.2.1. Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11. bis zum 06.12.2014. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung wurde im Amtsblatt 14/2014 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.11 bis zum 06.12.2014. Mit Schreiben vom 03.11.2014 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 9 Fach- und Geschäftsbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

Hinweis

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde auf der aktuellen Katastergrundlage des Bereichs Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam erstellt.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

F. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zulässig:
- Lagerplätze, sofern sie nicht von untergeordneter Bedeutung sind und für die sonstige Grundstücksnutzung notwendig sind,
 - Technische Anlagen im Freien,
 - Anlagen, die nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtig sind.
- (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Im Gewerbegebiet (GE) auf den Flächen d, e, h und j sind folgende im GE allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf den genannten Flächen nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Ausgenommen hiervon sind auf den Flächen d und e Nutzungen aus dem Bereich der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeitnutzungen.
- (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)
- 1.5 Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.6 Im gesamten Gewerbegebiet sind auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

- 2.1 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,0 m üDHHN nicht überschreiten. Im gesamten Mischgebiet (MI) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 49,5 m üDHHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig. Bei Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Bestandsgebäude gilt die im Bestand vorhandene First- und Traufhöhe.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für das Mischgebiet (MI) wird als Bauweise eine geschlossene Bebauung festgesetzt.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2)
- 3.2 entfällt
- 3.3 Die maximale Bebauungstiefe im Mischgebiet (MI) beträgt 13 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung für Treppenhäuser kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Für vorhandene Remisen und Anbauten wird ein Bestandsschutz eingeräumt.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2)

4. Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen

- 4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 Die Fläche l ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)
- 5.2 Die Fläche m (Schmutzwasserdruckleitung) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)
- 5.3 entfällt
- 5.4 Die Fläche p ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)

6. Befestigung von Flächen

- 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur im erforderlichen Maß befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit andere Belange nicht vorgehen. Zudem sind im Geltungsbereich für die befestigten Anteile öffentlicher Grünflächen nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke oder ähnliches) zulässig.

7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 i. V. mit Nr. 20 BauGB Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

- 7.1 entfällt
- 7.2 An der Großbeerenstraße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Krim-Linden (*Tilia x euchlora*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der südlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen an der Großbeerenstraße. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.

- 7.3 An der Grünstraße ist die Allee im nördlichen Abschnitt im Bereich der öffentlichen Grünfläche durch das Anpflanzen von Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.
- 7.4 An der Grünstraße ist die Allee im südlichen Abschnitt durch das ergänzende Anpflanzen einer großkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 1 wird empfohlen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen und Grundstückszufahrten. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.
- 7.5 An der Ahornstraße ist eine Baumreihe durch das ergänzende Anpflanzen von Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der westlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen und Grundstückszufahrten. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.
- 7.6 entfällt

8. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 8.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimisch und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von extensiven Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche von GE- und MI-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht
- * Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
 - * Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II. Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

- 8.2 In den Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m² und in dem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 je 750 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit dem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 10.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Abweichend hiervon sind auf den gewerblichen Bauflächen g und gg zur Erhaltung des bestehenden Charakters nach der oben beschriebenen Maßgabe Kiefern (*Pinus sylvestris*) zu pflanzen.

9. Mindestbepflanzung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 9.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den

Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Abweichend hiervon sind auf den gewerblichen Bauflächen g und gg zur Erhaltung des bestehenden Charakters bei der Stellplatzbegrünung nach der oben beschriebenen Maßgabe Kiefern (*Pinus sylvestris*) zu pflanzen.

10. Besondere Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 10.1 Die im Plan mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 2 wird empfohlen. Hinsichtlich der Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 maßgebend. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für die erforderlichen Schutzbereiche von Leitungen innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche. Diese Bereiche sind als Mähwiesen anzulegen.

- 10.2 Die im Plan mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht.

* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;

* Pflanzdichte und -mischung: je 100 m² 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

11. Immissionsschutz

- 11.1. Im Gewerbegebiet (GE) Teilflächen b bis d sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 11.2. Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.3 Im Mischgebiet (MI) gilt bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit den sich aus Festsetzung 11.2 ergebenden Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß auszustatten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 11.4 In den in die Teilflächen b - k gegliederten Teilen des Gewerbegebietes sind nachfolgend aufgeführte Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

Teilfläche b bis d: Abstandsklassen I bis VII,

Teilfläche e bis i: Abstandsklasse I bis VI,

Teilfläche j und k: Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon in den Teilflächen a bis d Betriebsarten der Abstandsklasse VII (auf den Teilflächen e bis i entsprechend der Abstandsklasse VI) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12. Einschränkungen von Einzelhandel

- 12.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Ausnahmsweise sind weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Kernsortiment sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augentoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augentoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- 12.2 In den Gewerbegebieten GE b, c, d, e, f, g, gg, und ggg sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

12.3 In den Gewerbegebieten h, i, j, und k sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten. Diese Sortimente sind:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör
- Wohnmöbel (inkl. Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

12.4 In den Gewerbegebieten sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10% der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

13. Sonstiges

13.1. entfällt

Hinweis:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde auf der Katastergrundlage des Bereichs Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam Stand 10/2014 erstellt.

Die nachfolgenden Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.

Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze**Großkronige Baumarten:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Falsche Akazie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Kleinkronige Baumarten:

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus subhirtella 'Dahlem'	Gefüllte Dahlem-Kirsche
Malus hybrida 'Hilleri'	Zierapfel Hilleri
Malus hybrida 'Liset'	Zierapfel Liset

Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Grünanlagen, Heckenpflanzungen und Vorgärten**Baumarten I./II. Ordnung, Heister:**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn	diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Fagus sylvatica	Rotbuche	Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Salix alba	Silber-Weide		

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrif. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Schott. Zaubrose
Evonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylostium	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball

Kleinsträucher:

Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide

Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten:

Buxus spec.	Buchsbaum	Rubus odoratus	Zimthimbeere
Hydrangea spec.	Hortensien-Arten	Spirea japonica 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere
Potentilla fractiosa spec.	Fingerkraut-Arten	Spirea firtschiana	Klein-Spiere
Hypericum spec.			

Für die Pflanzungen gemäß Pflanzliste 2 ist nach Möglichkeit autochthones Material (z.B. Bäume aus Forstbaumschulen, Heu als Wiesensaatgut aus intakter Nutheniederung, Sträucher aus Baumschulen des DBU-Projekts der FU ab 2004) zu verwenden.

Pflanzliste 3: Empfehlungen zur Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera x heckrottii	Geißblatt
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt

Die Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0821

Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan SAN - P 16 "Stadterweiterung Nord" Abwägung und Satzungsbeschluss
Bebauungsplan SAN - P 04 "Teilraum Block 4" Aufhebungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.11.2015
	Eingang 922:	13.11.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
02.12.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ (*gemäß Anlage 2*) entschieden.
2. Der Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ wird in der vorliegenden Fassung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt. (*gemäß Anlage 1*)
3. Nach § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB wird die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block12“ beschlossen. (*gemäß Anlage 3*)

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:****Fazit finanzielle Auswirkungen**

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

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen sowie den Bebauungsplan SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ aufzuheben. Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlagen

Anlage 0: Kurzeinführung	(1 Seite)
Anlage 1: Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“, Begründung mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen	(53 Seiten)
Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(12 Seiten)
Anlage 3: Bebauungsplan SAN – P 04 „Teilraum Block 12“	(1 Plan)

Kurzeinführung
Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“
Abwägung und Satzungsbeschluss
Bebauungsplan SAN – P 04 „Teilraum Block 12“
Aufhebungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2014 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ und den Bebauungsplan SAN – P 04 „Teilraum Block 4“ gefasst.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für die 2. Barocke Stadterweiterung formulierten städtebaulichen Ziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus. Er ersetzt den Bebauungsplan SAN – P 04 „Teilraum Block 12“.

Die Wohnnutzung soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung erhalten bleiben. Es werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die geeignet sind, die vorhandene Wohn-, Einkaufs- und Tourismusfunktion des Planungsgebietes zu stören oder negativ zu beeinflussen. Die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Verwaltung, Grundschule) werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Zur Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds innerhalb der stark verdichteten Innenstadt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 08.12.2014. bis zum 16.01.2015 durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung Behörden

Die förmliche Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 25.11.2014 bis zum 16.01.2015. Es gingen insgesamt zwölf Stellungnahmen ein. Sechs Behörden äußerten sich nicht.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West fordert Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan.

Die anderen Behörden stimmten der Planung zu, wobei fünf Behörden noch Hinweise zur Planung abgaben.

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

Abwägung der Verwaltung zu den während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Lärmrichtwerte durch den vorhandenen Verkehr überschritten werden.

Da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt, ist es schwierig, schallschutztechnische Festsetzungen zu treffen. Zudem sind die meisten Gebäude in den letzten Jahren saniert worden, so dass dort in der Regel schon Fenster mit erhöhtem Schallschutz eingebaut wurden, sofern dies bei den zumeist denkmalgeschützten Gebäuden möglich war.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ gefasst und die Begründung gebilligt werden und der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ gefasst werden.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Textbebauungsplan SAN – P 16
„Stadterweiterung Nord“**

Begründung

Datum: 04.09.2015

Stand: Satzung

Art des Plans / Verfahrens: Verfahren gemäß § 13 BauGB

Impressum:

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

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand.....	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Historische Entwicklung.....	7
2.4	Gebiets- / Bestandssituation.....	7
2.5	Ökologie / Freiflächen.....	8
2.5.1	Angaben zum Untersuchungsgebiet.....	8
2.5.2	Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode.....	9
2.5.3	Biotopbestand	10
2.5.4	Faunistische Bedeutung und besondere artenschutzrechtliche Belange	12
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
2.7	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	13
2.8	Erschließung	14
2.9	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	14
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	15
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.2	Landschaftsplanung	17
3.3	Flächennutzungsplan	17
3.4	Stadtentwicklungskonzepte	17
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	20
3.6	Sonstige Satzungen	20
3.7	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	21
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	23
1.	Ziele und Zwecke der Planung	23
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	23
2.1	Planungsalternativen	24
3.	Begründung der Festsetzungen.....	24
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	weitere Festsetzungen	26
3.3	Grünfestsetzungen	29
3.4	Sonstige Festsetzungen	29
3.5	Fortschreibung und Aufhebung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-P04 „Teilraum Block 12“	29
3.6	Nachrichtliche Übernahmen	31
4.	Energieeffizienz	32
5.	Flächenbilanz.....	32

C.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	33
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	33
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	33
3.	Soziale Auswirkungen	33
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	34
5.	Finanzielle Auswirkungen	34
5.1	Verfahrenskosten	34
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	34
5.3	Grunderwerb	34
5.4	Planungsschaden	34
5.4.1	Entschädigung	34
5.4.2	Übernahmeanspruch	34
6.	Bodenordnung	34
D.	<u>Verfahren</u>	35
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	35
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	35
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	35
2.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	36
E.	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung</u>	40
1.	Abwägungsbelange	40
2.	Abwägung der betroffenen Belange	40
2.1	Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	40
2.2	Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	45
2.3	Belange des Bildungswesens und der Kultur	45
2.4	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege	45
2.5	Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	45
2.6	Private Belange	47
F.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	48
G.	<u>Anlagen</u>	49
1.	Festsetzungen	49
2.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	51
3.	Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 16 (ohne Maßstab)	52
4.	Biotoptypenkartierung	53

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für die 2. Barocke Stadterweiterung formulierten städtebaulichen Ziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Die bisherigen und zukünftigen Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfelds im Rahmen des Sanierungsverfahrens bergen durch ihre attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzungen anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen.

Neben der Gefahr einer zukünftigen Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen besteht die besondere Gefahr der Verdrängung des historisch gewachsenen Wohnanteils innerhalb der vorhandenen kleinteiligen und gebietstypischen Mischung von Wohnen, Läden, Handwerk und Kleingewerbe zugunsten weiterer gewerblicher Nutzungen.

Das Bebauungsplanverfahren ist zwingend geboten, um die erforderliche Sicherheit zur beabsichtigten Ordnung und Verträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs zu schaffen und gleichzeitig den Wohnstandort zu stärken. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Bereichs. Zur Unterstützung dieses Ziels werden auch einzelne Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

Dem Planungserfordernis kann durch die Aufstellung eines Textbebauungsplans genüge getan werden, da das Plangebiet bebaut ist und sich die Festsetzungen auf die Art der zulässigen Nutzung beschränken kann. Aus diesem Grund bedarf es weitgehend keiner Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans SAN – P 16 werden auch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“, der im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt, aufgehoben. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans SAN – P 04 wurden in den vergangenen Jahren weitgehend erreicht.

Die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Geltungsbereich verändert den im Plangebiet vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich. Der Bebauungsplan ist daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst in etwa die nördliche Hälfte der 2. Barocken Stadterweiterung, die zwischen 1733 und 1744 entstanden ist, und befindet sich in Innenstadtlage nördlich der

Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam bildet. Es umfasst im Westen Grundstücke beidseitig der Gutenbergstraße bis zur Schopenhauerstraße und im Osten Grundstücke nördlich der Gutenbergstraße bis zur Friedrich-Ebert-Straße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Hegelallee begrenzt.

Der südliche Teil des durch die Hegelallee, Dortustraße, Gutenbergstraße und Lindenstraße begrenzten Blocks (Bebauungsplan SAN – P 03 „Block 4 Süd“) ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

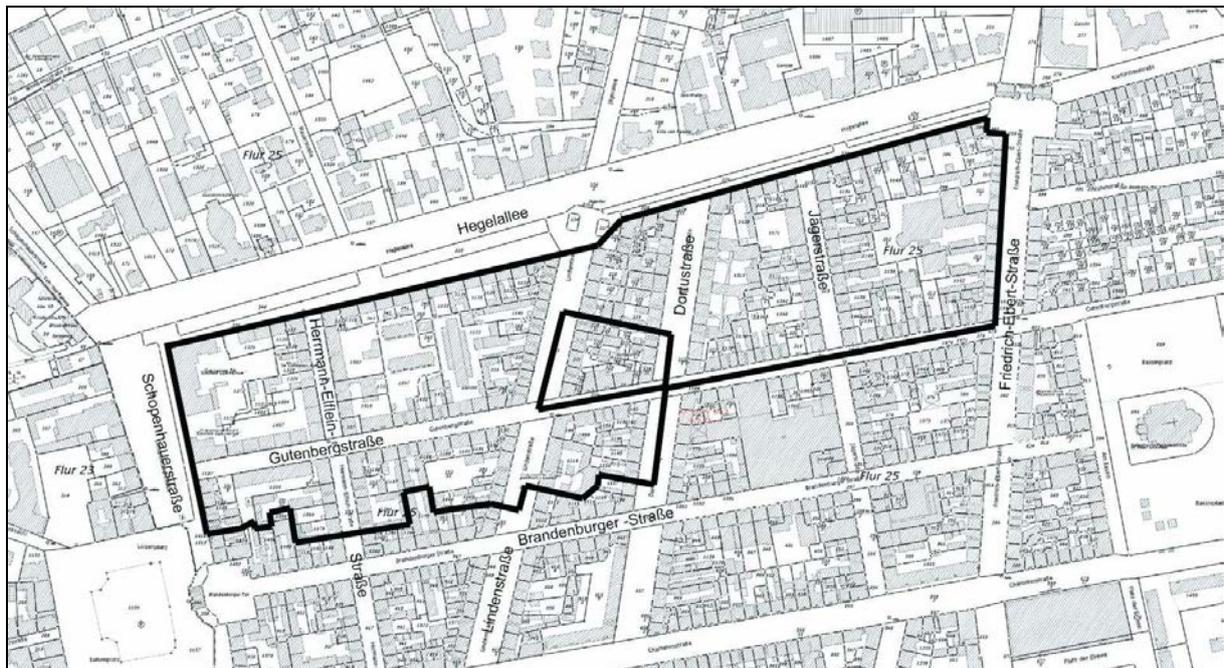


Abbildung 1: Räumliche Einordnung und Geltungsbereich, Quelle FIS-Broker Berlin, ALK Brandenburg

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha. Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich:

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 115
- Hegelallee 30 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 12 und 27 bis 38
- Jägerstraße 1 bis 10 und 33 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14, 54 bis 56 und 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans SAN – P 16 umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4/2001 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 29.03.2001) für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10.

Im Geltungsbereich befindet sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in privatem Eigentum. Im öffentlichen Eigentum stehen lediglich die Grundstücke Hegelallee 30 / Schopenhauerstraße 19, Hermann-Elflein-Straße 3, Jägerstraße 3 – 4 und Lindenstraße 54 – 55.

2.3 Historische Entwicklung

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar und formuliert das Bild einer autonomen Idealstadt. Zwar werden die Achsen der 1. Barocken Stadterweiterung von 1722 zum Teil aufgenommen, jedoch tritt der konzeptionelle Neuanfang deutlich hervor.

Die Eigenständigkeit der räumlichen Figur spiegelt sich in deren innerem Aufbau wieder, die auf minimiertem Flächenverbrauch basiert. Blockgröße und Parzellenform sind so dimensioniert, dass die Blockfläche mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäuden weitgehend überbaut werden konnte. Nutzer waren Handwerker, die keine umfangreichen Blockinnenflächen benötigten.

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in großen Bereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bilds der jeweiligen Blockfront.

Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Grundwasserstands wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.¹

Während der Gründerzeit wurden umfangreiche Verdichtungen innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung durchgeführt, die durch Errichtung von Nebengebäuden zur Veränderung der Blockstruktur und der Erhöhung der baulichen Dichte geführt hat. Einzelne ursprüngliche Gebäude wurden durch eine höhere Bebauung ersetzt, andere aufgestockt.

2.4 Gebiets- / Bestandssituation

Ein großer Teil der Bebauung im Plangebiet besteht noch aus den für die 2. Barocke Stadterweiterung typischen barocken Typenhäusern, die jedoch zum Teil überformt sind. Die Typenhäuser treten bis auf den westlichsten Teilbereich des Plangebiets stark prägend in Erscheinung, auch wenn einzelne Grundstücke durch gründerzeitliche, höhere Gebäude bebaut sind. In diesen Bereichen sind an vielen Stellen auch noch die eng bebauten Hofstrukturen erhalten geblieben.

Der westliche Teil des Plangebiets ist bis zur Hermann-Elflein-Straße in höherem Maße durch eine neuere Bebauung aus der Gründerzeit (Gebäude des Einstein-Gymnasiums) und Wohngebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt. Im östlich daran anschließenden Block auf der Nordseite der Gutenbergstraße ist vor allem der Blockinnenbe-

¹ Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt - Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994

reich stark überformt. Dort sind in jüngerer Zeit ein Gewerbegebäude und zwei Zeilen mit einer Reihenhausbauung entstanden. Auch auf zwei Grundstücken an der Friedrich-Ebert-Straße (NH-Hotel und ein Wohnhaus) und einigen anderen Grundstücken sind im Blockinnenbereich Gebäude jüngerer Datums vorhanden.

Das Plangebiet weist in weiten Teilen die für die Potsdamer Innenstadt typische Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auf, wobei der Wohnanteil im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs größer ist, als im mittleren Teil. Den geringsten Wohnanteil weist der östliche Teil des Geltungsbereichs, insbesondere an der Friedrich-Ebert-Straße auf.

Die Grundstücke Schopenhauerstraße 19 und Hegelallee 30 werden bis in den Blockinnenbereich durch das Einstein-Gymnasium genutzt. Weitere Sondernutzungen befinden sich in der Lindenstraße 54 und 55 mit der Gedenkstätte für die Opfer politischer Gewalt im 20. Jahrhundert, in der Jägerstraße 3 – 4 mit der Musikschule Potsdam, in der Hermann-Elflein-Straße 3 mit dem Museumshaus „Zum güldenen Arm“ und in der Hermann-Elflein-Straße 10 mit dem studentischen Kulturzentrum Potsdam (KUZE).

Im Süden und Osten ist die Umgebung des Plangebiets durch die Brandenburger Straße (Fußgängerzone) und die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptgeschäftsstraßen des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam geprägt. Hier befinden sich kleinere und größere Geschäfte in großer Anzahl, Kleingewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Betriebe. Darüber hinaus stellt der Bereich auch einen wichtigen Wohnstandort dar.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Luisenplatz mit dem Brandenburger Tor und einer Tiefgarage. Im Westen befinden sich Wohn- und Bürogebäude an der Schopenhauerstraße und im Nordwesten befindet sich ein Teil der Parkflächen des Schlosses Sanssouci.

Östlich des Plangebiets liegen jenseits der Friedrich-Ebert-Straße Teile des „Holländischen Viertels“ und weiter südlich bis zum Bassinplatz weitere Teile des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“.

Nördlich des Plangebiets liegt die breite Hegelallee mit ihrem alleegesäumten Mittelstreifen. Jenseits der Hegelallee befinden sich gemischte Nutzungen, die im östlichen Teil vom Verwaltungskomplex der Stadtverwaltung dominiert wird. Hier befindet sich auch ein großes Parkhaus.

2.5 Ökologie / Freiflächen

2.5.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16. Über den Geltungsbereich hinaus sind die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets zu berücksichtigen.

Der ca. 11,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Bereich südlich der Hegelallee zwischen Schopenhauerstraße und Friedrich-Ebert-Straße mit den Grundstücken Gutenbergstraße 1 – 17, 87 – 99 und 103 – 115, Schopenhauerstraße 15 – 19, Hermann-Elflein-Straße 1 – 12 und 27 – 38, Lindenstraße 1 – 14, 54 - 56 und 62 – 66, Dortustraße 1 – 7, 11 – 15 und 65 – 74, Jägerstraße 1 – 10 und 33 – 42, Friedrich-Ebert-Straße 84 – 92, Hegelallee 30 – 57 einschließlich der zwischen diesen Grundstücken liegenden Verkehrsflächen.

Dieses Plangebiet ist Teil der nördlichen Potsdamer Innenstadt. Die Bebauung des Plangebiets ist überwiegend durch eine dreigeschossige Blockbebauung (II + D) mit Wohnungen, Läden, Gaststätten und anderen kleingewerblichen Betrieben geprägt.

Der Versiegelungsgrad ist hoch. Die Hofflächen wurden im Rahmen der weitgehend abgeschlossenen Gebäudesanierung vielgestaltig begrünt. Es handelt sich meist um allseitig umschlossene Höfe ohne Verbindung zu umgebenden Grünflächen. Zwischen Hegelallee 30 und 31A ist der Hof zur Straße hin geöffnet. Das Grundstück Gutenbergstraße 94 ist derzeit unbebaut, so dass hier der Block zurzeit nicht geschlossen ist.

2.5.2 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurden mehrere Begehungen des Plangebiets im Zeitraum vom 16.04. – 21.06.2013 durchgeführt. Die Differenzierung des Biotopbestandes und die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgten nach der „Liste der Biotoptypen Brandenburgs – Stand 09.03.2011“. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen und anhand eines Luftbildes eingeschätzt. Begrünte Dachflächen und Höfe, zu denen kein Zugang möglich war, wurden ebenfalls durch Auswertung von Luftbildern (Google Earth, Aufnahmejahr 2012) eingeschätzt. Die zum Zeitpunkt der Begehung erfassten kennzeichnenden Pflanzenarten ermöglichen eine sichere Zuordnung der Biotoptypen sowie deren aktuelle Bedeutungseinstufung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Kleinheit der Flächen wurden jedoch nicht alle Untertypen der anthropogen stark beeinflussten Grünflächen bis zur letzten Stufe differenziert, soweit sie sich nicht hinsichtlich der Wertestufung unterscheiden.

Weitere verwendete Datengrundlagen, Literatur, Bestimmungsbücher:

- Ellenberg H. / Leuschner Ch.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht. Stuttgart 2010
- Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994
- Schmeil, O.: Flora von Deutschland und seinen angrenzenden Gebieten, 88. Aufl. 1988
- Haeupler H. / Muer Th. (Hrsg.: BfN Bundesamt für Naturschutz BfN): Bildatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Stuttgart (Hohenheim) 2000
- Lorberg Baumschulerzeugnisse, Katalog 82. Auflage

Gesetze/Verordnungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013
- Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3)
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt nach den Kriterien

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere),
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten und
- Risiko bzw. Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft

Die jeweiligen Biotoptypen werden einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

2.5.3 Biotopbestand

2.5.3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Bestandteile

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

In der Dortu- und Lindenstraße befindet sich gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützter Alleebaumbestand, darüber hinaus ist im Geltungsbereich geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO vorhanden.

2.5.3.2 Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands

Anthropogene Rohbodenstandorte (Biotopgruppe 03, vegetationsfreie -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10 %),

03190 Sonstige vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (RRX)

Es handelt sich hier um Flächen, die aufgrund starker Beanspruchung in Verbindung mit ungünstigen Standortbedingungen (Bodenverdichtung, Verschattung) mit Ausnahme einiger Gräser und Kräuter ruderaler Standorte (meist an den Rändern) kaum Vegetation entwickeln können und auch keine Bedeutung für spezialisierte Arten haben. Der Biotopwert ist gering.

Rasengesellschaften (Biotopgruppe 05), Zierrasen/Scherrasen

05161 artenreicher Zierrasen (GZR)

05162 artenarmer Zierrasen (GZA)

05172 ausdauernder Trittrasen (GLD)

Abhängig von Beanspruchung und Pflege sind diese Rasenflächen meist relativ artenarm ausgeprägt und von geringer Bedeutung (Biotoptypen GZA, GLD). Lediglich im rückwärtigen Teil eines Schulhofs befand sich zum Zeitpunkt der Begehung eine ungenutzte und nicht gemähte Fläche, die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen mittleren Biotopwert erreicht (Biotoptyp GZR). Der Schulhof wird derzeit umgestaltet, so dass dort aktuell nur ein niedriger bis kein Biotopwert erreicht wird. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird sich der Anteil der entsiegelten Fläche erhöhen. Kennzeichnend für Zierrasen sind neben den bestimmenden Gräsern z.B. die Arten Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn-Arten (*Taraxacum spec.*), Breit- und Spitzwegerich (*Plantago major*, *P. lanceolata*), Ehrenpreis (*Veronica spec.*). Bei den Trittrasen sind vor allem trittverträgliche Arten wie Breitwegerich und Weidelgras (*Lolium perenne*) vorhanden.

Bäume und Gehölze (Biotopgruppe 07)

07150 Solitär bäume und Baumgruppen (BE)

In den Straßen und Höfen sind Bäume unterschiedlichen Baumalters vorhanden. Dabei sind sowohl heimische als auch nicht heimische Arten vertreten. Die Darstellung in der Biotoptypenkarte erfolgt schematisch auf der Grundlage des Vermessungsplans. Jüngere Bäume und Neupflanzungen wurden zum Teil ergänzend hinzugefügt, wenn diese prägend für den Vegetationsbestand sind.

Eine Einzelbaumbewertung wurde nicht durchgeführt. Je nach Alter und Ausprägung haben die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume einen geringen bis hohen Biotopwert. Sie sind

durch ihre Funktion als Trittstein-Biotope im Plangebiet wesentliche Biotopvernetzungselemente und haben je nach Alter und Baumart Bedeutung als Lebensraum für Insekten und Vogelarten.

Geschützt sind gemäß PBaumSchVO Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang und Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, als naturschutzrechtlich Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme, als Ersatzpflanzung nach Baumschutzverordnung gepflanzt wurden.

Biotope der Grün- und Freiflächen, (Biotopgruppe 10)

10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (PH, PHn)

10272 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, überwiegend Strauchbepflanzung (PHS, PHSn)

Durch Hinzufügen der Kennzeichnung „n“ zu den Biotopkürzeln wurden diejenigen Flächen unterschieden, die in der vermessungstechnischen Plangrundlage noch als Baustellen gekennzeichnet oder durch sonstige Nutzungen geprägt waren und mittlerweile neu gestaltet wurden. Die räumliche Abgrenzung dieser Flächen konnte nur nach Augenmaß erfolgen. Teilweise sind in diesen Flächen auch teilversiegelte Wege, Aufenthaltsbereiche oder Rasenflächen enthalten, die aufgrund der Kleinteiligkeit nicht gesondert erfasst wurden.

In den begrünter Höfen wechseln kleinräumig unterschiedlich bepflanzte Flächen und Rabatten mit Rasenflächen, Solitärgehölzen und Heckenstrukturen ab. Bei der Artenzusammensetzung überwiegen nicht heimische Arten und Zuchtsorten. Fassaden und Mauern sind häufig mit Klettergehölzen begrünt, wobei nur die besonders wertvollen kartiert wurden (Biotopgruppe Gebäudehabitats, OHF). Dicht mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (> 1 m Höhe) bewachsene Flächen wurden mit mittlerer Bedeutung bewertet, die übrigen Flächen sind naturschutzfachlich nur von geringer Bedeutung. Allerdings weisen auch diese oft hohe Gestaltungsqualitäten auf und wirken sich mikroklimatisch und auf den Boden-Wasserhaushalt positiv aus.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (Biotopgruppe 12)

12221 Geschlossene Blockbebauung (allseitig umschlossene Höfe) (OSBG)

12222 Geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Höfe) (OSBH)

12330 Gemeinbedarfsflächen (OGA)

Hierunter wurden die Gebäude einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und mehr oder weniger versiegelten Freiflächen dargestellt, die keine nennenswerte Vegetation aufweisen und prinzipiell sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben. Für Gebäudebrüter und damit unter dem Aspekt des Artenschutzes können sie dennoch von Bedeutung sein.

12610 Straßen (OVS)

12640 Parkplatz (OVP/GZA)

Die im Geltungsbereich befindlichen Straßenabschnitte weisen keine nennenswerte Vegetation auf und haben mit Ausnahme der Straßenbäume, die gesondert zu bewerten sind, ebenfalls sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Erfasst wurde ein größerer Stellplatz, der mit Kunststoff-Rasengitter befestigt ist. Aufgrund der Artenzusammensetzung des Rasens (GZA) wird diese Fläche mit gering bewertet. Sonstige Stellflächen in den Höfen wurden nicht als gesonderter Biototyp erfasst; diese sind in den befestigten Flächen der Blockbebauung bzw. der Gemeinbedarfsflächen enthalten.

12730 Baustellen (OAB)

Zwei Flächen befanden sich im Zeitraum der Kartierung im Bauzustand und hatten aktuell keine wesentlichen Vegetationsanteile; dem entsprechend sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gebäudehabitats

12910 Dachbegrünung (OHD)

12920 Fassadenbegrünung (OHF) (einschl. Klettergehölzflächen an Mauern)

Einige Dächer auf Neubauten bzw. sanierten Remisen wurden begrünt. Nach Einschätzung aus dem Luftbild und einigen einsehbaren Bereichen handelt es sich um extensive Dachbegrünungen, die aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen mit Bedeutung für Insektenarten der trocken geprägten, blütenreichen Lebensräume von hohem naturschutzfachlichem Wert sind.

In den meist kleinflächig strukturierten Höfen wurden vielfach Fassaden, Mauern etc. mit Klettergehölzen begrünt. Aus praktischen und zeichentechnischen Gründen sind in der Biotoptypenkarte lediglich ältere, großflächige Fassadenbegrünungen mit hoher Bedeutung dargestellt, die nach den Bewertungskriterien durch ein hohes Risiko bzw. eine lange Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft gekennzeichnet sind und Nistplatzpotenzial bieten.

2.5.4 Faunistische Bedeutung und besondere artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Verinselung bieten die vorhandenen Vegetationsflächen nur flugfähigen Tieren mehr oder weniger geeigneten Lebensraum. Besonders bedeutend hinsichtlich potenzieller Brutplätze sind der ältere Baumbestand sowie ältere, großflächige Fassadenbegrünungen, in denen Singvögel relativ ungestört brüten können.

Unter den Brutvogelarten ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der intensiven Nutzung von Vorkommen allgemein im Stadtgebiet verbreiteter Arten auszugehen. Im Rahmen der Kartierung konnte der Haussperling in größerer Individuenzahl beobachtet werden. Mauersegler wurden über dem Gebiet jagend beobachtet. Gebäudeanflüge durch Mauersegler oder andere Gebäudebrüter konnten nicht festgestellt werden, ein Ausschluss kann aber aufgrund dessen nicht erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG gelten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für die

- in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten
- und die europäischen Vogelarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nahezu in allen Höfen potenziell geeignete Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse vorhanden, nach Einschätzung im Rahmen der Biotopkartierung insbesondere in den Höfen Lindenstraße 4, 10, 11/12, 15, 63, Gutenbergstraße 93, 95, 96, Jägerstraße 3 – 4, Friedrich-Ebert-Straße 90, Hegelallee 52/53. Das durch Bauweise und Baumaterialien grundsätzlich geeignete Potenzial ist jedoch durch die intensive Nutzung und jagende Hauskatzen stark eingeschränkt.

Vertiefende Untersuchungen der aktuell vorhandenen Niststätten würden insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen, erst vor kurzem durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Momentaufnahme darstellen. Vor einem Abriss von Gebäuden oder der Sanierung beispielsweise von Dachstühlen ist daher zu prüfen, ob entsprechende Quartiere vorhanden sind und es sind ggf. Ersatzquartiere durch künstliche Niststätten einzurichten.

Sofern Bäume gefällt werden müssen, ist der Schutz von Niststätten für Frei- und Höhlenbrüter im Rahmen der Anwendung der Baumschutzverordnung und durch Beachtung der Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu gewährleisten.

Weitere Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Lage und Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan orientiert sich weitgehend am Bestand. Drohende Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans entgegenstehen könnten, sind daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10 und der gewidmeten Verkehrsflächen die Bestimmungen des § 34 BauGB in Verbindung mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB (vgl. Kapitel 3.6.1). Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist und den Zielen der Sanierung entsprochen wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“ maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen (vgl. Kapitel 3.6.2). Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 (vgl. oben genannte Grundstücke) sind Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB zu beurteilen.

2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO und Fläche für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen) sichert im Wesentlichen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und die typische Nutzungsmischung und soll insbesondere die Wohnnutzung vor Verdrängung schützen. Weitere Festsetzungen werden, mit Ausnahme von Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung, in diesem einfachen Bebauungsplan nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Aus der Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung ergibt sich für das Plangebiet kein neuer, von den Bestimmungen des § 34 BauGB wesentlich abweichender Zulässigkeitsmaßstab. Dies gilt auch für die Grundstücke, die sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 befinden, da die Entwicklung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Durch die Aufhebung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise usw. ergibt sich, auch bei einer zukünftigen Beurteilung gemäß § 34 BauGB kein wesentlich abweichender Zulässigkeitsmaßstab.

Da ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren können Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich wurde durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Bestimmung der Nutzungsart und der damit einhergehenden Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur keine nachhaltigen ökologischen Folgen zu erwarten sind. Belange des Artenschutzes sind derzeit nicht berührt.

Durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur (ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung) werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt insgesamt – auch hinsichtlich der Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 – keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Da keine Eingriffe vorbereitet werden, ist ebenfalls keine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.8 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Schopenhauerstraße und die Hegelallee als Hauptverkehrsstraßen an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Potsdam angeschlossen. Die restlichen Straßen im Plangebiet sind Erschließungsstraßen, wobei die südlich der Gutenbergstraße gelegenen Straßen an der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Brandenburger Straße für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgebildet sind. Ebenso ist die Friedrich-Ebert-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich für den ÖPNV an die Hegelallee angebunden.

Parken ist in allen im Geltungsbereich befindlichen Straßen erlaubt, in den Nebenstraßen häufig auch in ein- oder beidseitig angeordneten Parktaschen für das Querparken, die der Parkraumbewirtschaftung unterliegen. Weitere kostenpflichtige Parkplätze befinden sich außerhalb des Plangebiets in der Tiefgarage unter dem Luisenplatz und im Parkhaus an der Hegelallee.

Das Bebauungsplangebiet besitzt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In der Hegelallee verkehren diverse Buslinien mit Haltestellen am Nauener Tor, Jägertor, Mauerstraße und Luisenplatz-Nord, die eine günstige Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleisten. Die Straßenbahn erschließt das Gebiet mit mehreren Haltestellen in der Friedrich-Ebert-Straße und der Charlottenstraße.

Da der Geltungsbereich bereits baulich entwickelt ist, ist von einer Erschließung mit allen notwendigen Medien auszugehen. Für Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen stehen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen zur Verfügung.

2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Einstein-Gymnasium in der Schopenhauerstraße, das Museumshaus „Im güldenen Arm“ in der Hermann-Elflein-Straße 3, das studentische Kulturzentrum KUZE in der Hermann-Elflein-Straße 10, die Gedenkstätte für die Opfer politi-

scher Gewalt im 20. Jahrhundert (Lindenstraße 54 und 55), sowie die Musikschule Potsdam in der Jägerstraße 3 – 4.

Alle Einrichtungen der Grundversorgung, wie Kitas, Grundschulen etc. befinden sich in einem Umkreis von 500 m. Die meisten Einrichtungen eines Oberzentrums befinden sich in einer Entfernung von weniger als zwei Kilometern.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35) und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)“ mit der Bezeichnung „VR 08“ in der Festlegungskarte.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wird vorbereitet. Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des LEPro 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen. Als Grundsätze der Raumordnung werden u.a. festgelegt:

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands 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 § 5 Abs. 3 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.

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 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten, die Verordnung wurde jedoch für das Land Brandenburg vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 (OVG 10 A 8.10) für unwirksam erklärt. Der beanstandete Fehler wurde auf Basis des Raumordnungsrechts behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung rückwirkend neu erlassen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Landeshauptstadt Potsdam in der Festlegungskarte 1 als Oberzentrum gemäß (Z) 2.7 dargestellt und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

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).

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen, dabei ist die räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zu beachten.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B nur in städtischen Kernbereichen mit Ausnahme von überwiegend der Nahversorgung dienenden Vorhaben zulässig.

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Mit Schreiben vom 06.01.2015 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen lässt. Dies gilt auch für die Aufhebung des Bebauungsplans SAN – P04, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P16 verbunden ist.

Regionalplan Havelland-Fläming

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Außerdem liegt das Plangebiet in „Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge der Landeshauptstadt Potsdam sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Mitte“ des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. 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.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 06.01.2015 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Regionalplans bestätigt.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam wurde parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet soll durch integrierte gesamtäumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte und im Amtsblatt Nr. 2/2014 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar.

Der Bebauungsplan SAN – P 16 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (kurz „STEK Wohnen“) wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Auf der Grundlage von Prognosen werden im STEK Wohnen Ziele für die weitere Wohnungsentwicklung formuliert und Potentialflächen für die Schaffung von neuen Wohnungen ermittelt.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat in den letzten Jahren einen Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen, der sich zwar leicht abschwächt, aber gemäß der Prognose des STEK Wohnen bis 2020 anhält. Gleichzeitig wird durch die anhaltende Tendenz zur Verringerung der Haushaltsgröße eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Potsdam hat laut Aussage des STEK „einen angespannten Wohnungsmarkt, von einer Wohnungsnot kann jedoch aktuell noch nicht gesprochen werden. Die leichte Anspannung des Wohnungsmarkts drückt sich darin aus, dass die Quote der marktaktiven leer stehenden Wohnungen (ohne unvermietbaren Leerstand) mittlerweile so weit gesunken ist, dass sie unter der Mobilitätsreserve von 2 % liegt, die für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt als notwendig angesehen wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es weitere Leerstände bei unvermietbaren Wohnungen gibt, die über Wiederherstellungs- und Sanierungsmaßnahmen sukzessive dem Markt zugeführt werden. Die Wohnungsknappheit zeigt sich in Teilsegmenten, insbesondere bezogen auf Haushalte mit niedrigem Einkommen und (junge) Singles“.

Dieser Entwicklung soll einerseits durch die Errichtung weiterer Wohnungen in den identifizierten Potentialräumen und andererseits durch eine Anpassung und Ertüchtigung des Wohnungsbestands Rechnung getragen werden.

Die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Ziele einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion stimmen mit den Zielen des STEK Wohnen überein.

3.4.2 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie 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. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des "Umweltverbundes" ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario Nachhaltige Mobilität die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemeinden Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

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 Leitbilds der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Fortschreibung und Sicherung der besonderen Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion entspricht dieser Zielsetzung in hohem Maße.

3.4.3 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 07.05.2014 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Es soll im Rahmen des besonderen Städtebaurechts und der Bauleitplanung umgesetzt werden. Dazu sind die Ziele und Leitlinien zu beachten und die zentralen Versorgungsbereiche mit den verfügbaren planungsrechtlichen Mitteln in ihrer Entwicklung zu schützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit vielen Jahren die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage einer Einzelhandelskonzeption. Das vorliegende Einzelhandelskonzept dient in erster Linie dazu, die Landeshauptstadt Potsdam in die Lage zu versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung weiterhin entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben. Dabei soll der Einzelhandel in Potsdam und seinen Stadtteilen sowohl eine städtebauliche und versorgungsbezogene Aufgabe erfüllen als auch die Funktion als Landeshauptstadt und Oberzentrum unterstützen.

Das Einzelhandelskonzept weist für die Landeshauptstadt Potsdam Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung aus. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam übernimmt. Charakteristisch für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sind die hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und die Dominanz sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Als Stärken des Bereichs werden u.a. genannt:²

- vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit individuellen Fachgeschäften
- Vielfalt an Gastronomie und hohes touristisches Potenzial
- vergleichsweise hoher Wohnanteil
- barocke Innenstadt und Holländisches Viertel als Alleinstellungsmerkmal
- lebendige Atmosphäre

Als Schwachpunkte werden u.a. identifiziert³:

- vergleichsweise wenig Verkaufsfläche für Innenstadt dieser Größe
- mit sechs großflächigen Einzelhandelsbetrieben wenig Magneten
- sehr kleinteilige Betriebsstrukturen
- eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Platzmangel und kleinteilige Bau- und Parzellenstruktur
- starke Abgrenzung von übrigen Stadtbereichen durch breite Verkehrsachsen

Das Einzelhandelskonzept identifiziert für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ insgesamt drei potentielle Standorte für eine größere Einzelhandelsentwicklung, von den keiner im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt und spricht darüber hinaus u.a. folgende Empfehlungen aus⁴:

„Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll auch in Zukunft der vorrangige Standort für die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels der Landeshauptstadt Potsdam sein. Ziel sollte vor allem die Ergänzung des bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Angebo-

2 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, S. 105

3 ebenda, S. 105

4 ebenda, S. 106 f

tes, durch größere Betriebe mit Magnetwirkung sein. Hierfür sollte die konsequente Innenentwicklung, die bereits in den vergangenen Jahren beispielgebend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert wurde weiterhin fortgesetzt werden. [...] Dennoch sind angesichts der kleinteiligen Bau- und Parzellenstruktur die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begrenzt. Einer konsequenten Steuerungspolitik kommt daher in Potsdam besondere Bedeutung zu. Nur bei einer entsprechenden Investitionssicherheit wird es gelingen baulich schwierige Immobilien für Einzelhandelnutzungen zu entwickeln. Angesichts der einzigartigen und qualitativ hoch attraktiven städtebaulichen Situation sollte das vorrangige Ziel in der Erhaltung dieser liegen. Grundsätzlich sollten die innerstädtischen Teilbereiche durch gestalterische Maßnahmen noch mehr miteinander vernetzt werden.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Handlungsempfehlungen, die im Einklang mit den Zielen der Sanierung stehen. Durch die Sicherung der typischen Nutzungsmischung und die Stärkung der Wohnfunktion, die grundsätzlich auch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ermöglicht, kann dazu beigetragen werden, den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ dauerhaft zu stärken und in seiner Attraktivität zu steigern.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 grenzen südlich die rechtsverbindliche Bebauungspläne SAN – P 02 „Block 15“, SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ und SAN – P 09 „Block 16“ an. Das Plangebiet umschließt den Geltungsbereich des ebenfalls rechtsverbindlichen Bebauungsplan SAN – P 03 „Block 4 Süd“. Östlich des Plangebiets befinden sich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne SAN – P 06 „Holländisches Viertel“ und SAN – P 06/1 „Block 10“.

Vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan SAN – P 16 befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04. Der Bebauungsplan SAN – P 04 setzt in seinem Geltungsbereich als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO fest, in dem Tankstellen, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows unzulässig sind. Vergnügsstätten sind auf eine Größe von maximal 120 m² beschränkt. Für den hinteren Teil des Grundstücks Hermann-Elflein-Straße 10 sind als Nutzung nur Theater, Galerien, Ateliers und Kunstwerkstätten zulässig. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der punktuellen Unterschreitung von Abstandsflächen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, zur Bepflanzung von Grundstücksteilflächen und flach geneigten Dächern, zum Anpflanzen von Bäumen und zu notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

3.6 Sonstige Satzungen

3.6.1 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“⁵.

Die ursprünglich formulierten Sanierungsziele für dieses Sanierungsgebiet wurden im Jahr 2004 überarbeitet⁶ und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Dabei wurde u.a. die

5 Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000

6 Konkretisierung der Sanierungsziele, Stadtverordnetenbeschluss 04/SVV/0141 vom 05.05.2004

Stärkung der 2. Barocken Stadterweiterung in ihrer Funktion als überörtlicher Einzelhandelschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie als neues Ziel ergänzt. Gleichzeitig wurden zum Schutz der Wohnnutzung standort- bzw. lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen.

Als Sanierungsziel wird für die an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Grundstücke ein Wohnanteil von mindestens 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Die Grundstücke beiderseits der Gutenbergstraße sollen im Wesentlichen einen Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks aufweisen. Im Westen des Plangebiets wird für einige Grundstücke an der Gutenbergstraße sowie beiderseits der Hermann-Elflein-Straße ein Wohnanteil von mindestens 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert.

Ausgenommen von den Darstellungen in der Karte zur Konkretisierung der Sanierungsziele (Wohnen) sind die Grundstücke des Einstein-Gymnasiums, der damals noch bestehenden Behindertenbegegnungsstätte „Haus der Begegnung“ und der Musikschule in der Jägerstraße sowie der Museen in der Hermann-Elflein-Straße und der Lindenstraße und die hinteren Grundstücksteile der Grundstücke Hermann-Elflein-Straße 10 und 11.

3.6.2 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“⁷. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils. Ferner werden durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.7.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991. Daher wurden folgende Inhalte in den Bebauungsplan SAN – P 16 nachrichtlich übernommen:

Baudenkmale

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

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 sowie 65 und 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17 und 87 bis 98 sowie 103 bis 108
- Hegelallee 30 und 32 bis 42, 44 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 4, 8 bis 12, 27 bis 33 und 38
- Jägerstraße 1 bis 6 und 35 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14 und 54 bis 56 sowie 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

⁷ Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

Bodendenkmale

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Nach Überarbeitung der Bodendenkmalliste im März 2014 befindet sich nunmehr folgendes Bodendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24.05.2004 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN – P 16:

- 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG. Bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind die entsprechenden Auflagen zu beachten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan SAN – P16 „Stadterweiterung Nord“ bestimmt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung und trifft einzelne Festsetzungen zur Begrünung von Baugrundstücken. Damit werden die wesentlichen Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung auch über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzungsart wird die in großen Teilen des Geltungsbereichs bestehende kleinteilige, für die Potsdamer Innenstadt typische Nutzungsmischung im Rahmen der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Zielvorstellungen langfristig erhalten. Hierzu ist es insbesondere erforderlich, die vorhandene Wohnnutzung zu stärken und nach dem Entfall der sanierungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten in den nunmehr aufgewerteten Bereichen vor einer Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Eine solche Entwicklung wäre auch nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen städtebaulich nachteilig gemessen an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und dem von der Landeshauptstadt Potsdam verfolgten Ziel einer belebten Innenstadt. Die Wohnnutzung soll daher auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung erhalten bleiben. Zur weiteren Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds innerhalb der stark verdichteten Innenstadt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet tragen die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Darüber hinaus werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die geeignet sind, die vorhandene Wohn-, Einkaufs- und Tourismuskfunktion des Planungsgebiets zu stören oder negativ zu beeinflussen.

Weitere im Gebiet vorhandene Nutzungen (studentisches Kulturzentrum KUZE, Gymnasium, städtische Musikschule, Museumshaus und die Gedenkstätte für die Opfer politischer Gewalt im 20. Jahrhundert) werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan SAN – P 16 hebt die nicht mehr erforderlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ auf. Für den ehemaligen Geltungsbereich kommen zukünftig die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Anwendung.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ als Teil der Innenstadt ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733, die ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble darstellt.

Der Geltungsbereich ist als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Entwicklungsziele für diese Bereiche wurden seit 1990 im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebiets über Jahre entwickelt und zuletzt 2004 mit dem Beschluss über die Konkretisierung der Sanierungsziele angepasst. Hierbei wurden im Wesentlichen die Anteile der Wohnnutzung in den einzelnen Teilbereichen der 2. Barocken Stadterweiterung im Zusammenspiel mit der insbesondere im Bereich der Brandenburger Straße vorhandenen wichtigen Einkaufsfunktion zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“) modifiziert. Dies bedeutet für das Plangebiet, dass hier Mindestwohnanteile zwischen 30 % und 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche je Grundstück zu sichern sind.

Da zumindest für Teile des Geltungsbereichs eine Aufhebung der Sanierungssatzung bevorsteht, werden diese Ziele durch den Bebauungsplan SAN – P 16 langfristig gesichert.

In den Jahren 2000 / 2001 wurde für einen kleinen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplan SAN – P 04 aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans war einerseits die Sicherung einer innerstädtischen Kultureinrichtung auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 und andererseits die städtebauliche Klärung einer Baulückenschließung auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1. Darüber hinaus sollte der Bebauungsplan die teilweise ungeordneten Freiflächen in seinem Geltungsbereich neu ordnen und die ökologische Situation im Sinne der Bewohner verbessern. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans wurden in den vergangenen Jahren weitgehend erreicht. So wurde die Baulücke in der Gutenbergstraße geschlossen und die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch angelegt sowie Fassaden und Dachbegrünungen umgesetzt (vgl. Biotoptypenkartierung). Auch die Entwicklung des studentischen Kulturstandortes KUZE in der Hermann-Elflein-Straße 10 ist erfolgreich vollzogen und das Grundstück konnte zwischenzeitlich durch das Studentenwerk erworben werden.

Daher besteht, über die auch zukünftige Sicherung der Nutzungsart hinaus, kein weiteres Erfordernis für die Fortführung der detaillierten Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans SAN – P 04, die durch die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans ersetzt werden.

2.1 Planungsalternativen

Planungsalternativen liegen nicht vor, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und in großen Teilen unter Denkmalschutz steht. Die Sicherung der bestehenden typischen Nutzungsmischung der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist zudem Ziel der übergeordneten Planungsebenen und der bestehenden Sanierungssatzung.

3. Begründung der Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92, Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 115, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1 bis 2, 4 bis 9, 11 bis 12 und 27 bis 38, Jägerstraße 1 und 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und zur Sicherung der bestehenden, zu erhaltenden und für die Grundstücke im Geltungsbereich charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen überwiegend kleinflächigen gewerblichen Nutzungen sowie einzelnen anderen Einrichtungen.

Die Festsetzung verdeutlicht, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich auch weiterhin sichtbar bleiben soll und vor Verdrängung geschützt wird. Der Druck auf die Wohnnutzung insbesondere in den Obergeschossen der Vorderhäuser durch eine mögliche Tertiärisierung ist im Geltungsbereich in vielen Bereichen als hoch bis sehr hoch zu werten. Ziel der Planung ist es, dass die Wohnnutzung im Wesentlichen auf jedem Grundstück erhalten bleibt bzw. langfristig wieder angesiedelt wird. Gleichzeitig wird damit den Interessen der Eigentümer nach einer gewerblichen Entwicklung sowie den öffentlichen Interessen nach Erhaltung einer dem städtebaulichen Ambiente entsprechenden attraktiven innerstädtischen Struktur Rechnung getragen.

Andere Festsetzungen, wie allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet werden den o.g. Zielstellungen nicht gerecht, da sie den unterschiedlichen (Nutzungs-)Ansprüchen an das Gebiet nicht in geeigneter Weise entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 ist Teil eines besonderen Wohngebiets, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Ziele sind als Festsetzungen in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereichs vorhanden oder geplant.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets scheidet auf Grund der Zielstellung einen erheblichen Anteil von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich zu erhalten, aus.

Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet, mit entsprechenden Auswirkungen. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung eines Anteils der Wohnnutzung im Mischgebiet wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich. Zwar wird in Teilbereichen des Geltungsbereichs (Vorderhäuser) auch in diesem Bebauungsplan eine geschossweise Festsetzung der Nutzungen vorgenommen, eine entsprechende flächendeckende Regelung im gesamten Geltungsbereich würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer zu stark einschränken. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines gebäudebezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich für den Regelfall. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Die Wohnnutzung soll neben der „Belle Etage“ der Vorderhäuser an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse grundstückswert limitiert werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Grundstücken Hegelallee 30 und Schopenhauerstraße 19 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Standort des Einstein-Gymnasiums wird damit langfristig gesichert.

Eine langfristige Sicherung der Einrichtungen und Standorte erfolgt auch für die Musikschule Potsdam, die Gedenkstätte für die Opfer politischer Gewalt im 20. Jahrhundert und das für wechselnde Ausstellungen genutzte Museumshaus „Im güldenen Arm“. Die Grundstücke Lindenstraße 54 und 55, Jägerstraße 3 – 4 sowie Hermann-Elflein-Straße 3 werden daher als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Das studentische Kulturzentrum KUZE in der Hermann-Elflein-Straße 10 mit Theater-, Veranstaltungs- und Probenräumen, Räumen für die Kinder- und Jugendarbeit, Ateliers, Gastronomie, usw. wird ebenfalls am Standort gesichert. Zu diesem Zweck wird das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwe-

cken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Der in der Sanierungssatzung vorgesehene Wohnanteil für den vorderen Grundstücksteil ist auf Grund des aktuellen Nutzungskonzeptes des KUZE nicht weiter Bestandteil der Planungsziele.

3.2 weitere Festsetzungen

3.2.1 Sicherung der Wohnnutzung

Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Gutenbergstraße 1, 7 bis 17 und 87 bis 99 sowie 103 bis 108, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1, 2 und 4, 8 bis 9 und 11 bis 12, 27 bis 31 sowie 38, Jägerstraße 1 bis 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Grundstücke Gutenbergstraße 2 bis 6 und 109 bis 115 sowie Hermann-Elflein-Straße 5 bis 7 und 32 bis 37 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-3) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Die für das Bild einer lebendigen Straße unerlässliche Wahrnehmbarkeit des Wohnens vor allem außerhalb der Geschäftszeiten wird über die Sicherung des 2. Vollgeschosses der an der Straße gelegenen Bebauung für Wohnzwecke erreicht. Gleichzeitig werden damit Flächen, die traditionell für Wohnzwecke genutzt wurden und auf Grund der guten Wohnverhältnisse auch besonders dafür geeignet sind, für das Wohnen im Quartier gesichert. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden. So könnte z.B. eine nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss genehmigt werden, sofern eine Wohnnutzung in einem anderen Geschoss stattfindet, das vom Straßenraum erlebbar ist und damit das o.g. Planungsziel eingehalten wird. Aus diesem Grund beschränkt sich die Nutzungseinschränkung auf Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss auch auf die erste Gebäudetiefe, die sich in einem 13,5 m tiefen Bereich gemessen von der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche befindet („Vorderhäuser“). Damit wird durch die Festsetzung eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht.

Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist. Mit dieser Regelung wird eine höhere Flexibilität erzielt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen. **(Festsetzungen 1 bis 3)**

Innerhalb des besonderen Wohngebiets erfolgt hinsichtlich des festgeschriebenen Mindestwohnanteils eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Teilbereich des Plangebiets entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der sich auf Grund seiner Lage an einer Geschäftsstraße auch funktional von den anderen Teilbereichen abhebt, wird in Konkretisierung der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung für das besondere Wohngebiet (Teilbereich WB-1) ein Wohnanteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche festgesetzt. Dies erfolgt, um eine der Bedeutung der Friedrich-Ebert-Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße sowie der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie und den in den Kreuzungsbereichen angrenzenden Grundstücken wieder. Hier kann zugunsten der gewerblichen Entwicklung eine Reduzierung des Wohnanteils erfolgen, ohne dass das Oberziel der Gebietssanierung nach Erhalt der Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

Für einen Teil der im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindlichen Teilbereiche WB-3 des besonderen Wohngebiets wird in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung ein Wohnanteil von mindestens 70 % an der Geschossfläche festgesetzt. Der hier höhere Anteil der Wohnnutzung entspricht einerseits dem sich mit zunehmender Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verringernden Nutzungsdruck durch andere Nutzungen und hier auch der bestehenden Gebäudestruktur, die eine deutlich stärkere Wohnprägung aufweist, als in anderen Teilen des Geltungsbereichs. Andererseits wird hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnanteils im direkten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert.

In den verbleibenden Teilbereichen WB-2 des besonderen Wohngebiets wird in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung und dem Einzelhandelskonzept ein Wohnanteil von mindestens 50 % an der Geschossfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt hier entsprechend der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung.

3.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Es werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Sie sind mit dem Gebietscharakter unverträglich oder dazu geeignet, die historische Charakteristik, die kleinteilige städtebauliche Struktur des Baugebiets oder die ausgeübte Wohnnutzung zu stören. Gleichzeitig erfolgt der Ausschluss aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der gewerblichen Nutzung.

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Die Festsetzung dient der Sicherung des Milieuschutzes der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen. **(Festsetzung 4)**

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und einen Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung auslösen können. **(Festsetzung 5)**

Im Teilbereich WB-1 des besonderen Wohngebiets sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Bankfilialen und Finanzdienstleistungen ausgeschlossen, da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Haupteinkaufsstraße in Einklang bringen lassen (Vermeidung der Umstrukturierung des Hauptgeschäftszentrums in einen tertiären Dienstleistungsbereich außerhalb der gesondert geregelten Bereiche) und die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund Ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen, d.h. freiberufliche Vermögensberater, Versicherungsmakler o.ä. Berufe sind zulässig. **(Festsetzung 6)**

Die im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung werden ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Sicherung der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebiets; Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind geeignet, die traditionelle Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben nachhaltig zu stören oder zu verdrängen. Darüber hinaus steht einer solchen Nutzung in weiten Teilen des besonderen Wohngebiets die unbedingt erhaltenswerte Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur entgegen. **(Festsetzung 7)**

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. **(Festsetzung 7)**

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-1 und WB-2) sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die sich an der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage der historischen Bebauung orientiert, wird erreicht, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen werden minimiert. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m² Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen sowie für jede Art von Sexshows und Spielhallen; derartige Einrichtungen sind unzulässig, da von diesen Einrichtungen Störungen verursacht werden können, die sich nicht mit den Planungszielen in Einklang bringen lassen (Schutz des Milieus und des Images der Innenstadt). Im Teilbereich WB-3 des besonderen Wohngebiets sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Teilbereiche sind auf Grund des höheren Wohnanteils von 70 % empfindlicher gegenüber den durch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten potentiell verursachten Störungen. Daher werden diese ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebiets bleibt dennoch gewahrt, da die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in anderen Teilen des besonderen Wohngebiets als Ausnahme zulässig bleiben. **(Festsetzungen 8 und 9)**

3.3 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus wohnnutzungsbedingt ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung), erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen (**Festsetzungen 10 und 11**). Die sich hieraus ergebenden Nachteile – geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig – sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke, wie Aufenthaltsqualität und erlebbare Biomasse (messbare ökologische Verbesserungen sind nur gering nachweisbar), unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wegen der Kleinteiligkeit der Blockstruktur am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine finanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer der Dächer ist nicht nachweisbar. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm ist ausreichend für die mit der Planung verbundene Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude bleiben Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen. Die Fassadenbegrünung werden ausschließlich für die den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden und nur zu einem geringen Flächenanteil festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Festsetzung in Einklang mit den denkmalrechtlichen Anforderungen zu bringen, indem wertvolle Fassadenteile von Begründungen zugunsten einer erhöhten Begrünung an anderer Stelle freigehalten werden können. Die Festsetzungen zur Begrünung straßenabgewandter Fassaden und von flachen Dächern sind im Rahmen anderer Bebauungsplanverfahren im Bereich der denkmalgeschützten Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und festgesetzt worden. Da die Bebauungspläne in den Sanierungsgebieten der Innenstadt einheitliche Festsetzungen treffen sollen, kommen sie auch in diesem Bebauungsplanverfahren zur Anwendung. Da die Festsetzung im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde realisiert werden muss, kann es im Einzelfall auch dazu kommen, dass einzelne Gebäude nicht oder nicht in vollem Umfang begrünt werden können.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen des innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt. Daher wird klarstellend festgesetzt, dass dessen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 außer Kraft treten (**Festsetzung 12**). Da der einfache Bebauungsplan SAN – P 16 nur Festsetzungen zur Nutzungsart trifft, gelten nach in Kraft treten des Bebauungsplans SAN – P 16 hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise usw. auch für die Flächen des dann aufgehobenen Bebauungsplans SAN – P 04 die Vorschriften des § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben.

3.5 Fortschreibung und Aufhebung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-P04 „Teilraum Block 12“

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans SAN – P 04 umfasst die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10. Bei Festsetzung des Bebauungsplans SAN – P 16 werden alle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 04 für die genannten Grundstücke aufgehoben.

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 9 fortgeführt. Die bereits im Bebauungsplan SAN – P 04 vorgenommenen Einschränkungen hinsichtlich der Zu-

lässigkeit von Tankstellen, Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetrieben (Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows) werden ebenfalls übernommen und ergänzt. Im hinteren Bereich des Grundstücks Hermann-Elflein-Straße 10 wurde das besondere Wohngebiet zur Erhaltung der damaligen kulturellen Einrichtungen (heute studentischen Kulturzentrum Potsdam KUZE) hinsichtlich der zulässigen Nutzung auf die Zweckbestimmung „Theater, Galerie, Ateliers und Kunstwerkstatt“ beschränkt. Diesem Umstand und der vorgesehenen Nutzung des gesamten Grundstücks durch das KUZE wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ Rechnung getragen.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 04 zum Maß der baulichen Nutzung und die durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der Festsetzung des Bebauungsplans SAN - P 16 aufgehoben. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt danach hinsichtlich dieser Sachverhalte auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgte im Bebauungsplan SAN – P 04 ebenfalls bereits im Rahmen des geltenden Zulässigkeitsmaßstabs des § 34 BauGB, so dass sich aus der Aufhebung keine wesentlichen Änderungen des Zulässigkeitsmaßstabs ergeben. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, ist nicht zu erwarten, dass sich auf Grund neuer Baugenehmigungen der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB, der dynamisch ist, zukünftig wesentlich verändern kann und damit von der seinerzeitigen Einschätzung des Zulässigkeitsmaßstabs abweicht. Daher ist davon auszugehen, dass sich auch die Gesamtversiegelung der Grundstücke nicht wesentlich verändern wird.

Der Wegfall der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hat zur Folge, dass Gebäude zukünftig auch an anderen Stellen des Baugrundstücks errichtet werden können. Dies schließt die Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung ein, da diese in der nach § 34 BauGB prägenden Umgebung ebenfalls unterschritten werden können. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Nachbartschutz sind gleichwohl weiterhin zu gewährleisten.

3.5.3 Grünfestsetzungen

Im Bebauungsplan SAN – P 04 sind auf den Grundstücken Gutenbergstraße 1, 2 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 10 Flächen zum Anpflanzen in den Hofbereichen festgesetzt. Die Verpflichtung zur Anlage der Flächen wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfallen. Die weitaus größte festgesetzte Fläche auf den Grundstücken Gutenbergstraße 2 bis 6 ist bereits umgesetzt worden. Insofern ist hier das Sanierungsziel einer Verbesserung der Freifächensituation insbesondere für die Bewohner erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 04 zur Begrünung straßenabgewandter Fassaden und Flachdächern sowie flach geneigten Dächern sind auch Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 16. Insofern ergeben sich keine Veränderungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

3.5.4 sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan SAN – P 04 regelt für einige überbaubare Grundstücksflächen die Zulässigkeit von Abstandsflächenunterschreitungen. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit einer Abstandsflächenunterschreitung nach § 34 in Abhängigkeit von den Verhältnissen der prägenden Umgebung ergibt und nicht mehr verbindlich gesichert ist. Dies kann zur Folge haben, dass bislang noch nicht ausgeschöpfte Baupotenziale nach den Bestimmungen des § 34 BauGB auf dem öffentlichen Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 in der Zukunft möglicherweise nicht oder nur eingeschränkt ausge-

nutzt werden können. Die übrigen, in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaut oder wurden kürzlich entsprechend den Festsetzungen bebaut (Gutenbergstraße 1). Diese Gebäude genießen Bestandsschutz und sind ggf. unter den Maßgaben des § 34 BauGB entwickelbar.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken.

3.6.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991. Daher sind folgende Inhalte nachrichtlich in den Bebauungsplan SAN – P 16 zu übernehmen:

Baudenkmale

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

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 sowie 65 und 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17 und 87 bis 98 sowie 103 bis 108
- Hegelallee 30 und 32 bis 42 und 44 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 4, 8 bis 12, 27 bis 33 und 38
- Jägerstraße 1 bis 6 und 35 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14 und 54 bis 56 sowie 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG. Bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind die entsprechenden Auflagen zu beachten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

3.6.2 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung⁸.

3.6.3 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“⁹.

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“¹⁰ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Der Bebauungsplan SAN – P 16 soll in einem überwiegend denkmalgeschützten Teil der 2. Barocken Stadterweiterung die Art der baulichen Nutzung regeln. Weitere Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung von Gebäuden usw. sind nicht vorgesehen. Durch den weitgehend historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand sind optimierende Maßnahmen am Gebäude i.d.R. ausgeschlossen.

Sollte es zukünftig innerhalb des Plangebietes dennoch zur Neuerrichtung von Gebäuden kommen, sind die einschlägigen Vorschriften zur Energieeffizienz zu beachten.

5. Flächenbilanz¹¹

Geltungsbereich	113.000 m ²
Baugebiete	92.850 m ²
davon:	
Besonderes Wohngebiet	87.850 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	5.000 m ²

8 Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000, geändert am 04.04.2007, Amtsblatt 7/2007

9 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

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

11 gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 16 haben keine Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Durch die Sicherung der bestehenden besonderen und charakteristischen Nutzungsmischung mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets und die Sicherung des sonstigen Nutzungsbestands im Plangebiet werden keine Veränderungen an der Stadtstruktur vorbereitet. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bestimmen sich auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach den Regelungen des § 34 BauGB, so dass hierdurch keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zulässigkeitsrahmen zu erwarten sind. Auch durch die Aufhebung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 ist weitgehend vollzogen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung der Nutzungsart und die ergänzenden Vorschriften des § 34 BauGB auch nach Aufhebung der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der weiteren Festsetzungen gewährleistet ist.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ist für den Geltungsbereich umweltneutral. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt auch keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Dies gilt im Wesentlichen auch für die Flächen, in denen der qualifizierte Bebauungsplan SAN – P 04 durch den einfachen Bebauungsplan SAN – P 16 ersetzt und damit aufgehoben wird. Auch wenn die Stellung der Baukörper und die zu pflanzenden Flächen nicht mehr lagegenau festgesetzt sind, so sind die Zulässigkeiten der Bebauung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 04 nach § 34 BauGB ermittelt worden. Da diese unverändert bis heute bestehen und auf Grund der historischen Gegebenheiten auch zukünftig nicht spürbar veränderlich sein werden, können sich der Nutzungsmaßstab und die Wohnumfeldgestaltung nicht wesentlich verändern und daher keine Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1a BauGB zur Folge haben. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung können langfristig zu einer Verbesserung der Umweltsituation beitragen.

Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen, sie gelten unabhängig vom Bauplanungsrecht.

3. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan sichert einen innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereich und stärkt somit die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Durch die Sicherung der bestehenden Art der Nutzung innerhalb des Plangebiets und den besonderen Schutz der Wohnnutzung durch die Festsetzung von Mindestwohnanteilen im besonderen Wohngebiet kann die ansässige Bevölkerung vor einer Verdrängung durch gewerbliche oder andere konkurrierende Nutzungen geschützt werden.

Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erzeugt. Das Maß der Nutzung regelt sich auch zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, so dass keine erheblichen Veränderungen gegenüber der derzeit bereits vorliegenden Verhältnisse zu erwarten sind. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der Aufhebung des Bebauungsplans SAN – P 04.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur ergeben sich keine, nicht bereits nach den Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Sanierungsträger der Landeshauptstadt Potsdam.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Es sind weder Herstellungs-, noch Unterhaltungskosten als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

5.3 Grunderwerb

Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.4 Planungsschaden

5.4.1 Entschädigung

Entschädigungsforderungen aufgrund der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkung bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

5.4.2 Übernahmeanspruch

Die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. einer Anstalt des öffentlichen Rechts. Somit wird durch die Festsetzungen kein Übernahmeanspruch begründet.

6. Bodenordnung

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

D. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.06.2013 eingeleitet (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2013 vom 27.06.2013).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12/2013 vom 29.08.2013 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 29.08. bis einschließlich 30.09.2013 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.08.2013 mit Fristsetzung für die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 30.09.2013 eingeleitet. Von 18 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 12 Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.11.2014 und 03.12.2014 eingeleitet. Von 18 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 12 Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 15/2014 vom 27.11.2014 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hatte keine Änderung der Planung zur Folge.

Keine Berücksichtigung in der Planung fanden Forderungen nach Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Beschränkung der Versiegelung.

Die Begründung wurde u.a. um Ausführungen zu den Immissionsbelastungen auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

2.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden neben Hinweisen, die soweit sie das Bebauungsplanverfahren betreffen redaktionell in die Begründung aufgenommen wurden, folgende wesentliche Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

▪ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Anregung:

„Wesentlicher Kritikpunkt war die mangelnde Auseinandersetzung mit der vorhandenen Verkehrslärmsituation. Zum Zeitpunkt der 1. Beteiligung war eine schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation beauftragt, lag jedoch noch nicht vor. In der Stellungnahme wurde die Forderung erhoben, dass bei Überschreitungen der Schallorientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und diese auch festzusetzen sind.“

Mit dem nun vorgelegten schalltechnischen Gutachten wird bestätigt, dass im B-Plangebiet zum Teil erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. An den Hauptverkehrsstrassen werden am Tag Beurteilungspegel von 60 bis 68 dB(A) und in der Nacht von 52 bis 60 dB(A) erreicht. Auch in Straßenzügen mit geringeren Verkehrsaufkommen werden nachts noch Beurteilungspegel zwischen 46 und 55 dB(A) erwartet. Die Beurteilungspegel liegen wie in der Abwägung festgestellt unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, sind jedoch als erheblich einzustufen, so dass aus der Sicht des Immissionsschutzes Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen sind. Es genügt nicht, sich auf den Standpunkt zurückzuziehen, dass es sich nur um einen einfachen B-Plan handelt, der keinerlei über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Regelungen treffen kann.“

Abwägung

Eine innerstädtische Wohnnutzung entspricht der Intention des Bundesgesetzgebers, der mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung) der Innenentwicklung deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Innerstädtische Wohngebiete sind in der Regel nicht als ruhige Wohnlagen einzustufen, da sie häufig Vorbelastungen aus Verkehrslärm und anderen aus der Nutzungsstruktur resultierenden Immissionen ausgesetzt sind. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist deshalb oft nicht möglich, ohne dass die Nutzung aufgegeben wird. Eine Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt steht jedoch im Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und wird nicht Erwägung gezogen, zumal damit auch eine höhere Verkehrsbelastung insgesamt verbunden wäre. Vielmehr soll mit der Aufstellung u.a. dieses Bebauungsplans die bestehende Wohnnutzung geschützt und gestärkt werden. Das Plangebiet ist heute bereits praktisch vollständig bebaut und wird auch in erheblichem Umfang zum Wohnen genutzt. Die Festsetzung u.a. des Plangebiets als Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung hat mit der Umsetzung der Sanierungsziele durch Wiederherstellung der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz bereits zu einer Stabilisierung der Nutzungsmischung beigetragen. Durch die Sicherung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, sollen die bereits erreichten Ziele fortgeschrieben und eine potentielle – für das Wohnen schädliche – Ansiedlung von gebietsschädigenden Anlagen und Betrieben auch für die Zukunft verhindert werden. Mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzung werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Unabhängig

davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten in der Lebenswirklichkeit vieler Menschen eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche zu erzielen. Diese können allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Mit den Festsetzungen des B-Plans wird dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.

Anregung:

„Im Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist auf § 15 BauNVO zu verweisen. Der § 15 Abs. 1 BauNVO besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Werden die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten, führt dies in der Praxis zur Versagung des Bauvorhabens, wenn keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Es besteht kein uneingeschränktes Baurecht.“

Abwägung

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung nicht nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung – hier überwiegend besonderes Wohngebiet – verbindlich festsetzt. Damit findet diesbezüglich § 30 BauGB Anwendung. Der Bebauungsplan kommt im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO in Nachbarschaft der vorhandenen Straßen gegeben ist. Diese bewusste Entscheidung unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Belange unterscheidet den zukünftigen Genehmigungsfall im Geltungsbereich eines B-Plans von der Genehmigungsentscheidung im unbeplanten Innenbereich. Daher stellen die Bestimmungen des § 15 BauNVO auf den „Einzelfall“ im Baugebiet ab. Sie dienen der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle, z.B. emissionsverursachender Anlagen auf der Ebene des Planvollzugs. Sie sind nicht geeignet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsabsicht für den Regelfall zu verhindern. Insoweit ist die Anwendung von § 15 BauNVO ausgeschlossen, als es um die Entscheidung über die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Bereich des besonderen Wohngebiets in Verbindung mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden emittierenden Anlagen und Einrichtungen – auch dem Verkehrslärm – geht.

Eine Versagung der Nutzung gemäß § 15 BauNVO im Rahmen des Bauantragsverfahrens setzt zudem das Vorhandensein einer unzumutbaren Beeinträchtigung voraus. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam stellt – insbesondere auch vor dem Hintergrund von in großen Teilen erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen – allerdings einen gefragten und attraktiven Wohnstandort dar, was sich auch aus dem Umfang der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung ablesen lässt. Ein Vorliegen unzumutbarer Belästigungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ist vor diesem Hintergrund keineswegs zu erwarten. Vielmehr dürfte der Versuch, Wohnungen in Straßennähe zu versagen am Gleichheitsgrundsatz scheitern.

Da der B-Plan die konkrete Konfliktlösung in Bezug auf den Verkehrslärm jedoch offen lässt, kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO eine geeignete Nachsteuerung hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen erfolgen.

Anregung:

„Es kann zu dem auch nicht das Ziel sein, dass künftig bei jedem Bauvorhaben, Sanierungen bzw. Umbaumaßnahmen innerhalb des B-Plans gesondert eine schalltechnische Bewertung im jedem Baugenehmigungsverfahren vornehmen zu lassen, wenn durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit der Festlegung von Bauschalldämmmaßen nach DIN 4109, einer Grundrissorientierung bzw. dem Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtung ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung gegeben wäre.“

Abwägung

Eine Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist in diesem besonderen Fall nicht zielführend. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die bereits vorhandene Nutzungsart im Sinne der Fortführung der Ziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung gesichert. Es wird verkannt, dass der in der Stellungnahme beschriebene Fall innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin der Regelfall sein wird. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, zudem stehen weite Teile der Gebäude unter Denkmalschutz. Viele Gebäude sind seit 1990 saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen – soweit möglich – bereits durchgeführt werden konnten. Somit sind die möglichen Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) im Einzelnen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz bzw. der jeweiligen Umsetzbarkeit im Einzelfall (z.B. bei Grundrissorientierung) abzustimmen. Damit muss der Bauherr im Regelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz – soweit aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten überhaupt möglich – durch seine Planung erfüllt sind. Darüber hinaus ist es dem Bauherrn freigestellt, durch ein eigenes Gutachten den Nachweis zu führen, dass auf Grund der objektiven örtlichen Situation eine von der Prognose abweichende Immissionssituation vorliegt. Unter diesen besonderen Umständen ist eine detaillierte Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich. Darüber hinaus lässt sich in einem einfachen B-Plan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regeln soll, mangels Festsetzungen z.B. der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer ein entsprechender räumlicher Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen herstellen.

Anregung:

„Im schalltechnischen Gutachten sind Empfehlungen und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Ohne deren Festsetzung bestehen gegen den B-Plan immissionsschutzrechtliche Bedenken.“

Abwägung

Den Anregungen des LUGV bezüglich der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird aus den vorhergehend dargelegten Gründen nicht gefolgt.

▪ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**Anregung:**

„In der Begründung zum B-Plan SAN - P16 und dort insbesondere in der Abwägung müsste genauer darauf eingegangen werden, welche Baurechte sich im Geltungsbereich des B-Plans SAN - P04 „Teilraum Block 12“ verändern und welche Auswirkungen dies hat.“

Abwägung

Die Begründung wird redaktionell um Aussagen zum genannten Sachverhalt ergänzt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Weitere von den Behörden gegebene Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan SAN – P16 „Stadterweiterung Nord“ gewährleistet eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Bildungswesens
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung sowie des Verkehrs
- Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen
- private Belange der Grundeigentümer

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets wird den Belangen nach Sicherung der Wohnfunktion in zentraler Lage nachgekommen und es sollen bestehende Defizite in der Nutzungsmischung reduziert werden. Wesentliches und prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung war und ist die kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, Handel und Handwerk auch innerhalb eines Grundstücks. Dies kommt u.a. durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO zum Ausdruck.

Die Festsetzung der Wohnnutzung steht nicht im Widerspruch zur zentralen Lage des Geltungsbereichs. Neben den vorhandenen grundstücksbezogenen Möglichkeiten zur Schaffung eines erholungswirksamen Wohnumfelds sind in der Nähe zum Geltungsbereich die Grünflächen Schlosspark Sanssouci und Platz der Einheit vorhanden. Weitere Grünflächen bestehen am Bassinplatz, an der Neustädter Havelbucht und im Bereich Freundschaftsinsel. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen werden damit ausgeglichen.

Den Belangen von familiengerechtem Wohnen wird durch die Einschränkung bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich Rechnung getragen werden.

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner in weiten Teilen keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung am Rande eines Geschäftszentrums. Zwar ist der Geltungsbereich am Rande eines gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkts für die Gesamtstadt gelegen, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt, aber im Vergleich zur bestehenden Situation sind nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben.

Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in Innenstadtlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen

Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden; eine Aufgabe der funktionierenden Nutzungsmischung wird nicht in Betracht gezogen. Den Bewohnern dieses Gebiets sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten).

Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, da der Bebauungsplan keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart beabsichtigt. Dem gegenübergestellt wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Lärmbelastung durch die Nutzungsmischung weit entfernt davon ist, als erheblich belästigend angesehen zu werden.

Im Rahmen einer Erhebung im Oktober 2013 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und anderen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen dahingehend untersucht und bewertet, inwieweit sie vor allem nachts mit hoher Wahrscheinlichkeit Lärmemissionen verursachen. Die Erhebung und Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen befinden, die auf Grund ihrer anzunehmenden Störwirkung von vornherein nicht innerhalb eines besonderen Wohngebiets zulässig wären. Erhebliche Nutzungskonflikte sind für sie nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Einige Lärmprobleme gab es beim studentischen Kulturzentrum KUZE. Diese sind aber weitgehend behoben. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets keine größeren Konflikte verbunden sind.

Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände sind nicht bekannt und wurden von den Bewohnern des Geltungsbereichs bislang auch nicht vorgebracht. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als besonderes Wohngebiet verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Dies gilt in gleichem Maße für die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hier sollte bei der Genehmigung die Gesamtbelastungssituation des Gebiets besondere Berücksichtigung finden. Grundsätzliche und messbare Verbesserungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wird daher nicht weiter verfolgt, da er weder den Zielen des Bundesgesetzgebers (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der übergeordneten Planungsziele der Landes- und Regionalplanung, noch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam entspricht.

Auch wenn die Planung keine grundsätzliche Veränderung der gegenwärtigen Strukturen beabsichtigt, führen die Festsetzungen in einer Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Nutzungsstruktur zu einer Konfliktlösung bzw. -verbesserung, denn der Bebauungsplan schließt einige als wohnunverträglich einzuschätzende Anlagen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sportanlagen) aus. Dadurch wird sichergestellt, dass die Lärmbelastung die Ziele der Stadtentwicklung nicht behindert. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO dann zulässig sein, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die konkrete Vereinbarkeit einer Nutzung ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen.

Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können außerdem im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr

viel genauer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standorts zur vollständigen Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen, ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den gewerblichen Betreibern führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Die Sicherung einer bestehenden Schuleinrichtung (Gymnasium) und von kulturellen und sozialen Einrichtungen (Gedenkstätte und Museum, Musikschule, studentisches Kulturzentrum KUZE) stehen den Planungszielen nicht entgegen.

Die Belastungen des besonderen Wohngebiets durch die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹² ermittelt.

Bei Betrachtung der bestehenden Situation ergeben sich bei den Immissionen des Straßenverkehrs an vielen Immissionsorten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für besondere Wohngebiete. Als Orientierungswerte gelten für das besondere Wohngebiet Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese Überschreitungen erreichen je nach Lage des Immissionsortes und der Verkehrsbelastung am Tag zwischen 1 dB(A) und 8 dB(A) und in der Nacht sogar zwischen 1 dB(A) und 16 dB(A). Die dabei besonders betroffenen Immissionsorte liegen unmittelbar an den, das Gebiet umgebenden Hauptstraßen bzw. an der Randbebauung des Gebietsinnenbereichs und sind sowohl tags, als auch nachts von Überschreitungen betroffen. In den Innenbereichen des Bebauungsplangebietes gibt es hingegen vor allem in den Nachtstunden Überschreitungen.

Die durch den Schienenverkehr der Linien 92 und 96 verursachten Geräuschemissionen führen, bei separater Betrachtung, im Bereich zwischen der Gutenbergstraße und dem Nauener Tor nur nachts zu Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) der Orientierungswerte. Das ist unter anderem auf die fehlende absorbierende Wirkung eines Gleisbettes zurückzuführen, denn in diesem Bereich sind die Schienen im Straßenbelag verlegt, was zu einem Zuschlag von 5 dB(A) für feste nicht absorbierende Untergründe führt.

Im Plangebiet wird die Gesamtgeräuschsituation im Ist-Zustand durch den Straßenverkehr der im Untersuchungsgebiet liegenden Straßen bestimmt. Die Straßenbahn hat hauptsächlich nur im Bereich der Immissionsorte A01 und A02 an der Friedrich-Ebert-Straße einen Einfluss auf die Gesamtgeräuschsituation und führt tags zu einer Anhebung des Gesamtgeräuschpegels zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) und nachts um etwa 1 dB(A).

Die Immissionssituation wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung darüber hinaus für das Jahr 2025 prognostisch betrachtet. Die Basis für diese Betrachtungen bilden die Verkehrsprognosedaten der Landeshauptstadt Potsdam für das Jahr 2025. Im Bereich des Bebauungsplangebietes SAN – P 16 kommt es bei Eintreten des prognostizierten Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Ist-Zustand und auch je nach Lage des Immissionsortes teilweise zu einer Zunahme oder Abnahme der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel um 1 dB(A). Diese Erhöhung bzw. Reduzierung ist auf die verschiedenen prognostizierten Verkehrszahlen zurückzuführen, nach denen es an einigen Stellen zu einer Verminderung und an anderen Stellen zu einer leichten Erhöhung des angenommenen Verkehrs kommt

¹² Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P16 und SAN-P17 in der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, Februar 2014

Die Verringerung und Verlagerung des prognostizierten Straßenverkehrsaufkommens lässt sich auch in der Gesamtgeräuschsituation feststellen. In dieser Situation bewegt sich der Einfluss durch die Straßenbahn sowohl am Tag, als auch in der Nacht um etwa 1 dB(A). Auch in diesem Fall wäre somit der Straßenverkehr die dominierende Emissionsquelle.

Zusammenfassend ist im Plangebiet des Bebauungsplans SAN – P 16 unter Berücksichtigung der Prognosevariante an den Hauptverkehrsstraßen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) und 68 dB(A) am Tag und zwischen 52 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude und der geringeren Verkehrszahlen ist im Innenbereich des Bebauungsplangebietes an den Immissionsorten mit geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Hier werden zu einem großen Teil die Tages-Orientierungswerte eingehalten bzw. erreichen maximal 62 dB(A). In der Nacht sind Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und 55 dB(A) zu erwarten

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Festsetzung von besonderen Wohngebieten keine gesundheitsgefährdenden Immissionsbelastungen vorliegen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verbleiben alle Werte unter der gesundheitsgefährdenden Grenze. Für den Prognosehorizont sind sogar leichte Verbesserungen der Belastung ermittelt worden. Im Bereich des Einstein-Gymnasiums wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung an einem einzelnen Immissionspunkt in der Nacht derzeit leicht überschritten und im Prognosehorizont noch erreicht. Dies ist allerdings unerheblich, da zu dieser Zeit keine Schulnutzung stattfindet.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen also den Schluss zu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind und damit die Festsetzung von besonderen Wohngebieten zulässig ist. Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsspektrums werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert.

Daher stehen die vorhandenen Vorbelastungen, auch aus dem Verkehr, der Sicherung und Stärkung der bereits im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung nicht entgegen.

Das ausdrückliche Planungsziel des Bebauungsplans besteht vorrangig in der Sicherung der vorhanden spezifischen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, da bei Wegfall des Sanierungsvorbehalts ohne Bebauungsplan die Ansiedlung gebietsschädigender Nutzungen nicht auszuschließen wäre. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist keine planerische Option und führt zudem insgesamt zu einem Mehrverkehr mit allen dazugehörigen Immissionsfolgen. Die Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung entspricht der Intention des Gesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde.

Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche. Diese können allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt wer-

den. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Aus diesen Gründen ist die Entwicklung – ggf. unter Auflagen – vollziehbar. Der Bebauungsplan trifft als einfacher Bebauungsplan allerdings ausschließlich Festsetzungen zur Nutzungsart (und einzelnen Begrünungsmaßnahmen) und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen usw. Hierfür richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Auch deshalb erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen, da ein Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen auf die Regelungen des Bebauungsplans nur schwer möglich ist.

Dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot wurde somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.

Ebenfalls Ende 2013 / Anfang 2014 wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung¹³ durchgeführt. In ihr werden Aussagen zu den derzeitigen und zu den zu erwartenden Erschütterungsimmissionen getroffen. Dabei wurden in erster Linie die durch die Schienenwege der Straßenbahnlinien 92 und 96 der Verkehrsbetriebe Potsdam berücksichtigt. Die durch den Schwerlastverkehr auf den Straßen im Untersuchungsgebiet erzeugten Schwingungen sind unter der Voraussetzung ordnungsgemäß instand gehaltener Straßenoberflächen demgegenüber nachrangig, wurden jedoch in der vorliegenden Untersuchung bei den Messungen mit erfasst. Die Erschütterungen durch den PKW-Verkehr werden in der Untersuchung als vernachlässigbar eingestuft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den aktuell im Untersuchungsgebiet bestehenden Randbedingungen erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen im Sinne der DIN 4150, Teil 2 in Folge des Straßenbahn- und Straßenverkehrs eher nicht zu befürchten sind. Die Messergebnisse unterschreiten auch die strengeren Anhaltswerte für Einwirkungsorte, in denen vorrangig Wohnnutzung besteht.

Die rechnerisch ermittelten Erschütterungsimmissionen liegen deutlich über den Messwerten. Dies ist laut Gutachter darauf zurückzuführen, dass beim derzeitigen Erkenntnisstand für Prognosen von Erschütterungsimmissionen noch mit einer relativ hohen Unsicherheit zu rechnen ist. Dies hat dazu geführt, dass in den gängigen Methoden der Erschütterungsprognose mit relativ hohen Sicherheitszuschlägen zu Gunsten der Betroffenen gearbeitet wird. Die Berechnungsergebnisse weisen darauf hin, dass bei höheren Decken-Eigenfrequenzen von Gebäudedecken mit höheren Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist. Der Gutachter empfiehlt daher, dies bei der Neuplanung von Gebäuden durch geeignete Maßnahmen bei der Deckenplanung zu berücksichtigen.

In Bezug auf den sekundären Luftschall der durch die Schwingungen erzeugt wird, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die als Immissionsbegrenzung geltenden Werte von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten werden. Hieraus ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an neu geplante Gebäude.

Ein Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan besteht auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht, da nicht von wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist.

¹³ Erschütterungstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P16 und SAN-P17 der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, Februar 2014

2.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Obwohl der Textbebauungsplan nur die Art der zulässigen baulichen Nutzung festsetzt, wird der Zielstellung der Gestaltung des Ortsbilds Rechnung getragen. Der Geltungsbereich umfasst einen wichtigen Teil der Potsdamer Innenstadt, der durch einen hohen Aufenthaltswert und die besondere städtebaulich-architektonische Qualität der 2. Barocken Stadterweiterung geprägt ist. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichen Gewerbebetrieben wird dieser Charakter dauerhaft erhalten. Gleichzeitig bestehen ausreichend Spielräume für zukünftige Entwicklungen.

2.3 Belange des Bildungswesens und der Kultur

Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gymnasialstandorts und der Musikschule Potsdam und des studentischen Kulturzentrums KUZE werden die Belange des Bildungswesens und der Kultur im Bebauungsplan besonders berücksichtigt.

2.4 Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege

Auch wenn der Bebauungsplan ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in der Potsdamer Innenstadt sichert, waren auch die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege Bestandteil des grundlegenden Entscheidungsvorgangs. Ziel der Planung ist es, die Potsdamer Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort zu erhalten und zu stärken. Damit soll u.a. ein deutliches Zeichen für die Innenentwicklung und einen nachhaltigen Städtebau gesetzt werden. Die Entscheidung zur aktiven planerischen Stärkung des Standorts vor dem Hintergrund eines Konkurrenzkampfes mit Standorten „auf der grünen Wiese“ dient den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes. Die Planung trägt dazu bei, attraktive Wohn- und gewerbliche Nutzungen in einem dicht bebauten Gebiet mit sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit zu erhalten und freie Flächen an anderer Stelle zu bewahren.

Darüber hinaus kann durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung langfristig eine Verbesserung der örtlichen Situation, insbesondere auch des Mikroklimas erreicht werden.

Zur Versorgung der Bewohner im dicht bebauten Geltungsbereich mit Grünflächen sind im Kapitel Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Aussagen enthalten.

2.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Das Plangebiet ist Teil des im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Der Bebauungsplan soll die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft sichern und weiterentwickeln. Durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarer überörtlicher Einkaufsbereich, der aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner dient, sichergestellt. Ferner wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet gesichert, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist. Die Festsetzungsinhalte stehen in engem Zusammenhang mit den Planungszielen der benachbarten Bebauungspläne, die u.a. Kerngebiete und großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet) zum Inhalt haben. Der vorliegende Textbebauungsplan sowie die Gesamtplanung des Bereichs dienen zusätzlich dem Ziel der Steigerung der touristischen Attraktivität. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. In einem besonderen Wohngebiet beschränken die Regelungen des Baugesetzbuchs die Zulässigkeit von Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche auf eine Größe von unter 1.200 m² (Grenze der „Großflächigkeit“), was

auch der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im Bestand entspricht. Dieser Schwellenwert gilt einerseits für jedes einzelne Grundstück. Andererseits verhindern die Regelungen des Baugesetzbuchs auch die Entstehung von benachbarten, miteinander verbundenen Einzelhandelsflächen wie z.B. grundstücksübergreifende Passagen o.ä., da hierdurch ein räumlicher Zusammenhang entsteht, der als Einkaufszentrum zu bewerten und somit unzulässig wäre. Damit wird in diesem Bereich auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen. Die Einzelhandelsnutzung soll durch die gezielte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und die Erweiterung bestehender Standorte gestärkt werden. Dabei werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Einzelhandelskonzept insgesamt drei Standorte südlich der Brandenburger Straße als potentielle Entwicklungsareale für den Einzelhandel eingeschätzt¹⁴.

Der Ausschluss bzw. die Flächenbeschränkung unverträglicher Nutzungen sichert das Niveau des Bereichs als Wohn- und Geschäftsbereich und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur. Die Ansiedlung der als unverträglich festgestellten Nutzungen würde u.a. zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Plangebiets führen oder das Wohnen in der Gesamtschau der Einflüsse unzumutbar belasten. Ein Ausschluss von unverträglichen Nutzungen, wie Banken und Finanzdienstleistern lediglich für die 1. Vollgeschosse würde zu einem zusätzlichen Verdrängungsdruck gegenüber der in der Regel in den oberen Geschossen ausgeübten Wohnnutzung führen. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben gilt es demgegenüber zu erhalten und zu entwickeln.

Der höhere Mindestwohnanteil von 70 % im westlichen Teil des Geltungsbereichs steht nicht im Widerspruch zu den Entwicklungszielen. Das Gebiet weist eine deutlich durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägte Struktur auf. Darüber hinaus ist dort der zu erwartende gewerbliche Anteil auf Grund der geringeren Attraktivität und einer geringeren Nutzer- / Kundenfrequenz als sehr niedrig einzustufen. Mit dem höheren Wohnanteil in diesem Teilbereich soll übergreifend über das in seiner Gesamtheit zu sehende besondere Wohngebiet in der Innenstadt ein Ausgleich für die hohen zulässigen gewerblichen Anteile im Bereich der Brandenburger Straße / Friedrich-Ebert-Straße geschaffen und damit das Wohnen im Sinne der gebietsspezifischen planungsrechtlichen Ziele gestärkt und gesichert werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs in seiner festgesetzten Nutzungsart ist über die Straßen im Geltungsbereich und das angrenzende Straßennetz sichergestellt.

Die sich aus der Entwicklung des Bereichs ergebenden Stellplatzbedarfe wurden in einer verkehrlichen Rahmenplanung¹⁵ untersucht und durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Einführung eines Mischparksystems, Parkraumbewirtschaftung) gedeckt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Luisenplatz“, „Hegelallee“, „Wilhelmgalerie“, und „Heibelstraße“ wurden bereits Maßnahmen zur Umsetzung realisiert, die das Ziel verfolgen, das Geschäftszentrum mit Parkplätzen zu versorgen. Die planerischen Ziele für die Innenstadt gehen davon aus, dass die planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung des innerstädtischen Bereichs nur dann verträglich ist, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre im Hauptnetz verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur ge-

14 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, Karte 11, S. 104

15 Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam, Überarbeitung Stand: Oktober 2001

ring fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs an der Schopenhauerstraße, der Hegelallee und der Friedrich-Ebert-Straße befinden.

2.6 Private Belange

Die privaten Belange werden durch die langfristige Sicherung eines attraktiven innerstädtischen Wohn- und Geschäftsstandorts berücksichtigt. Im konkreten Einzelfall können durch die getroffenen Festsetzungen bislang zulässige Nutzungen nicht mehr oder nur eingeschränkt zulässig sein, darüber hinaus wird in der Regel ein Mindestwohnanteil für die Grundstücke festgesetzt (auch im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04). Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gesamtstädtischen Ziele zur Sicherung und Erhaltung eines attraktiven und durch Wohnen belebten zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ zu sichern. Andere Nutzungen sind nur im Rahmen der verbleibenden Anteile zulässig. Eine wesentliche Beschränkung der Nutz- bzw. Verwertbarkeit der Grundstücke ist hiermit nicht verbunden. Die Beschränkungen betreffen nur einzelne, in der Gesamtschau der Innenstadt unverträgliche Nutzungen und sichern insgesamt das Niveau des Bereiches als Wohn- und Geschäftsbereich. Dies entfaltet gleichzeitig auch eine Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur und das Wohnen. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 88, wo durch die Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 30 % (Teilbereich WB-1) die derzeit bestehende Nutzung (Hotel) nur im Rahmen der Regelungen des Bestandsschutzes fortgeführt werden kann. Auch für die Grundstücke Gutenbergstraße 104/105 bzw. Lindenstraße 6, die zu einem hohem Maß gewerblich genutzt werden und für die ein Mindestwohnanteil von 50 % festgesetzt ist, kann es infolge der Festsetzungen zu einer langfristigen Reduzierung der gewerblichen Anteile kommen, da im Falle einer Nutzungsänderung für alle genannten Grundstücke die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam werden würden. Jedoch ermöglichen die Festsetzungen für einzelne Grundstücke Ausnahmen von der vorgesehenen Realisierung einer Mindestwohnnutzung unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist.

Der Entfall der bisher zulässigen Wohnnutzung des Vorderhauses Hermann-Elflein-Straße 10 (studentisches Kulturzentrum KUZE) steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten des Eigentümers für das Grundstück.

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

G. Anlagen

1. Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92, Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 115, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1 bis 2, 4 bis 9, 11 bis 12 und 27 bis 38, Jägerstraße 1 bis 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Für die Grundstücke Hegelallee 30 und Schopenhauerstraße 19 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Für das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Für die Grundstücke Lindenstraße 54 und 55, Hermann-Elflein-Straße 3 sowie Jägerstraße 3 und 4 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, 4a BauNVO)

1. Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Gutenbergstraße 1, 7 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 108, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1 bis 2, 4, 8 bis 9 und 11 bis 12, 27 bis 31 sowie 38, Jägerstraße 1 bis 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
3. Für die Grundstücke Gutenbergstraße 2 bis 6 und 109 bis 115 sowie Hermann-Elflein-Straße 5 bis 7 und 32 bis 37 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-3) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errich-

tet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-1) ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
7. Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
8. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-3) sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
9. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-1 und WB-2) sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 29.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4/2001 vom 29.03.2001) außer Kraft.

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb eines Bereichs, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31.12.2006 sind folgende Grundstücke verzeichnet:

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 sowie 65 und 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17 und 87 bis 98 sowie 103 bis 108
- Hegelallee 30 und 32 bis 42 und 44 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 4, 8 bis 12, 27 bis 33 und 38
- Jägerstraße 1 bis 6 und 35 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14 und 54 bis 56 sowie 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

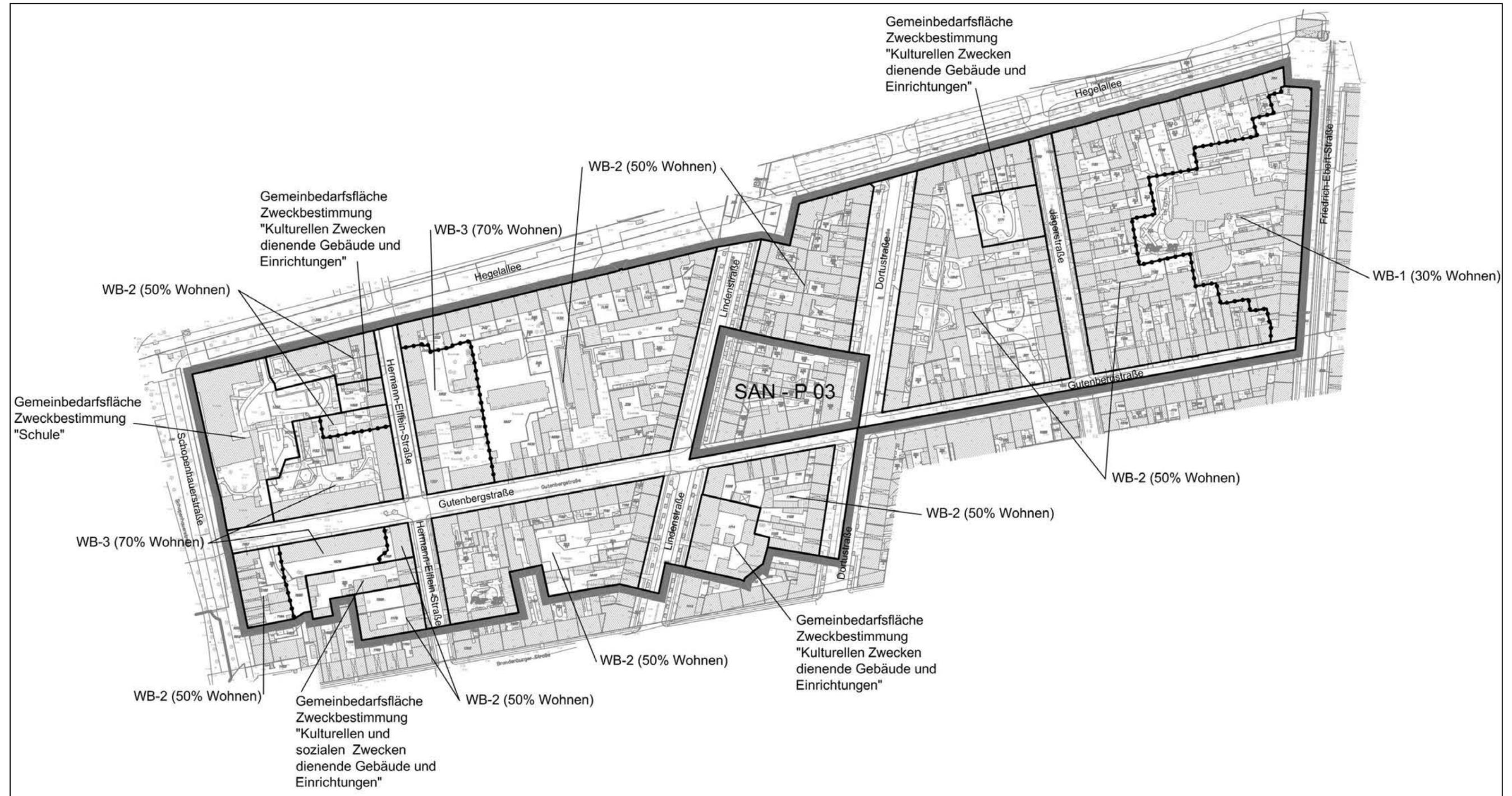
Nutzungsänderungen sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG.

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

3. Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 16 (ohne Maßstab)



Die folgenden Seiten umfassen die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans SAN - P16 „Stadterweiterung Nord“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben der Landeshauptstadt vom 25.11.2014 und 03.12.2014)

Die Texte der Beteiligten geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, Stellungnahme vom 10.12.2014
- VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, Stellungnahme vom 05.12.2014
- IHK Potsdam, Stellungnahme vom 14.01.2015
- Kreishandwerkerschaft Potsdam, Stellungnahme vom 12.01.2015
- Handelsverband Berlin-Brandenburg, Stellungnahme vom 12.01.2015
- Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik 08.01.2015

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Energie- und Wasser Potsdam GmbH
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Generalsuperintendentur des Sprengels Potsdam
- Erzbischöfliches Ordinariat Berlin

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans SAN - P16 wie folgt Stellung genommen:

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.2.	<p>Außerdem liegt das Plangebiet in „Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge der Landeshauptstadt Potsdam sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Mitte“ des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. 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 Planung steht im Einklang mit dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming.</p> <p>Zur mit der geplanten Festsetzung des B-Plans SAN - P16 verbundenen Aufhebung des B-Plans SAN - P04 „Teilraum Block 12“ wurde eine zu Punkt 1 gleichlautende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>2. Regionalplanerische Belange</u></p> <p>Die Aufhebung des B-Plans SAN - P04 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
2.1.	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung 06.01.2015</p> <p>Zur Aufstellung des B-Plans SAN - P16 teilten wir Ihnen mit Schreiben vom 24.09.2013 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Darauf Bezug nehmend ist zum nun vorliegenden Entwurf festzustellen, dass diesem die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.</p> <p>Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Am 16.12.2014 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Vor der Inkraftsetzung des Planes erfolgt nunmehr das Genehmigungsverfahren. Aufgrund des erreichten Verfahrensstandes mit der erfolgten</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 06.01.2015 mitgeteilt, dass die Planung im Einklang mit dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming steht.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.2.	<p>Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft ist den in Aufstellung befindlichen Zielen mit besonderem Gewicht Rechnung zu tragen.</p> <p>Umweltprüfung</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. ▪ Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. <p>Der Aufhebung des B-Plans SAN - P04 „Teilraum Block 12“, der mit der Aufstellung des B-Plans SAN - P16 verbunden ist, stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3.	<p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West</p> <p>13.01.2015</p> <p>fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem B-Plan SAN - P16 gegliedert nach Sachkomplexen:</p>	

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.1.	<p>RW 4, Immissionsschutz</p> <p>Zum B-Plan SAN - P16 wurde durch das LUGV eine Stellungnahme zum Immissionsschutz mit Schreiben vom 30.09.2013 abgegeben.</p> <p>Wesentlicher Kritikpunkt war die mangelnde Auseinandersetzung mit der vorhandenen Verkehrslärmsituation. Zum Zeitpunkt der 1. Beteiligung war eine schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation beauftragt, lag jedoch noch nicht vor. In der Stellungnahme wurde die Forderung erhoben, dass bei Überschreitungen der Schallorientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und diese auch festzusetzen sind.</p> <p>Mit dem nun vorgelegten schalltechnischen Gutachten wird bestätigt, dass im B-Plangebiet zum Teil erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. An den Hauptverkehrsstrassen werden am Tag Beurteilungspegel von 60 bis 68 dB(A) und in der Nacht von 52 bis 60 dB(A) erreicht. Auch in Straßenzügen mit geringeren Verkehrsaufkommen werden nachts noch Beurteilungspegel zwischen 46 und 55 dB(A) erwartet. Die Beurteilungspegel liegen wie in der Abwägung festgestellt unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, sind jedoch als erheblich einzustufen, so dass aus der Sicht des Immissionsschutzes Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen sind. Es genügt nicht, sich auf den Standpunkt zurückzuziehen, dass es sich nur um einen einfachen B-Plan handelt, der keinerlei über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Regelungen treffen kann.</p>	<p>Eine innerstädtische Wohnnutzung entspricht der Intention des Bundesgesetzgebers, der mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der B-Pläne der Innenentwicklung) der Innentwicklung deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Innerstädtische Wohngebiete sind in der Regel nicht als ruhige Wohnlagen einzustufen, da sie häufig Vorbelastungen aus Verkehrslärm und anderen aus der Nutzungsstruktur resultierenden Emissionen ausgesetzt sind. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist deshalb oft nicht möglich, ohne dass die Nutzung aufgegeben wird. Eine Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt steht jedoch im Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und wird nicht Erwägung gezogen, zumal damit auch eine höhere Verkehrsbelastung insgesamt verbunden wäre. Vielmehr soll mit der Aufstellung u.a. dieses B-Plans die bestehende Wohnnutzung geschützt und gestärkt werden. Das Plangebiet ist heute bereits praktisch vollständig bebaut und wird auch in erheblichem Umfang zum Wohnen genutzt. Die Festsetzung u.a. des Plangebiets als Sanierungsgebiet „2. Barocke Stadterweiterung“ hat mit der Umsetzung der Sanierungsziele durch Wiederherstellung der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz bereits zu einer Stabilisierung der Nutzungsmischung beigetragen. Durch die geplante Sicherung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, sollen die bereits erreichten Ziele fortgeschrieben und eine potentielle – für das Wohnen schädliche – Ansiedlung von gebietsschädigenden Anlagen und Betrieben auch für die Zukunft verhindert werden. Mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzung werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den geplanten Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist auf § 15 BauNVO zu verweisen. Der § 15 Abs. 1 BauNVO besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Werden die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten, führt dies in der Praxis zur Versagung des Bauvorhabens, wenn keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Es besteht kein uneingeschränktes Baurecht.</p>	<p>dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten in der Lebenswirklichkeit vieler Menschen eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur Nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche, die allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden können. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die geplante Entwicklung vollziehbar.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans wird dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans hinsichtlich der Art der Nutzung nicht nach § 34 BauGB, da der B-Plan die Art der baulichen Nutzung – hier überwiegend besonderes Wohngebiet – verbindlich festsetzt. Damit findet diesbezüglich § 30 BauGB Anwendung. Der B-Plan kommt im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander zu dem Ergebnis, dass, wie oben bereits erläutert, eine grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Festsetzung eines besonderen Wohngebiets gem. § 4a BauNVO in Nachbarschaft der vorhandenen Straßen gegeben ist. Diese bewusste Entscheidung unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Belange unterscheidet den zukünftigen Genehmigungsfall im Geltungsbereich eines B-Plans von der Genehmigungsentscheidung im unbeplanten Innenbereich. Daher stellen die Bestimmungen des § 15 BauNVO auf den „Einzelfall“ im Baugebiet ab. Sie dienen der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle, z.B. emissionsverursachender Anlagen auf der Ebene des Planvollzugs. Sie sind nicht geeignet,</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es kann zu dem auch nicht das Ziel sein, dass bei künftig bei jedem Bauvorhaben, Sanierungen bzw. Umbaumaßnahmen innerhalb des B-Plans gesondert eine schalltechnische Bewertung im jedem Baugenehmigungsverfahren vornehmen zu lassen, wenn durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit der Festlegung von Bauschalldämmmaßen nach DIN 4109, einer Grundrisorientierung bzw. dem Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtung ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung gegeben wäre.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten sind Empfehlungen und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Ohne deren Festsetzung bestehen gegen den B-Plan immissionsschutzrechtliche Bedenken.</p>	<p>die dem B-Plan zugrunde liegende Planungsabsicht für den Regelfall zu verhindern. Insoweit ist die Anwendung von § 15 BauNVO ausgeschlossen, als es um die Entscheidung über die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Bereich des geplanten besonderen Wohngebiets in Verbindung mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden emittierenden Anlagen und Einrichtungen – auch dem Verkehrslärm – geht.</p> <p>Eine Versagung der Nutzung gemäß § 15 BauNVO im Rahmen des Bauantragsverfahrens setzt zudem das Vorhandensein einer unzumutbaren Beeinträchtigung voraus. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam stellt – insbesondere auch vor dem Hintergrund von in großen Teilen erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen – allerdings einen gefragten und attraktiven Wohnstandort dar, was sich auch aus dem Umfang der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung ablesen lässt. Ein Vorliegen unzumutbarer Belästigungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ist vor diesem Hintergrund keineswegs zu erwarten. Vielmehr dürfte der Versuch, Wohnungen in Straßennähe zu versagen am Gleichheitsgrundsatz scheitern.</p> <p>Da der B-Plan die konkrete Konfliktlösung in Bezug auf den Verkehrslärm jedoch offen lässt, kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO eine geeignete Nachsteuerung hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen erfolgen.</p> <p>Eine Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist in diesem besonderen Fall nicht zielführend. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die bereits vorhandene Nutzungsart im Sinne der Fortführung der Ziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung gesichert. Es wird verkannt, dass der in der Stellungnahme beschriebene Fall innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin der Regelfall sein wird. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, zudem stehen weite Teile der Gebäude unter Denkmalschutz. Viele Gebäude sind seit 1990 saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen – soweit möglich – bereits durchgeführt werden konnten. Somit sind die möglichen Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) im Einzelnen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz bzw. der jeweiligen Umsetzbarkeit im Einzelfall (z.B. bei Grundrisorientierung) abzustimmen.</p>

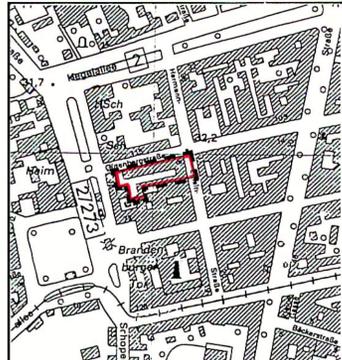
Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im schalltechnischen Gutachten sind Empfehlungen und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Ohne deren Festsetzung bestehen gegen den B-Plan immissionsschutzrechtliche Bedenken.</p> <p>Des Weiteren wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung mit der Bewertung von Erschütterungen und sekundärem Luftschall durchgeführt. Der Gutachter empfiehlt bei Beplanung neuer Gebäude zu beachten, dass bei einer höheren Decken-Eigenfrequenz mit höheren Erschütterungsimmissionen im Gebäude zu rechnen ist. Ein entsprechender Hinweis zum Ergebnis der Untersuchung sollte in der Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Bei der zukünftigen möglichen Ansiedlungen gewerblicher Nutzungen, insbesondere von Gastronomie mit Küchenbetrieb und Außengastflächen oder Nutzungen mit Nachtbetrieb sind Immissionskonflikte (hinsichtlich Lärm oder Gerüche) zu benachbarter Wohnnutzung (oder innerhalb des gleichen Gebäudes) möglich. Im Baugenehmigungsverfahren ist über entsprechende Auflagen diesem Konflikt entgegen zuwirken.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren zur Umgestaltung der Außenanlagen, des Einbaus eines BHKW und der Mensa des Einsteingymnasiums wurde das</p>	<p>Damit muss der Bauherr im Regelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz – soweit aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten überhaupt möglich – durch seine Planung erfüllt sind. Darüber hinaus ist es dem Bauherrn freigestellt, durch ein eigenes Gutachten den Nachweis zu führen, dass auf Grund der objektiven örtlichen Situation eine von der Prognose abweichende Immissionssituation vorliegt. Unter diesen besonderen Umständen ist eine detaillierte Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich. Darüber hinaus lässt sich in einem einfachen B-Plan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regeln soll, mangels Festsetzungen z.B. der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer ein entsprechender räumlicher Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen herstellen.</p> <p>Den Anregungen des LUGV bezüglich der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im B-Plan wird aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt wird in der Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis betrifft dem B-Plan nachgelagerte Verfahren.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>3.2.</p> <p>RW 5, Wasserwirtschaft – Hydrologie</p> <p>RW 5 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem B-Plan zuletzt mit Schreiben vom 30.09.2013 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Belange von RW 5 betreffend haben sich bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben ergeben. Daher behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>3.3.</p> <p>RW 6, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung</p> <p>Die Belange von RW 6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden im B-Plan SAN - P16 nicht betroffen oder berührt.</p> <p>3.4.</p> <p>RW 7, Naturschutz, besonderer Artenschutz</p> <p>RW 7 hat in der Stellungnahme vom 30.09.2013 auf die geänderte Regelung der Zuständigkeit hingewiesen. RW 7 ist bei dem B-Plan SAN - P16 nicht für den besonderen Artenschutz zuständig. Vielmehr vertritt die untere Naturschutzbehörde alle Naturschutzbelange.</p> <p>4.</p> <p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West zur Aufhebung des B-Plans SAN - P04 „Teilraum Block 12“</p> <p>16.01.2015</p> <p>4.1.</p> <p>RW 4, Immissionsschutz</p> <p>Betreffend den B-Plan SAN - P16 werden zu den Belangen des Immissionsschutzes in der entsprechenden Stellungnahme Aussagen getroffen.</p>	<p>LUGV einbezogen. Unter Formulierung von Auflagen wurde den Vorhaben immissionsschutzrechtlich zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme., vgl. Stellungnahme und Abwägung zu 1a.</p>

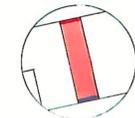
Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.2. 4.3.	<p>RW 5, Wasserwirtschaft – Hydrologie</p> <p>Die Belange von RW 5 werden von der Aufhebung des B-Plans SAN - P04 nicht berührt.</p> <p>RW 6, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung</p> <p>Belange von RW 6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer l. Ordnung des Landes werden im B-Plan SAN - P04 nicht betroffen oder berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
5.	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</p> <p>03.12.2014</p> <p>Im Bereich des Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal i.S.d. Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) registriert. Nach Überarbeitung der Bodendenkmalliste im März 2014 handelt es sich um das Bodendenkmal: 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.</p> <p>Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:</p> <p>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 denkmal-schutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Auflagen betreffen die konkrete Bauausführung und sind für den B-Plan ohne Belang.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>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.</p> <p>Allgemeine Auflagen: [Es folgen die allgemeinen Auflagen aus den §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4, 11 BbgDSchG.]</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Auflagen betreffen die konkrete Bauausführung und sind für den B-Plan ohne Belang.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p>STEP Stadtentsorgung Potsdam GmbH 09.12.2014</p> <p>Als Drittbeauftragter der Stadtverwaltung Potsdam ist die STEP in Fragen der Planung von Innenstadtbebauungen und Verkehrsanlagen kein Entscheidungsträger.</p> <p>Wir bitten, Fragen zu Planungs- und Genehmigungsverfahren, zu Themen kommunaler Entsorgung, kommunaler Reinigung sowie die damit verbundenen Verkehrs-, Transport- und Stellplatzplanungen auch mit unserem Auftraggeber, dem FB Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam, abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam ist am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Die Hinweise betreffen der Bauleitplanung nachgelagerte Ebenen der Umsetzung einzelner Planungen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Da Ihre Aufforderung zur Stellungnahme keine konkreten Details über die Entsorgung von Hausmüll, Wertstoffen aus dem Dualen System Deutschland (DSD) und zur Straßenreinigung enthielt, wird davon ausgegangen, dass bei den weiteren Planungen diese Punkte Berücksichtigung finden.</p> <p>Bitte beachten Sie bei allen Planungen die Einbeziehung der bereits vorhandenen und genehmigten Standplätze. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen mit eventuellen Standplatzänderungen beachten Sie bitte die Gewährleistung der Zugänglichkeit zum Zweck der vertraglichen Erfüllung der Entsorgungspflichten der STEP GmbH.</p>	
7.	<p>Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 15.12.2014</p> <p>In der Begründung zum B-Plan SAN - P16 und dort insbesondere in der Abwägung müsste genauer darauf eingegangen werden, welche Baurechte sich im Geltungsbereich des B-Plans SAN - P04 „Teilraum Block 12“ verändern und welche Auswirkungen dies hat.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Begründung wird redaktionell um Aussagen zum genannten Sachverhalt ergänzt.</p>



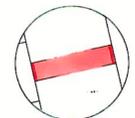
Geltungsbereich für das Gelände der Grundstücke Gutenbergstraße 1-6 und Hermann-Eiflein-Straße 8-10



Nebenzeichnung 1 Baulinien und Baugrenzen für das zulässige II. Vollgeschoss

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2.141, 1998 I, S. 137); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2753), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2753) durchgeführt.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I, Nr. 9, S. 126)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. I, Nr. 8, S. 82)

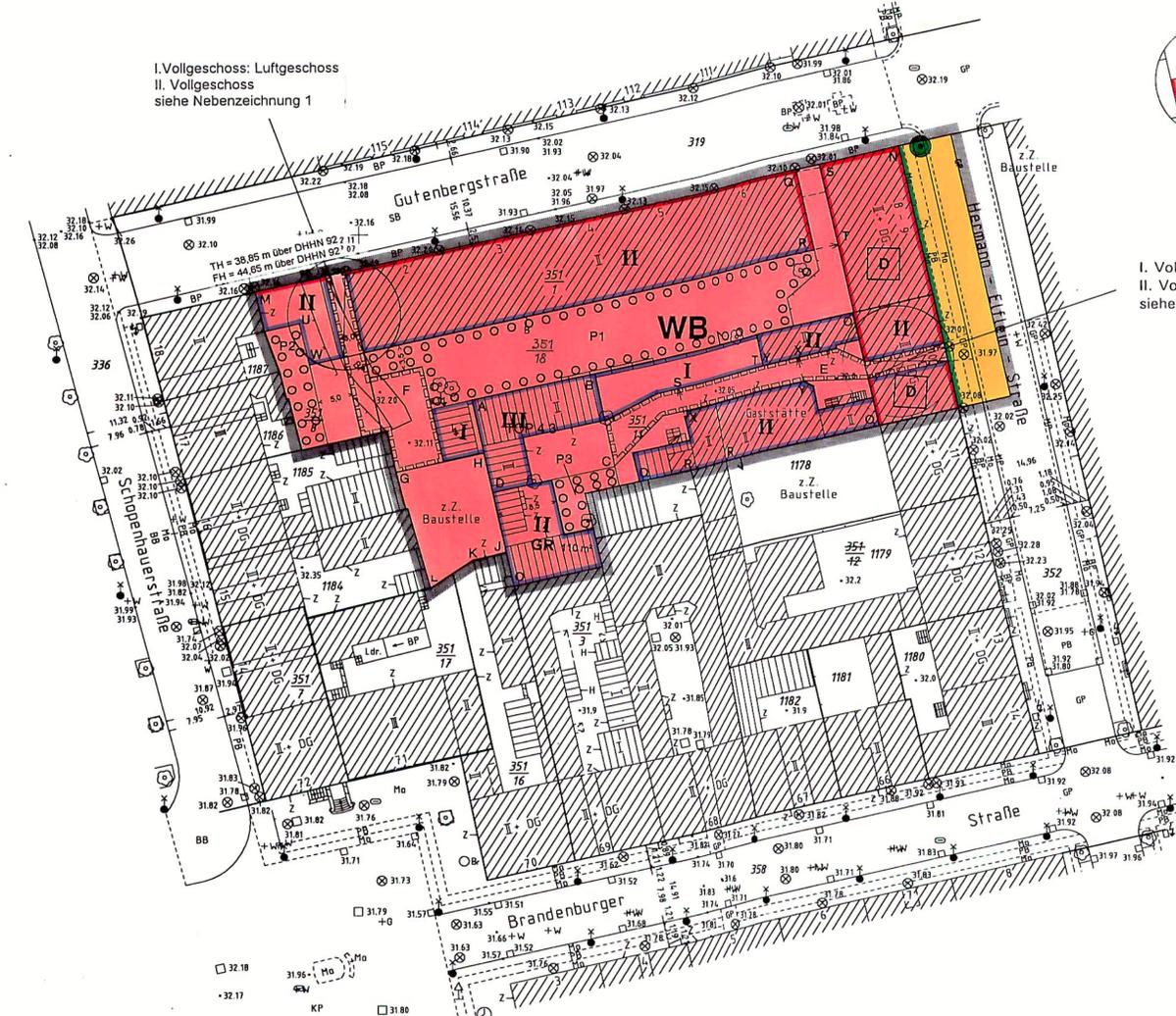


Nebenzeichnung 2 Baulinien für das zulässige II. Vollgeschoss

I. Vollgeschoss: Luftgeschoss II. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung 1

I. Vollgeschoss: Luftgeschoss II. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung 2

Stadtkreis POTSDAM Gemarkung POTSDAM Flur 25



Zeichenerklärung

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung (WB, II, GR, TH, FH), Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Verkehrsflächen. Includes symbols for building types, heights, and street types.

Zeichenerklärung (continued) and Befestigungsarten. Includes symbols for greenery, water, and various types of paving and surfaces.

Die Darstellung des Katasterbestandes erfolgte auf der Grundlage von Fortführungsrisiken und stimmt üblicherweise mit der amtlichen Flurkarte (Stand: 19.05.1999) überein. Eine Grenzherstellung ist nicht erfolgt.

Official stamp and title block: Landeshauptstadt Potsdam, Stadtverwaltung, Kataster- und Vermessungsamt, Planunterlagen für B-Plan SAN P 04, Maßstab M 1:500.

- 1. Textliche Festsetzungen
1.1 Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) sowie die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
1.3 Im besonderen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² zulässig.
1.4 Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sind nur Einrichtungen für Theater, Galerien, Ateliers und Kunstwerkstätten zulässig. Sonstige Anlagen für kulturelle Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
1.5 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubare Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundfläche GR = 110 m².
1.6 Für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 – 6 ist abweichend von der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen ein weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
1.7 Im besonderen Wohngebiet ist die Anlage von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.8 Im besonderen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z.B. durch selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.
1.9 Die Überschreitung der Baugrenzen zur Realisierung von überdachten und nicht überdachten Außentreppeanlagen mit einer seitlichen Einfassung (Wand) ist zulässig. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baurechtlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Die Festsetzung gilt nicht für Außentreppeanlagen mit 2 seitlichen Einfassungen (Wände). Anlagen dieser Art sind nicht zulässig.
1.10 Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind nur Flachdächer oder Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zulässig. Eine größere Dachneigung kann aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.
1.11 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern städtische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
1.12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen.
1.13 Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und mit Pflanzen zu gestalten. Innerhalb der Flächen P1, P2 und P3 sind pro angefangenen 200 m² Fläche je 1 Baum zu pflanzen. Bei der Berechnung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen. Die Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie von Nebenanlagen ist zulässig.
1.14 Innerhalb der Fläche G-H-J-K-L-G sind 2 Bäume anzupflanzen.
1.15 Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher und mit einem Fahrrecht zugunsten der Betreiber der kulturellen Einrichtungen innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Fläche E sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
1.16 Die Fläche F ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des Trafobüdes auf dem Grundstück Gutenbergstraße 2 – 6 zu belasten. Innerhalb der Fläche F sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
1.17 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten M und N ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
1.18 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
Die nachfolgenden, zur Wahrung der bauhistorischen und nutzungsstrukturellen Bedeutung sowie der erhaltenen Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 89 Abs. 2 BbgBO und § 89 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 6 BbgBO notwendigen örtlichen Bauvorschriften zur Reduzierung der Abstandsflächen und zur Gewährleistung einer notwendigen Abschirmung der kulturellen Einrichtung werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 10 Satz 1 und 2 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
2.1 Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
0,4 H zwischen den Punkten A und O sowie zwischen den Punkten Q und R
0,25 H zwischen den Punkten X und Y
0,45 H zwischen den Punkten U und W
0,5 H zwischen den Punkten S und T
2.2 Das Grundstück Hermann-Eiflein-Straße 10 ist von den benachbarten Grundstücken durch eine mindestens 2,5 m hohe gemauerte Einfriedung abzusichern. Diese Festsetzung gilt nicht, sofern höhere Baukörper vorhanden sind oder errichtet werden.
3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konsituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.1995 im Amtsblatt Jahrgang ... Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht.
Potsdam, den 07.12.2000
Beigeordneter für Stadtplanung, Bauen und Wohnen
Bürgerbeteiligung, 1. Stufe
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 09.10.1995 bis einschließlich 23.10.1995 stattgefunden. Am 10.10.1995 fand eine Bürgerversammlung statt. Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung am 11.09.1995 im Amtsblatt Jahrgang ... Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam.
Potsdam, den 07.12.2000
Amtsleiter Stadterneuerungsamt
Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ... SAN - P 04 ... beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 16.03.2000 im Amtsblatt Jahrgang ... Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam.
Potsdam, den 07.12.2000
Beigeordneter für Stadtplanung, Bauen und Wohnen
Bürgerbeteiligung, 2. Stufe
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 16.03.2000 hat in der Zeit vom 05.04.2000 bis zum 05.05.2000 stattgefunden. Am ... fand eine Bürgerversammlung statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung am 16.03.2000 im Amtsblatt Jahrgang ... Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam.
Potsdam, den 07.12.2000
Amtsleiter Stadterneuerungsamt
Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Potsdam, den 01.01.01
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung
Potsdam, den 22-12-00
Oberbürgermeister
Anzeigeverfahren
Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Mit Bescheid vom 06.02.2001 wurde die Anzeige der höheren Verwaltungsbehörde beschieden.
Potsdam, den ...
Beigeordneter für Stadtplanung, Bauen und Wohnen
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 29.03.2001 im Amtsblatt Jahrgang ... Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam.
Potsdam, den 12-4-01
Oberbürgermeister
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.
Potsdam, den ...
Beigeordneter für Stadtplanung, Bauen und Wohnen
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Potsdam, den ...
Beigeordneter für Stadtplanung, Bauen und Wohnen
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadterneuerungsamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Originalunterlagen ist möglich.
Potsdam, den 30.01.00
Hersteller der Planunterlagen
Dieser Plan wurde am ... ausgefertigt.
Potsdam, den ...
Oberbürgermeister

Handwritten notes and stamps: 'in Verbindung mit Bescheid vom 06.02.2001 Uo Frau' and official seal of the Land Brandenburg.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0822

Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan SAN - P 17 "Stadterweiterung Süd" Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.11.2015
	Eingang 922:	13.11.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.12.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ (*gemäß Anlagen 2 und 3*) entschieden.
2. Der Bebauungsplan SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ wird in der vorliegenden Fassung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt. (*gemäß Anlage 1*).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **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 „Stadterweiterung Süd/ 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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlagen:

- | | |
|---|-------------|
| Anlage 0: Kurzeinführung | (2 Seiten) |
| Anlage 1: Begründung mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen | (60 Seiten) |
| Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | (12 Seiten) |
| Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit | (13 Seiten) |

Kurzeinführung Bebauungsplan SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2014 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ gefasst.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für die 2. Barocke Stadterweiterung formulierten städtebaulichen Ziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus.

Die Wohnnutzung soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung erhalten bleiben. Es werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die geeignet sind, die vorhandene Wohn-, Einkaufs- und Tourismusfunktion des Planungsgebietes zu stören oder negativ zu beeinflussen. Die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Verwaltung, Grundschule) werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Zur Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds innerhalb der stark verdichteten Innenstadt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 08.12.2014. bis zum 16.01.2015 durchgeführt. Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein. Die eine Stellungnahme bezog sich auf die Festsetzung des Mindestwohnanteils. Die andere Stellungnahme kritisiert die Festsetzung als besonderes Wohngebiet grundsätzlich, den Verkehrs- und Gaststättenlärm, die Feinstaubbelastungen, Ungleichbehandlungen der Grundstücke sowie die Stadt- und Verkehrsplanung überhaupt.

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

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung Behörden

Die förmliche Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 25.11.2014 bis zum 16.01.2015. Es gingen insgesamt elf Stellungnahmen ein. Sieben Behörden äußerten sich nicht.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West fordert Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan.

Die anderen Behörden stimmten der Planung zu, wobei vier Behörden noch Hinweise zur Planung abgaben.

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

Abwägung der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Der Bitte von Bürger 1, den Wohnanteil für sein Grundstück zu erhöhen wird nicht gefolgt. Für den vorhandenen Gewerbeanteil besteht Bestandsschutz und eine Sonderregelung für sein Objekt würde dem Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechen.

Die Kritik von Bürger 2 richtet sich im Wesentlichen an Punkte, die nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden können, bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Die Verkehrsführung für die südliche Innenstadt ist beispielsweise nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu lösen. Ansonsten handelt es sich um Forderungen, denen nicht nachgekommen werden kann, weil sie der Intention des Bebauungsplans widersprechen.

Abwägung der Verwaltung zu den während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Lärmrichtwerte durch den vorhandenen Verkehr überschritten werden.

Da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt, ist es schwierig, schallschutztechnische Festsetzungen zu treffen. Zudem sind die meisten Gebäude in den letzten Jahren saniert worden, so dass dort in der Regel schon Fenster mit erhöhtem Schallschutz eingebaut wurden, sofern dies bei den zumeist denkmalgeschützten Gebäuden möglich war.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ gefasst und die Begründung gebilligt werden.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Textbebauungsplan SAN – P 17
„Stadterweiterung Süd“**

Begründung

Datum: 01.09.2015

Stand: Satzung

Art des Plans / Verfahrens: Verfahren gemäß § 13 BauGB

Impressum:

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

INHALTSVERZEICHNIS

<u>A. Planungsgegenstand.....</u>	<u>5</u>
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2. Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1 Räumliche Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Historische Entwicklung.....	6
2.4 Gebiets- / Bestandssituation.....	7
2.5 Ökologie / Freiflächen.....	8
2.5.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet.....	8
2.5.2 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode.....	9
2.5.3 Biotopbestand	10
2.5.4 Faunistische Bedeutung und besondere artenschutzrechtliche Belange	11
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	12
2.8 Erschließung	13
2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	13
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	14
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.2 Landschaftsplanung	16
3.3 Flächennutzungsplan	16
3.4 Stadtentwicklungskonzepte	16
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	19
3.6 Sonstige Satzungen	19
3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen	20
<u>B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</u>	<u>21</u>
1. Ziele und Zwecke der Planung	21
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	21
2.1 Planungsalternativen	22
3. Begründung der Festsetzungen.....	22
3.1 Art der baulichen Nutzung	22
3.2 weitere Festsetzungen	23
3.3 Grünfestsetzungen	26
3.4 Nachrichtliche Übernahmen	26
4. Energieeffizienz	27
5. Flächenbilanz.....	28
<u>C. Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>29</u>
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	29
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	29

3.	Soziale Auswirkungen	29
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	30
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	30
5.1	Verfahrenskosten	30
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	30
5.3	Grunderwerb	30
5.4	Planungsschaden.....	30
5.4.1	Entschädigung.....	30
5.4.2	Übernahmeanspruch.....	30
6.	Bodenordnung.....	30
<u>D. Verfahren</u>		<u>31</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	31
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	31
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	31
2.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	32
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	35
<u>E. Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>		<u>46</u>
1.	Abwägungsbelange.....	46
2.	Abwägung der betroffenen Belange	46
2.1	Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	46
2.2	Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.....	51
2.3	Belange des Bildungswesens	51
2.4	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege	51
2.5	Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs.....	51
2.6	Private Belange	53
<u>F. Rechtsgrundlagen.....</u>		<u>55</u>
<u>G. Anlagen.....</u>		<u>56</u>
1.	Festsetzungen.....	56
2.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	57
3.	Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 17 (ohne Maßstab)	59
4.	Biotoptypenkartierung.....	60

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für die 2. Barocke Stadterweiterung formulierten städtebaulichen Ziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer südlicher Randlage zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Die bisherigen und zukünftigen Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfelds im Rahmen des Sanierungsverfahrens bergen durch ihre attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzungen anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen.

Neben der Gefahr einer zukünftigen Ansiedlung von nicht gebietsverträglichen Nutzungen besteht die besondere Gefahr der Verdrängung des historisch gewachsenen Wohnanteils innerhalb der vorhandenen kleinteiligen und gebietstypischen Mischung von Wohnen, Läden, Handwerk und Kleingewerbe zugunsten weiterer gewerblicher Nutzungen.

Das Bebauungsplanverfahren ist zwingend geboten, um die erforderliche Sicherheit zur beabsichtigten Ordnung und Verträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs zu schaffen und gleichzeitig den Wohnstandort zu stärken. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Bereichs. Zur Unterstützung dieses Ziels sollen auch einzelne Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen werden.

Dem Planungserfordernis kann durch die Aufstellung eines Textbebauungsplans genüge getan werden, da das Plangebiet bebaut ist und sich die Festsetzungen auf die Art der zulässigen Nutzung beschränken kann. Aus diesem Grund bedarf es keiner Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

Die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Geltungsbereich verändert den im Plangebiet vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich. Der Bebauungsplan soll daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst den nordwestlichen Bereich der 1. Barocken Stadterweiterung, die zwischen 1721/1722 entstanden ist, das südwestliche Viertel der 2. Barocken Stadterweiterung, die zwischen 1733 und 1744 entstanden ist und befindet sich in Innenstadtlage südlich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt bildet. Es umfasst Grundstücke beidseitig

der Charlottenstraße, der Lindenstraße und der Bäckerstraße, Grundstücke östlich der Herrmann-Elflein-Straße und der Schopenhauerstraße sowie westlich der Dortustraße.

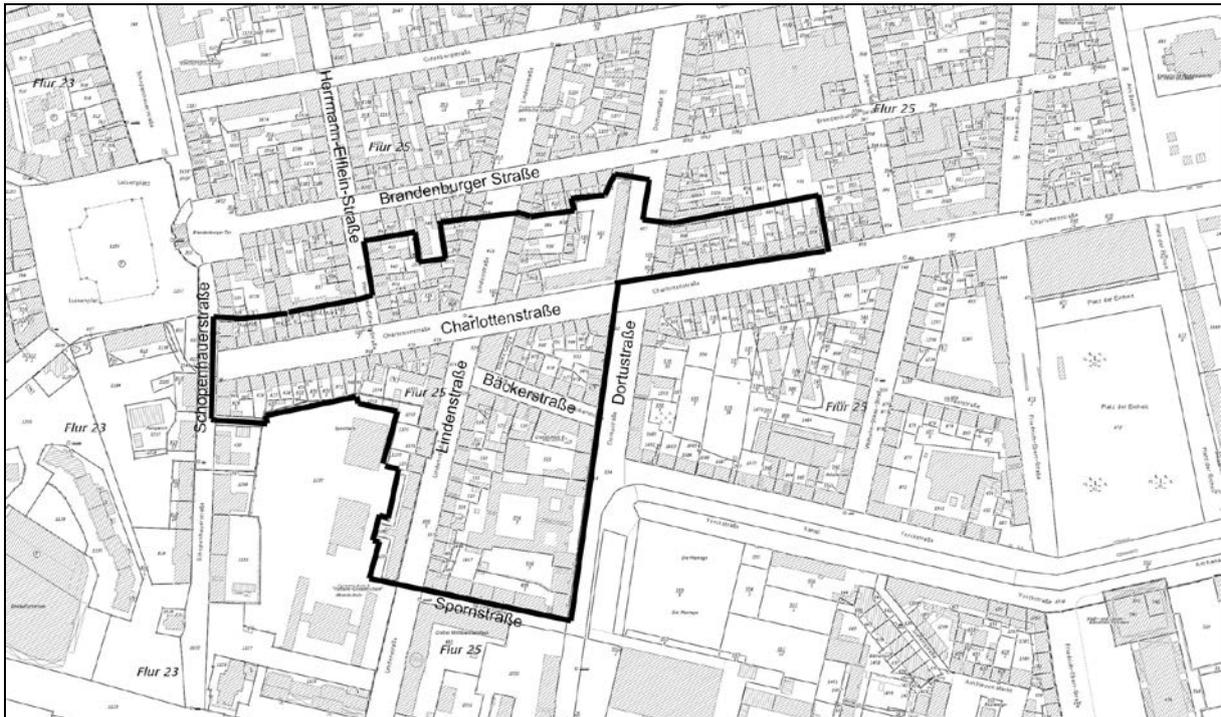


Abbildung 1: Räumliche Einordnung und Geltungsbereich, Quelle FIS-Broker Berlin, ALK Brandenburg

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich:

- Bäckerstraße 1 bis 9
- Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128
- Dortustraße 19 bis 35 und 52 bis 53
- Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
- Kleine Gasse 1 bis 3
- Lindenstraße 18 bis 29 und 35 bis 49
- Schopenhauerstraße 9 und 10
- Spornstraße 1 bis 6.

Im Geltungsbereich befindet sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in privatem Eigentum. Im öffentlichen Eigentum stehen lediglich die Grundstücke Bäckerstraße 9, Charlottenstraße 10, 14, 110 bis 113, 118 und 124 sowie Dortustraße 28 bis 34.

2.3 Historische Entwicklung

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar und formuliert das Bild einer autonomen Idealstadt. Zwar werden die Achsen der 1. Barocken Stadterweiterung von 1722 zum Teil aufgenommen, jedoch tritt der konzeptionelle Neuanfang deutlich hervor.

Die Eigenständigkeit der räumlichen Figur spiegelt sich in deren innerem Aufbau wieder, die auf minimiertem Flächenverbrauch basiert. Blockgröße und Parzellenform sind so dimensioniert, dass die Blockfläche mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäuden weitgehend

überbaut werden konnte. Nutzer waren Handwerker, die keine umfangreichen Blockinnenflächen benötigten.

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in Teilbereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bildes der jeweiligen Blockfront.

Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Grundwasserstands wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

Unter Friedrich II. wurden im Bereich der Charlottenstraße, in der südlichen Lindenstraße, in der südlichen Hermann-Elflein-Straße und in der Bäckerstraße die barocken Typenhäuser der 1. und 2. Barocken Stadterweiterung abgerissen und durch sogenannte friedrizianische Bauten ersetzt. Dabei sind zumeist zwei oder drei Gebäude mit einer gemeinsamen Großfassade versehen worden, um den Eindruck großer Stadthäuser entstehen zu lassen. Zudem wurden die Gebäude unterkellert und das Erdgeschoss wurde zum Hochparterre. Letzteres führt dazu, dass die Gebäude zumeist nur über mehrere Stufen zugänglich sind.

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.¹

Während der Gründerzeit wurden umfangreiche Verdichtungen innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung durchgeführt, die durch Errichtung von Nebengebäuden zur Veränderung der Blockstruktur und der Erhöhung der baulichen Dichte geführt hat. Einzelne ursprüngliche Gebäude wurden durch eine höhere Bebauung ersetzt.

2.4 Gebiets- / Bestandssituation

Der nördlich der Charlottenstraße liegende Teil der Bebauung im Plangebiet besteht noch aus den barocken Typenhäusern der Erbauungszeit, die zum Teil überformt sind. Sie finden sich in der Lindenstraße und der östlichen Dortustraße. Beidseitig der Charlottenstraße, der Herrmann-Elflein-Straße, der Bäckerstraße sowie der westlichen Seite der südlichen Lindenstraße und der Nordseite der Spornstraße treten friderizianische Fassaden aus der Zeit Friedrich II. prägend in Erscheinung, auch wenn einzelne Grundstücke durch gründerzeitliche, höhere Gebäude überformt sind. In diesen Bereichen sind an vielen Stellen auch noch die eng bebauten Hofstrukturen erhalten geblieben. Die Westseite der Lindenstraße wird südlich der Charlottenstraße ebenfalls durch historische Gebäudesubstanz geprägt. Allerdings wurde an dieser Stelle der kleinteilige Grundstückszuschnitt zugunsten von Parzellen mit erheblich längeren Straßenfronten aufgegeben.

¹ Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt - Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994

Südlich der Bäckerstraße wird die westliche Seite der Dortustraße neben der barocken Eckbebauung von einem größeren gründerzeitlichen Gebäudekomplex mit einem Anbau aus der Nachkriegszeit geprägt, der in der Tiefe des Blocks auch die barocken Strukturen überformt. Im nordwestlichen Eckbereich der Charlotten- und der Dortustraße ist die historische Bebauung des im Krieg beschädigten Schinkel'schen Zivilkasinos durch eine viergeschossige Blockrandbebauung aus den 1960er-Jahren ersetzt worden.

Das Plangebiet weist in weiten Teilen die für die Potsdamer Innenstadt typische Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auf, wobei der nördliche Teil des Geltungsbereichs einschließlich der beiden Straßenseiten der Charlottenstraße auf Grund seiner Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und der Nähe zur Fußgängerzone in der Brandenburger Straße profitiert. In diesem Teilbereich ist der Geschäfts- und Gewerbebesatz deutlich ausgeprägter als in den Flächen südlich der Charlottenstraße, in denen die Wohnnutzung dominiert.

Die Grundstücke Dortustraße 30 bis 34 werden durch die großflächige Verwaltungsnutzung der Außenstelle des Bundesrechnungshofs und des Landesrechnungshofs des Landes Brandenburg geprägt.

Im Eckbereich Dortustraße / Bäckerstraße wird die historische Bebauung durch die Grundschule „Max Dortu“ genutzt.

Im Norden ist die Umgebung des Plangebietes durch die Brandenburger Straße als Fußgängerzone und Hauptgeschäftsstraße des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam geprägt. Hier befinden sich kleinere und größere Geschäfte in großer Anzahl, Kleingewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Betriebe. Darüber hinaus stellt der Bereich auch einen wichtigen Wohnstandort dar.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Luisenplatz mit dem Brandenburger Tor. Im Südwesten grenzt das Gelände der Voltaire Gesamtschule mit Schulgebäuden, Sporthallen und Sportplatz an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes liegt nördlich der in die Dortustraße mündenden Yorckstraße ein weiterer großer Block der 1. Barocken Stadterweiterung der im Randbereich durch eine geschlossene historische Bausubstanz und einen stark entkernten Blockinnenbereich mit Parkplätzen und Bebauung aus der Nachwendezeit geprägt ist. Südlich der Yorckstraße schließt sich der Stadtplatz „Plantage“ an. Er ist ein städtebaulich derzeit noch ungeordneter Bereich mit verschiedenen Nutzungen (Parkplatz, Glockenspiel, teilweise Grünfläche).

2.5 Ökologie / Freiflächen

2.5.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17. Über den Geltungsbereich hinaus sind die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der ca. 6,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Bereich nördlich und südlich der Charlottenstraße mit den Grundstücken Charlottenstraße 1 – 20 und 98 – 128, Schopenhauerstraße 9 und 10, Hermann- Elflein-Straße 19 bis 23, Lindenstraße 18 – 29 und 35 – 49, Bäckerstraße 1 – 9, Kleine Gasse 1 – 3, Spornstraße 1 – 6, Dortustraße 19 – 35 und 52, 53 einschließlich der zwischen diesen Grundstücken liegenden Verkehrsflächen.

Dieses Plangebiet ist Teil der Potsdamer Innenstadt. Die Bebauung des Plangebietes ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Blockbebauung mit Wohnungen, Läden, Gaststätten und anderen kleinen gewerblichen Betrieben geprägt.

Der Versiegelungsgrad ist hoch. Der Gebäudebestand ist weitgehend saniert, die Hofflächen teilweise begrünt. Es handelt sich meist um allseitig umschlossene Höfe ohne Verbindung zu umgebenden Grünflächen. Lediglich die Höfe im südwestlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke) grenzen aneinander an und sind nur durch Zäune von außerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen im Bereich eines Sportplatzes getrennt.

2.5.2 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestands wurden zwei Begehungen des Plangebietes am 11. und 17.05.2013 durchgeführt. Die Differenzierung des Biotopbestands und die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgten nach der „Liste der Biotoptypen Brandenburgs – Stand 09.03.2011“. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebietes wurden durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen und anhand eines Luftbildes eingeschätzt. Die zum Zeitpunkt der Begehung erfassten kennzeichnenden Pflanzenarten ermöglichen eine weitgehend sichere Differenzierung und Zuordnung der Biotoptypen sowie deren aktuelle Bedeutungseinstufung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Weitere verwendete Datengrundlagen, Literatur, Bestimmungsbücher:

- Ellenberg H. / Leuschner Ch.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht. Stuttgart 2010
- Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994
- Schmeil, O.: Flora von Deutschland und seinen angrenzenden Gebieten, 88. Aufl. 1988
- Haeupler H. / Muer Th. (Hrsg.: BfN Bundesamt für Naturschutz BfN): Bildatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Stuttgart (Hohenheim) 2000

Gesetze/Verordnungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013
- Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3)
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt nach den Kriterien

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere),
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten und
- Risiko bzw. Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft

Die jeweiligen Biotoptypen werden einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

2.5.3 Biotopbestand

2.5.3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Bestandteile

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

In der Lindenstraße befindet sich gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützter Alleebaumbestand, darüber hinaus ist im Geltungsbereich geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO vorhanden.

2.5.3.2 Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands

Gras- und Staudenfluren (Biotopgruppe 05)

051422 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (GSMA0) mit spontanem Gehölzaufwuchs (GSMAG)

Der Biotoptyp findet sich in artenarmer bzw. ruderalisierter Ausprägung auf leicht verwilderten Freiflächen im Hof des Grundstücks Lindenstraße 25, im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Als kennzeichnende Pflanzenarten erscheinen zum Zeitpunkt der Kartierung hauptsächlich: Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), an schattigeren Stellen Schöllkraut (*Chelidonium majus*), u.a. An stark beanspruchten Stellen ist die Vegetation nur spärlich ausgeprägt. Staudenfluren können sich je nach Standort insbesondere in Verbindung mit angrenzenden Biotopen zu wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickeln. Der Biotopwert ist dem unterschiedlichen Bewuchs entsprechend gering bis mittel.

Bäume und Gehölze (Biotopgruppe 07)

07150 Solitärbäume und Baumgruppen (BE)

In den Straßen und Höfen sind Bäume unterschiedlichen Baumalters vorhanden. Die Darstellung in der Biotoptypenkarte erfolgt schematisch unter Zuordnung einer dreistufigen Größenordnung. Die hauptsächlich vorkommenden Baumarten sind bei den Straßenbäumen Linde, Rotdorn und Zierkirsche; in den Höfen kommen Linde, Berg-Ahorn, Hybridpappel, Rosskastanie, Platane u.a. Arten vor.

Eine Einzelbaumbewertung wurde nicht durchgeführt. Je nach Alter und Ausprägung haben die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume einen geringen bis hohen Biotopwert. Sie sind durch ihre Funktion als Trittstein-Biotope im Plangebiet die wesentlichen Biotopvernetzungselemente und haben je nach Alter und Baumart Bedeutung als Lebensraum für Insekten und Vogelarten.

Geschützt sind gem. PBaumSchVO Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang und Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, als naturschutzrechtlich Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme, als Ersatzpflanzung nach Baumschutzverordnung gepflanzt wurden.

Biotope der Grün- und Freiflächen, (Biotopgruppe 10)

10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (PH)

10272 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, überwiegend Strauchbepflanzung (PHS)

In den begrünter Höfen wechseln mehr oder weniger intensiv gepflegte Pflanzflächen und Rabatten mit Rasenflächen, Solitär- oder Heckengehölze und flächige Gehölzpflanzungen überwiegend nicht heimischer Ziergehölze. Fassaden und Mauern der sanierten Höfe sind z.T. mit noch jungen Klettergehölzen begrünt, die nicht gesondert kartiert wurden. Dicht mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (> 1 m Höhe) bewachsene Flächen sind hier meist von mittlerer, die übrigen Flächen naturschutzfachlich nur von geringer Bedeutung. Allerdings weisen sie überwiegend Gestaltungsqualitäten auf und wirken sich mikroklimatisch und auf den Boden-Wasserhaushalt positiv aus.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (Biotopgruppe 12)

12221 Geschlossene Blockbebauung (allseitig umschlossene Höfe) (OSBG)

12222 Geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Höfe) (OSBH)

12210 Kerngebiet (OSK)

12330 Gemeinbedarfsfläche (OGA)

Hierunter wurden die Gebäude einschließlich der mehr oder weniger versiegelten Freiflächen dargestellt, die keine nennenswerte Vegetation aufweisen und prinzipiell sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben. Für Gebäudebrüter und damit unter dem Aspekt des Artenschutzes können sie dennoch von Bedeutung sein.

12611 Pflasterstraßen (OVSP)

12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (OVSB)

Diese Flächen weisen keine nennenswerte Vegetation auf und haben mit Ausnahme der Straßenbäume, die gesondert zu bewerten sind, sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

2.5.4 Faunistische Bedeutung und besondere artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Verinselung bieten die vorhandenen Vegetationsflächen nur flugfähigen Tieren mehr oder weniger geeigneten Lebensraum. Besonders bedeutend hinsichtlich potenzieller Brutplätze ist der ältere Baumbestand in den Höfen.

Unter den Brutvogelarten ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der intensiven Nutzung von Vorkommen allgemein im Stadtgebiet verbreiteter Arten auszugehen. Im Rahmen der Kartierung konnte der Haussperling in größerer Individuenzahl beobachtet werden. Mauersegler wurden über dem Gebiet jagend beobachtet. Gebäudeanflüge durch Mauersegler oder andere Gebäudebrüter konnten nicht festgestellt werden, ein Ausschluss kann aber aufgrund dessen nicht erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG gelten bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben nur für die

- in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten
- und die europäischen Vogelarten.

Eine potenzielle Eignung von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Fledermausquartiere und Gebäudebrüter kann nicht ausgeschlossen werden. Vor einem Abriss von Gebäuden oder

der Sanierung beispielsweise von Dachstühlen ist daher zu prüfen, ob entsprechende Quartiere vorhanden sind und es sind ggf. Ersatzquartiere durch künstliche Niststätten einzurichten. Insbesondere auf dem Grundstück Lindenstraße 25 besteht aufgrund alter Bausubstanz (z.T. baufällige Gebäudeteile, bröckelnde Mauern etc.) derzeit Verdacht auf entsprechende Habitateignung. Das laufende Baugenehmigungsverfahren für das Grundstück sieht eine Umgestaltung der Freifläche bei Erhalt der vorhandenen Bäume vor.

Weitere Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Lage und Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Sofern Bäume gefällt werden müssen, ist der Schutz von Niststätten für Frei- und Höhlenbrüter im Rahmen der Anwendung der Baumschutzverordnung und durch Beachtung der Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu gewährleisten.

Drohende Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans entgegenstehen könnten, sind daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der gewidmeten Verkehrsflächen die Bestimmungen des § 34 BauGB. Für die innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“ (vgl. Kapitel 3.6.1) gelegenen Grundstücke gelten Sie in Verbindung mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB (vgl. Kapitel 3.6.1). Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist und den Zielen der Sanierung entsprochen wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“ maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen (vgl. Kapitel 3.6.2).

2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Fläche für den Gemeinbedarf) sichert im Wesentlichen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und die typische Nutzungsmischung und soll insbesondere die Wohnnutzung vor Verdrängung schützen. Weitere Festsetzungen werden, mit Ausnahme von Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung, in diesem einfachen Bebauungsplan nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Aus der Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung ergibt sich für das Plangebiet kein neuer, von den Bestimmungen des § 34 BauGB wesentlich abweichender Zulässigkeitsmaßstab.

Da ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, - FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren können Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich wurde durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Bestimmung der Nutzungsart und der damit einhergehenden Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur keine nachhaltigen ökologischen Folgen zu erwarten sind. Belange des Artenschutzes sind nicht berührt.

Durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur (ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung) werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt auch keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Da keine Eingriffe vorbereitet werden, ist ebenfalls keine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.8 Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Geltungsbereich befindlichen bzw. im Randbereich angrenzenden Straßen erschlossen. Dabei stellen die Charlotten-, die Schopenhauer- und die Dortustraße als Hauptverkehrsstraßen den Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz her. Die restlichen Straßen im Plangebiet sind Erschließungsstraßen, wobei die nördlich der Charlottenstraße gelegenen Straßen an der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Brandenburger Straße für den KFZ-Verkehr als Sackgasse ausgebildet sind.

Parken ist in allen im Geltungsbereich befindlichen Straßen erlaubt, in den Nebenstraßen häufig auch in ein- oder beidseitig angeordneten Parktaschen für das Querparken, die sämtlich der Parkraumbewirtschaftung unterliegen. Weitere kostenpflichtige Parkplätze befinden sich z.B. in der Tiefgarage unter dem Luisenplatz.

Das Bebauungsplangebiet besitzt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In der Charlottenstraße verkehren die Straßenbahnlinien 91, 94 und 98 sowie die Buslinien 605, (612), 614, 692 und 695 mit Haltestellen jeweils an der Dortustraße. Im Bereich Schopenhauer Straße / Luisenplatz halten zusätzlich die Buslinien 610, 631 und X5. Damit ist eine günstige Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleistet.

Da der Geltungsbereich bereits baulich entwickelt ist, ist von einer Erschließung mit allen notwendigen Medien auszugehen. Für Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen stehen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen zur Verfügung

2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Gebiet befindet sich die Grundschule „Max Dortu“ in der Dortustraße 28/29 und Bäckerstraße 9.

Alle Einrichtungen der Grundversorgung, wie Kitas, Grundschulen etc. befinden sich in einem Umkreis von 500 m. Die meisten Einrichtungen eines Oberzentrums befinden sich in einer Entfernung weniger als zwei Kilometern.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) 2 „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35) und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)“ mit der Bezeichnung „VR 08“ in der Festlegungskarte.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wird vorbereitet. Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen. Als Grundsätze der Raumordnung werden u.a. festgelegt:

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 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

sen 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.

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 Gebietes beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Das LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten, die Verordnung wurde jedoch für das Land Brandenburg vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 (OVG 10 A 8.10) für unwirksam erklärt. Der beanstandete Fehler wurde auf Basis des Raumordnungsrechts behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung rückwirkend neu erlassen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Landeshauptstadt Potsdam in der Festlegungskarte 1 als Oberzentrum gemäß (Z) 2.7 dargestellt und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

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).

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen, dabei ist die räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zu beachten.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B nur in städtischen Kernbereichen mit Ausnahme von überwiegend der Nahversorgung dienenden Vorhaben zulässig.

Die Planung entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Mit Schreiben vom 07.01.2015 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, das die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen lässt.

Regionalplan Havelland-Fläming

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Außerdem liegt das Plangebiet in „Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge der Landeshauptstadt Potsdam sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Mitte“ des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. 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.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 06.01.2015 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Regionalplans bestätigt.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam wurde parallel zum städtischen Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet sollte durch integrierte gesamträumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte und im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/2014 am 27.02.2014 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar.

Der Bebauungsplan SAN – P 17 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (kurz „STEK Wohnen“) wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Auf der Grundlage von Prognosen werden im STEK Wohnen Ziele für die weitere Wohnungsentwicklung formuliert und Potentialflächen für die Schaffung von neuen Wohnungen ermittelt.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat in den letzten Jahren einen Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen, der sich zwar leicht abschwächt, aber gemäß der Prognose des STEK Wohnen bis 2020 anhält. Gleichzeitig wird durch die anhaltende Tendenz zur Verringerung der Haushaltsgröße eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Potsdam hat laut Aussage des STEK „einen angespannten Wohnungsmarkt, von einer Wohnungsnot kann jedoch aktuell noch nicht gesprochen werden. Die leichte Anspannung des Wohnungsmarkts drückt sich darin aus, dass die Quote der marktaktiven leer stehenden Wohnungen (ohne unvermietbaren Leerstand) mittlerweile so weit gesunken ist, dass sie unter der Mobilitätsreserve von 2% liegt, die für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt als notwendig angesehen wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es weitere Leerstände bei unvermietbaren Wohnungen gibt, die über Wiederherstellungs- und Sanierungsmaßnahmen sukzessive dem Markt zuge-

führt werden. Die Wohnungsknappheit zeigt sich in Teilssegmenten, insbesondere bezogen auf Haushalte mit niedrigem Einkommen und (junge) Singles“.

Dieser Entwicklung soll einerseits durch die Errichtung weiterer Wohnungen in den identifizierten Potentialräumen und andererseits durch eine Anpassung und Ertüchtigung des Wohnungsbestands Rechnung getragen werden.

Die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Ziele einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion stimmen mit den Zielen des STEK Wohnen überein.

3.4.2 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (kurz „STEK Verkehr“) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen. Es 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 Leitbilds der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Fortschreibung und Sicherung der besonderen Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion entspricht dieser Zielsetzung in hohem Maße.

3.4.3 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 07.05.2014 das fortgeschriebene „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ beschlossen. Es soll im Rahmen des besonderen Städtebaurechts und der Bauleitplanung umgesetzt werden. Dazu sind die Ziele und Leitlinien zu beachten und die zentralen Versorgungsbereiche mit den verfügbaren planungsrechtlichen Mitteln in ihrer Entwicklung zu schützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit vielen Jahren die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage einer Einzelhandelskonzeption. Das vorliegende Einzelhandelskonzept dient in erster Linie dazu, die Landeshauptstadt Potsdam in die

Lage zu versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung weiterhin entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben. Dabei soll der Einzelhandel in Potsdam und seinen Stadtteilen sowohl eine städtebauliche und versorgungsbezogene Aufgabe erfüllen als auch die Funktion als Landeshauptstadt und Oberzentrum unterstützen.

Das Einzelhandelskonzept weist für die Landeshauptstadt Potsdam Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung aus. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam übernimmt. Charakteristisch für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist die hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und die Dominanz sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Als Stärken des Bereichs werden u.a. genannt:²

- vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit individuellen Fachgeschäften
- Vielfalt an Gastronomie und hohes touristisches Potenzial
- vergleichsweise hoher Wohnanteil
- barocke Innenstadt und Holländisches Viertel als Alleinstellungsmerkmal
- lebendige Atmosphäre

Als Schwachpunkte werden u.a. identifiziert³:

- vergleichsweise wenig Verkaufsfläche für Innenstadt dieser Größe
- mit sechs großflächigen Einzelhandelsbetrieben (einschließlich „C&A“) wenig Magneten
- sehr kleinteilige Betriebsstrukturen
- eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Platzmangel und kleinteilige Bau- und Parzellenstruktur
- starke Abgrenzung von übrigen Stadtbereichen durch breite Verkehrsachsen

Das Einzelhandelskonzept identifiziert für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ insgesamt drei potentielle Standorte für eine größere Einzelhandelsentwicklung, von denen keiner im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt. Das Grundstück des potentiellen Entwicklungsstandortes Brandenburger Straße 25 (gegenüber „Karstadt“) grenzt jedoch unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Das Einzelhandelskonzept spricht darüber hinaus u.a. folgende Empfehlungen aus⁴:

„Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll auch in Zukunft der vorrangige Standort für die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels der Landeshauptstadt Potsdam sein. Ziel sollte vor allem die Ergänzung des bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Angebotes, durch größere Betriebe mit Magnetwirkung sein. Hierfür sollte die konsequente Innenentwicklung, die bereits in den vergangenen Jahren beispielgebend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert wurde weiterhin fortgesetzt werden. [...] Dennoch sind angesichts der kleinteiligen Bau- und Parzellenstruktur die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begrenzt. Einer konsequenten Steuerungspolitik kommt daher in Potsdam besondere Bedeutung zu. Nur bei einer entsprechenden Investitionssicherheit wird es gelingen baulich schwierige Immobilien für Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln. Angesichts der einzigartigen und qualitativ hoch attraktiven städtebaulichen Situation sollte das vorrangige Ziel in der Erhaltung dieser liegen. Grundsätzlich sollten die innerstädtischen Teilbereiche durch gestalterische Maßnahmen noch mehr miteinander vernetzt werden.“

2 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, S. 105

3 ebenda, S. 105

4 ebenda, S. 106 f

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Handlungsempfehlungen, die im Einklang mit den Zielen der Sanierung stehen. Durch die Sicherung der typischen Nutzungsmischung und die Stärkung der Wohnfunktion, die grundsätzlich auch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ermöglicht, kann dazu beigetragen werden, den zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt“ dauerhaft zu stärken und in seiner Attraktivität zu steigern.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 grenzen nördlich die rechtsver- bindlichen Bebauungspläne SAN- P 05 „Brandenburger Straße“ und SAN – P 15 „Teilbereich Block 18“ an. Im Südosten liegen jenseits der Dortustraße die rechtsverbindlichen Be- bauungspläne SAN – P 01 „Block 27“ und Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ in unmittelbarer Nä- he des Plangebietes.

3.6 Sonstige Satzungen

3.6.1 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“⁵. Lediglich die Grundstücke Linden- straße 45, Dortustraße 28 bis 34 sowie Bäckerstraße 9 sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die ursprünglich formulierten Sanierungsziele für dieses Sanierungsgebiet wurden im Jahr 2004 überarbeitet⁶ und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Dabei wurde u.a. die Stärkung der 2. Barocken Stadterweiterung in ihrer Funktion als überörtlicher Einzelhandels- schwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie als neues Ziel ergänzt. Gleichzeitig wurden zum Schutz der Wohnnutzung standort- bzw. lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen.

Als Sanierungsziel wird für alle nördlich der Charlottenstraße gelegenen Grundstücke und für die erste Grundstücksreihe südlich der Charlottenstraße sowie für die Grundstücke Linden- straße 23 bis 24, Dortustraße 25 und Kleine Gasse 2 bis 3 ein Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Für alle weiteren im Geltungsbereich der Sanierungssatzung gelegenen Grundstücke dieses Bebauungsplans wird als Ziel ein mindestens 70 %iger Wohnanteil an der zulässigen Geschossfläche des Grundstücks genannt.

3.6.2 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhal- tungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“⁷. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils. Ferner werden durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmi- gungsvorbehalt gestellt.

5 Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000

6 Konkretisierung der Sanierungsziele, Stadtverordnetenbeschluss 04/SVV/0141 vom 05.05.2004

7 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen

3.7.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991. Daher wurden folgende Inhalte nachrichtlich in den Bebauungsplan SAN – P 17 übernommen:

Baudenkmale

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

- Bäckerstraße 1 bis 8
- Charlottenstraße 1 bis 20, 98 bis 109, 114 bis 128
- Dortustraße 25 bis 28, 30, 35, 52 bis 53
- Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
- Kleine Gasse 1 bis 3
- Lindenstraße 18 bis 19, 21 bis 29, 35 bis 39, 41 bis 49
- Schopenhauerstraße 9 bis 10
- Spornstraße 1 bis 6.

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Nach Überarbeitung der Bodendenkmalliste im März 2014 befindet sich nunmehr folgendes Bodendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (§§ Abs. Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 2 BbgDSchG) vom 24.05.2004 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN – P 17:

- 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG. Bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind die entsprechenden Auflagen zu beachten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan SAN – P17 „Stadterweiterung Süd“ bestimmt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung und trifft einzelne Festsetzung zur Begrünung von Baugrundstücken. Damit werden die wesentlichen Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung auch über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzungsart wird die in großen Teilen des Geltungsbereichs bestehende kleinteilige, für die Potsdamer Innenstadt typische Nutzungsmischung im Rahmen der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Zielvorstellungen langfristig erhalten. Hierzu ist es insbesondere erforderlich, die vorhandene Wohnnutzung zu stärken und nach dem Entfall der sanierungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten in den nunmehr aufgewerteten Bereichen vor einer Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Eine solche Entwicklung wäre auch nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen städtebaulich nachteilig gemessen an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und dem von der Landeshauptstadt verfolgten Ziel einer belebten Innenstadt. Die Wohnnutzung soll daher auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung erhalten bleiben. Zur weiteren Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds innerhalb der stark verdichteten Innenstadt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Darüber hinaus werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die geeignet sind, die vorhandene Wohn-, Einkaufs- und Tourismusfunktion des Planungsgebietes zu stören oder negativ zu beeinflussen.

Des Weiteren werden die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Verwaltung, Grundschule) in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ als Teil der Innenstadt ist Bestandteil der 1. Barocken Stadterweiterung von 1721 und der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733 sowie ihrer teilweisen friderizianischen Überformung, die ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble darstellt.

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs sind als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Sanierungsziele für diese Bereiche wurden seit 1990 im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebietes über Jahre entwickelt und zuletzt 2004 mit dem Beschluss über die Konkretisierung der Sanierungsziele angepasst. Hierbei wurden im Wesentlichen die Anteile der Wohnnutzung in den einzelnen Teilbereichen der 2. Barocken Stadterweiterung im Zusammenspiel mit der insbesondere im Bereich der Brandenburger Straße vorhandenen wichtigen Einkaufsfunktion (zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“) modifiziert. Dies bedeutet für das Plangebiet, dass hier Mindestwohnanteile zwischen 50 % und 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche je Grundstück zu sichern sind.

Da zumindest für Teile des Geltungsbereichs eine Aufhebung der Sanierungssatzung bevorsteht, werden diese Ziele durch den Bebauungsplan SAN – P 17 langfristig gesichert.

2.1 Planungsalternativen

Planungsalternativen liegen nicht vor, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und in großen Teilen unter Denkmalschutz steht. Die Sicherung der bestehenden typischen Nutzungsmischung der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist zudem Ziel der übergeordneten Planungsebenen und der bestehenden Sanierungssatzung.

3. Begründung der Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ gemäß § 11 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Bäckerstraße 1 bis 8, Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 27, 35 und 52 bis 53, Kleine Gasse 1 bis 3, Lindenstraße 18 bis 29 und 35 bis 49, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Schopenhauerstraße 9 und 10, sowie Spornstraße 1 bis 6 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen zur Sicherung der bestehenden, zu erhaltenden und für die Grundstücke im Geltungsbereich charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen überwiegend kleinflächigen gewerblichen Nutzungen sowie einzelnen anderen Einrichtungen.

Die Festsetzung verdeutlicht, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich auch weiterhin sichtbar bleiben soll und vor Verdrängung geschützt wird. Der Druck auf die Wohnnutzung insbesondere in den Obergeschossen der Vorderhäuser durch eine mögliche Tertiärisierung ist im Geltungsbereich in vielen Bereichen als hoch zu werten. Ziel der Planung ist es, dass die Wohnnutzung im Wesentlichen auf jedem Grundstück erhalten bleibt bzw. langfristig wieder angesiedelt wird. Gleichzeitig wird damit den Interessen der Eigentümer nach einer gewerblichen Entwicklung sowie den öffentlichen Interessen nach Erhaltung einer dem städtebaulichen Ambiente entsprechenden attraktiven innerstädtischen Struktur Rechnung getragen.

Andere Festsetzungen, wie allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet werden den o.g. Zielstellungen nicht gerecht, da sie den unterschiedlichen (Nutzungs-)Ansprüchen an das Gebiet nicht in geeigneter Weise entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 ist Teil eines besonderen Wohngebietes, das weite Teile der Innenstadt umfasst. Entsprechende Ziele sind als Festsetzungen in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereichs vorhanden oder geplant.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes scheidet auf Grund der Zielstellung einen erheblichen Anteil von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich zu erhalten, aus.

Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet, mit entsprechenden Auswirkungen. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils, wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung

eines Anteils der Wohnnutzung im Mischgebiet wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich. Zwar wird in Teilbereichen des Geltungsbereichs (Vorderhäuser) auch in diesem Bebauungsplan eine geschossweise Festsetzung der Nutzungen vorgenommen, eine entsprechende flächendeckende Regelung im gesamten Geltungsbereich würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer zu stark einschränken. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines gebäudebezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich für den Regelfall. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Die Wohnnutzung soll neben der „Belle Etage“ der Vorderhäuser an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse grundstückswert limitiert werden.

3.1.2 Sondergebiet „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“

Der im südlichen Teil der Dortustraße auf den Grundstücken 30 bis 34 gelegene Standort der Außenstelle des Bundesrechnungshofs und des Landesrechnungshofs des Landes Brandenburg wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ festgesetzt.

Zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind im besonderen Wohngebiet lediglich als Ausnahme gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Da für diese bedeutenden Einrichtungen des Bundes bzw. des Landes Brandenburg eine langfristige Sicherung am Standort vorgesehen ist und die bestehende Bebauung der Grundstücke sich durch ihre Großform stadtstrukturell von der Baustruktur der 2. Barocken Stadterweiterung deutlich unterscheidet und auch nicht Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist, wird von einer Einbeziehung in das besondere Wohngebiet abgesehen.

Eine grundstücksübergreifende Festsetzung eines anderen Baugebietes der Baunutzungsverordnung (Mischgebiet, Kerngebiet), in denen solche Einrichtungen allgemein zulässig wären, entspricht nicht den Planungszielen, daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf den Grundstücken Bäckerstraße 9 und Dortustraße 28 bis 29 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Standort der Grundschule „Max Dortu“ wird damit langfristig planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

3.2 weitere Festsetzungen

3.2.1 Sicherung der Wohnnutzung

Für die Grundstücke Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 25 und 52 bis 53, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Kleine Gasse 2 bis 3, Lindenstraße 18 bis 24 und 46 bis 49 sowie Schopenhauerstraße 9 und 10 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Grundstücke Bäckerstraße 1 bis 8, Dortustraße 26 bis 27 und 35, Kleine Gasse 1, Lindenstraße 25 bis 29 und 35 bis 44 sowie Spornstraße 1 bis 6 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-3) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche

gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die für das Bild einer lebendigen Straße unerlässliche Wahrnehmbarkeit des Wohnens vor allem außerhalb der Geschäftszeiten wird über die Sicherung des 2. Vollgeschosses der an der Straße gelegenen Bebauung für Wohnzwecke erreicht. Gleichzeitig werden damit Flächen, die traditionell für Wohnzwecke genutzt wurden und auf Grund der guten Wohnverhältnisse auch besonders dafür geeignet sind, für das Wohnen im Quartier gesichert. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden. So könnte z.B. eine nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss genehmigt werden, sofern eine Wohnnutzung in einem anderen Geschoss stattfindet, das vom Straßenraum erlebbar ist und damit das o.g. Planungsziel eingehalten wird. Aus diesem Grund beschränkt sich die Nutzungseinschränkung auf Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss auch auf die erste Gebäudetiefe, der sich in einem 13,5 m tiefen Bereich gemessen von der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche befindet („Vorderhäuser“). Damit wird durch die Festsetzung eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht.

Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist. Mit dieser Regelung wird eine höhere Flexibilität erzielt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen. **(Festsetzungen 1 und 2)**

Innerhalb des besonderen Wohngebietes erfolgt hinsichtlich des festgeschriebenen Mindestwohnanteils eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs.

Für die stärker zum Geschäftszentrum des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ an der Brandenburger Straße orientierten nördlichen Teile des Plangebietes und die erste Reihe der Bebauung entlang der Charlottenstraße wird in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung und dem Einzelhandelskonzept ein Wohnanteil von mindestens 50 % an der Geschossfläche festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung.

Für die im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Teilflächen des besonderen Wohngebietes wird in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung ein Wohnanteil von mindestens 70 % an der Geschossfläche festgesetzt. Der hier höhere Anteil der Wohnnutzung entspricht einerseits dem sich mit zunehmender Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verringernden Nutzungsdruck durch andere Nutzungen. Andererseits wird hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnanteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert.

Auf dem Grundstück Lindenstraße 45 wird kein Mindestanteil für die Wohnnutzung festgesetzt (Teilbereich WB-4). Das bestehende denkmalgeschützte und sanierte Gebäude ist auf Grund seines Grundrisses und seiner Gebäudestruktur nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für eine Wohnnutzung geeignet. Der Solitärbau ist im Gegensatz zu den umliegenden barocken Typenhäusern, bzw. friedrizianischen Bürgerhäusern nicht als Haus für Wohnen und Ge-

werbe errichtet worden, sondern als Wachgebäude („Alte Wache“). Daher wird in diesem speziellen Sonderfall die Möglichkeit eingeräumt, das Gebäude vollständig mit den anderen zulässigen Nutzungen des § 4a BauNVO zu belegen. Dies ist im Rahmen der übergreifend innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Potsdamer Innenstadt zu sehenden Abgrenzung des besonderen Wohngebietes unkritisch, da die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes weiterhin gewährleistet ist.

3.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Daher werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Sie sind mit dem Gebietscharakter unverträglich oder dazu geeignet die historische Charakteristik, die kleinteilige städtebauliche Struktur des Baugebietes oder die ausgeübte Wohnnutzung zu stören. Gleichzeitig erfolgt der Ausschluss aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und eines angemessenen Niveaus der gewerblichen Nutzung.

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Die Festsetzung dient der Sicherung des Milieuschutzes der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Umgebung städtebaulich nicht mit den festgesetzten Zielstellungen des Bebauungsplans, der Entwicklung des Haupteinkaufsbereichs und eines innerstädtischen hochwertigen Zentrums sowie einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld in Einklang zu bringen. **(Festsetzung 3)**

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und einen Konflikt insbesondere bezüglich des Lärms zur Wohnnutzung auslösen können. **(Festsetzung 4)**

Die im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebietes. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind geeignet, die traditionelle Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben nachhaltig zu stören oder zu verdrängen. Darüber hinaus steht einer solchen Nutzung in weiten Teilen des besonderen Wohngebietes die unbedingt erhaltenswerte Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur entgegen. **(Festsetzung 5)**

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem innerstädtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. **(Festsetzung 5)**

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden durch den Bebauungsplan eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2 und WB-4) sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die sich an der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage der historischen Bebauung orientiert, wird erreicht, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen werden damit minimiert. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m² Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen so-

wie für jede Art von Sexshows und Spielhallen. Derartige Einrichtungen sind nicht zulässig, da von ihnen Störungen verursacht werden können, die sich nicht mit den Planungszielen in Einklang bringen lassen (Schutz des Milieus und des Images der Innenstadt). Im Teilbereich WB-3 des besonderen Wohngebietes sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauN-VO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Teilbereiche sind auf Grund des höheren Wohnanteils von 70 % empfindlicher gegenüber den durch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten potentiell verursachten Störungen, weshalb diese nicht zulässig sind. Die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes bleibt dennoch gewahrt, da die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in anderen Teilen des besonderen Wohngebietes als Ausnahme zulässig bleiben. **(Festsetzungen 6 und 7)**

3.3 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus wohnnutzungsbedingt ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen **(Festsetzungen 8 und 9)**. Die sich hieraus ergebenden Nachteile – geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig – sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke, wie Aufenthaltsqualität und erlebbare Biomasse (messbare ökologische Verbesserungen sind nur gering nachweisbar), unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wegen der Kleinteiligkeit der Blockstruktur am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine finanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer der Dächer ist nicht nachweisbar. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm ist ausreichend für die mit der Planung verbundene Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude werden Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen. Die Fassadenbegrünung wird ausschließlich für die den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden und nur zu einem geringen Flächenanteil festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Festsetzung in Einklang mit den denkmalrechtlichen Anforderungen zu bringen, indem wertvolle Fassadenteile von Begrünungen zugunsten einer erhöhten Begrünung an anderer Stelle freigehalten werden können. Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung straßenabgewandter Fassaden und von flachen Dächern sind im Rahmen anderer Bebauungsplanverfahren im Bereich der denkmalgeschützten Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und festgesetzt worden. Da die Bebauungspläne in den Sanierungsgebieten der Innenstadt einheitliche Festsetzungen treffen sollen, kommen sie auch in diesem Bebauungsplanverfahren zur Anwendung. Die Festsetzung muss im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde realisiert werden, aus diesem Grund kann es im Einzelfall auch dazu kommen, dass einzelne Gebäude nicht oder nicht in vollem Umfang begrünt werden können.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken.

3.4.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Brandenburgisches

Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991. Daher sind folgende Inhalte nachrichtlich in den Bebauungsplan SAN – P 17 zu übernehmen:

Baudenkmale

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

- Bäckerstraße 1 bis 8
- Charlottenstraße 1 bis 20, 98 bis 109, 114 bis 128
- Dortustraße 25 bis 35, 52 bis 53
- Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
- Kleine Gasse 1 bis 3
- Lindenstraße 18 bis 19, 21 bis 29, 35 bis 39, 41 bis 49
- Schopenhauerstraße 9 bis 10
- Spornstraße 1 bis 6.

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG. Bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind die entsprechenden Auflagen zu beachten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

3.4.2 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“⁸. Lediglich die Grundstücke Lindenstraße 45, Dortustraße 28 bis 34 sowie Bäckerstraße 9 sind nicht Bestandteil der Satzung.

3.4.3 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“⁹.

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“¹⁰ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-

8 Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000

9 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

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

WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Der Bebauungsplan SAN – P 17 regelt in einem überwiegend denkmalgeschützten Teil der 2. Barocken Stadterweiterung die Art der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung von Gebäuden usw. sind nicht vorgesehen. Durch den weitgehend historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand sind optimierende Maßnahmen am Gebäude i.d.R. ausgeschlossen.

Sollte es zukünftig innerhalb des Plangebietes dennoch zur Neuerrichtung von Gebäuden kommen, sind die einschlägigen Vorschriften zur Energieeffizienz zu beachten.

5. Flächenbilanz¹¹

Geltungsbereich	67.500 m ²
Baugebiete	50.600 m ²
davon:	
Besonderes Wohngebiet	40.775 m ²
Sondergebiet „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“	7.075 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	2.750 m ²

¹¹ gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P17 haben keine Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Durch die Sicherung der bestehenden besonderen und charakteristischen Nutzungsmischung mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes und die Sicherung des sonstigen Nutzungsbestands im Plangebiet werden keine Veränderungen an der Stadtstruktur vorbereitet. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bestimmen sich auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach den Regelungen des § 34 BauGB, so dass hierdurch keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zulässigkeitsrahmen zu erwarten sind.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ist für den Geltungsbereich umweltneutral. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt auch keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung können langfristig zu einer Verbesserung der Umweltsituation beitragen.

Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen, sie gelten unabhängig vom Bauplanungsrecht.

3. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereichs und stärkt somit die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung. Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Durch die Sicherung der bestehenden Art der Nutzung innerhalb des Plangebietes und den besonderen Schutz der Wohnnutzung durch die Festsetzung von Mindestwohnanteilen im besonderen Wohngebiet kann die ansässige Bevölkerung vor einer Verdrängung durch gewerbliche oder andere konkurrierende Nutzungen geschützt werden.

Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erzeugt. Das Maß der Nutzung regelt sich auch zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, so dass keine erheblichen Veränderungen gegenüber den derzeit bereits vorliegenden Verhältnissen zu erwarten sind.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur ergeben sich keine, nicht bereits nach den Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Sanierungsträger der Landeshauptstadt Potsdam.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind weder Herstellungs-, noch Unterhaltungskosten als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

5.3 Grunderwerb

Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.4 Planungsschaden

5.4.1 Entschädigung

Entschädigungsforderungen aufgrund der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkung bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

5.4.2 Übernahmeanspruch

Die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Somit wird durch die Festsetzungen kein Übernahmeanspruch begründet.

6. Bodenordnung

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

D. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellung

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 19.09.2012 eingeleitet (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 16/2012 vom 29.11.2012).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt 12/2013 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 29.08.2013 bis einschließlich 30.09.2013 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.08.2013 mit Fristsetzung für die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 30.09.2013 eingeleitet. Von 18 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.11.2014 und 03.12.2014 eingeleitet. Von 18 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt 15/2014 vom 27.11.2014 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hatte keine Änderung der Planung zur Folge. Keine Berücksichtigung in der Planung fanden Forderungen nach

- einer Verringerung des Mindestwohnanteils auf den Grundstücken Dortustraße 19 – 24,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- der Durchführung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

Darüber hinaus wurden Zweifel am Ziel der Stärkung der Wohnfunktion in einem durch Verkehr und gewerbliche sowie Handelseinrichtungen vorbelasteten Gebiet sowie der Herleitung der Planung aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen geäußert. Des Weiteren wurden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens getroffene Entscheidungen hinsichtlich der Verkehrsführung in Randbereichen des Geltungsbereichs kritisiert.

2.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden neben Hinweisen, die soweit sie das Bebauungsplanverfahren betreffend redaktionell in die Begründung aufgenommen wurden, folgende wesentliche Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

▪ **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**

Anregung:

„Zum Bebauungsplan SAN – P17 „Stadterweiterung Süd“ wurde durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) eine Stellungnahme zum Immissionschutz mit Schreiben vom 30.09.13 abgegeben.

Wesentlicher Kritikpunkt war die mangelnde Auseinandersetzung mit der vorhandenen Verkehrslärmsituation. Zum Zeitpunkt der 1. Beteiligung war eine schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation beauftragt, lag jedoch noch nicht vor. In der Stellungnahme wurde die Forderung erhoben, dass bei Überschreitungen der Schallorientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und diese auch festzusetzen sind.

Mit dem nun vorgelegten schalltechnischen Gutachten wird bestätigt, dass im Plangebiet zum Teil erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. An den Hauptverkehrsstrassen werden am Tag Beurteilungspegel von 61 bis 69 dB(A) und in der Nacht von 51 bis 60 dB(A) erreicht. Auch in Straßenzügen mit geringerem Verkehrsaufkommen werden nachts noch Beurteilungspegel zwischen 49 und 50 dB(A) erwartet. Die Beurteilungspegel liegen, wie in der Abwägung festgestellt, unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, sind jedoch als erheblich einzustufen, so dass aus der Sicht des Immissionsschutzes Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen sind. Es genügt nicht sich auf den Standpunkt zurückzuziehen, dass es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der keinerlei über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Regelungen treffen kann.“

Abwägung

Eine innerstädtische Wohnnutzung entspricht der Intention des Bundesgesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der B-Pläne der Innentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Innerstädtische Wohngebiete sind in der Regel nicht als ruhige Wohnlagen einzustufen, da sie häufig Vorbelastungen aus Verkehrslärm und anderen aus der Nutzungsstruktur resultierenden Immissionen ausgesetzt sind. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist deshalb oft nicht möglich, ohne dass die Nutzung aufgegeben wird. Eine Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt steht jedoch im Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und wird nicht Erwägung gezogen, zumal damit auch eine höhere Verkehrsbelastung insgesamt verbunden wäre. Vielmehr soll mit der Aufstellung u.a. dieses Bebauungsplans die bestehende Wohnnutzung geschützt und gestärkt werden. Das Plangebiet ist heute bereits praktisch vollständig bebaut und wird auch in erheblichem Umfang zum Wohnen genutzt. Die Festset-

zung u.a. des Plangebietes als Sanierungsgebiet „2. Barocke Stadterweiterung“ hat mit der Umsetzung der Sanierungsziele durch Wiederherstellung der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz bereits zu einer Stabilisierung der Nutzungsmischung beigetragen. Durch die Sicherung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, sollen die bereits erreichten Ziele fortgeschrieben und eine potentielle – für das Wohnen schädliche – Ansiedlung von gebietsschädigenden Anlagen und Betrieben auch für die Zukunft verhindert werden. Mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzung werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung, noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten in der Lebenswirklichkeit vieler Menschen eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können.

Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche zu erzielen. Diese können allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden können. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.

Anregung:

„In Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB ist auf § 15 BauNVO zu verweisen. Der § 15 Abs. 1 BauNVO besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Werden die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten, führt dies in der Praxis zur Versagung des Bauvorhabens, wenn keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Es besteht kein uneingeschränktes Baurecht.“

Abwägung

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung nicht nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung – hier überwiegend besonderes Wohngebiet – verbindlich festsetzt. Damit findet diesbezüglich § 30 BauGB Anwendung. Der Bebauungsplan kommt im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander zu dem Ergebnis, dass, wie oben bereits erläutert, eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes in Nachbarschaft der vorhandenen Straßen gegeben ist. Diese bewusste Entscheidung unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Belange unterscheidet den zukünftigen Genehmigungsfall im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von der Genehmigungsentscheidung im unbeplanten Innenbereich. Daher stellen die Bestimmungen des § 15 BauNVO auf den „Einzelfall“ im Baugebiet ab. Sie dienen der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle, z.B. emissionsverursachender Anlagen auf der Ebene des Planvollzugs. Sie sind nicht geeignet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsabsicht für den Regelfall zu verhindern. Insoweit ist die Anwendung von § 15

BauNVO ausgeschlossen, als es um die Entscheidung über die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Bereich des besonderen Wohngebietes in Verbindung mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden emittierenden Anlagen und Einrichtungen – auch dem Verkehrslärm – geht.

Eine Versagung der Nutzung gemäß § 15 BauNVO im Rahmen des Bauantragsverfahrens setzt zudem das Vorhandensein einer unzumutbaren Beeinträchtigung voraus. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam stellt – insbesondere auch vor dem Hintergrund von in großen Teilen erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen – allerdings einen gefragten und attraktiven Wohnstandort dar, was sich auch aus dem Umfang der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung ablesen lässt. Ein Vorliegen unzumutbarer Belästigungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ist vor diesem Hintergrund keineswegs zu erwarten. Vielmehr dürfte der Versuch, Wohnungen in Straßennähe zu versagen, am Gleichheitsgrundsatz scheitern.

Da der Bebauungsplan die konkrete Konfliktlösung in Bezug auf den Verkehrslärm jedoch offen lässt, kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO eine geeignete Nachsteuerung hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen erfolgen.

Anregung:

„Es kann zudem auch nicht das Ziel sein, dass künftig bei jedem Bauvorhaben, jeder Sanierung- bzw. Umbaumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans in jedem Baugenehmigungsverfahren gesondert eine schalltechnische Bewertung vornehmen zu lassen, wenn durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit der Festlegung von Bauschalldämmmaßen nach DIN 4109, einer Grundrissorientierung bzw. dem Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtung ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung gegeben wäre.“

Abwägung

Eine Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist in diesem besonderen Fall nicht zielführend. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die bereits vorhandene Nutzungsart im Sinne der Fortführung der Ziele des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ gesichert. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, zudem stehen weite Teile der Gebäude unter Denkmalschutz. Viele Gebäude sind seit 1990 saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen – soweit möglich – bereits durchgeführt werden konnten. Unter diesen besonderen Umständen ist eine detaillierte Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich, da sie in weiten Teilen des Gebietes einem Vorbehalt der Denkmalpflege unterliegen und somit im Einzelnen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Darüber hinaus lässt sich in einem einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regeln soll, mangels Festsetzungen zum Beispiel der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer ein entsprechender räumlicher Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen herstellen.

Es wird verkannt, dass der in der Stellungnahme beschriebene Fall innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin der Regelfall sein wird. Da der überwiegende Teil der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs unter Denkmalschutz steht, sind die möglichen Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) im Einzelnen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz bzw. der jeweiligen Umsetzbarkeit im Einzelfall (z.B. bei Grundrissorientierung) abzustimmen. Damit muss der Bauherr im Regelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz – soweit aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten überhaupt möglich – durch seine Planung erfüllt sind. Darüber hinaus ist es dem Bauherrn freigestellt, durch ein eigenes Gutachten den Nachweis zu führen, dass auf Grund der objektiven örtlichen Situation eine von der Prognose abweichende Immissionssituation vorliegt. Aus diesem Grund entsteht durch die Verlagerung kein wesentlicher Mehraufwand.

Anregung:

„Im schalltechnischen Gutachten sind Empfehlungen und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Ohne deren Festsetzung bestehen gegen den Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Bedenken.“

Abwägung

Den Anregungen des LUGV bezüglich der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird aus den vorhergehend dargelegten Gründen nicht gefolgt.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende wesentliche Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

▪ Bürger 1**Anregung:**

„Eine Reduktion der gewerblichen Nutzungsflächen von 50 % auf 30 % verunmöglicht in einem Stadthaus, welches als Wohn- und Arbeitshaus für stilles Gewerbe geplant wurde, eine realistische gewerbliche Nutzung. Gewerberäume z.B. für Ärzte, Juristen sowie wissenschaftliche Beratung für Industrie und öffentliche Hand benötigen mindestens: einen Raum für Sekretariat/Empfang, einen Warteraum/Besprechungszimmer/Kanzlei, ein Büro/Konsultationsraum, einen kleinen Labor-/Behandlungs-/Archivraum sowie sanitäre Infrastruktur. Wie Sie aus eigener Anschauung wissen, entspricht dieser Raumbedarf in Bürgerhäusern wie dem unseren an der Bäckerstrasse xx dem unteren Stockwerk, also 50 % des nutzbaren Wohnraumes. Aus diesem Grunde beantragen wir Bestandswahrung mit je einem 50 % Anteil für Gewerbe und Wohnen für das Bürgerhaus Bäckerstrasse xx in 14467 Potsdam Grundbuchblatt xxxx.“

Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P17 sollen die seit ca. 20 Jahren unverändert bestehenden Sanierungsziele (Sicherung der typischen Potsdamer Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt) über das Ende der Sanierung hinaus städtebauliche gesichert werden. Die ursprünglich in der Sanierungsatzung „2. Barocke Stadterweiterung“ formulierten Sanierungsziele wurden im Jahr 2004 überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Dabei wurde u.a. die Stärkung der 2. Barocken Stadterweiterung in ihrer Funktion als überörtlicher Einzelhandelschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie als neues Ziel ergänzt. Gleichzeitig wurden zum Schutz der Wohnnutzung standort- bzw. lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen. Als Sanierungsziel wird für alle nördlich der Charlottenstraße gelegenen Grundstücke und für die erste Grundstücksreihe südlich der Charlottenstraße sowie für die Grundstücke Lindenstraße 23 bis 24, Dortustraße 25 und Kleine Gasse 2 bis 3 ein Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Für alle weiteren im Geltungsbereich der Sanierungsatzung gelegenen Grundstücke dieses Bebauungsplans wird als Ziel ein mindestens 70 %iger Wohnanteil an der zulässigen Geschossfläche des Grundstücks genannt. Dieser seit 2004 bestehenden räumlichen Differenzierung der gewerblichen Nutzungsanteile wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P17 gefolgt, indem für die stärker zum Geschäftszentrum des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ an der Brandenburger Straße orientierten nördlichen Teile des Plangebietes und die erste Reihe der Bebauung entlang der Charlottenstraße in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungsatzung

für die 2. Barocke Stadterweiterung und dem Einzelhandelskonzept ein Wohnanteil von mindestens 50 % an der Geschossfläche festgesetzt werden soll. Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung. Für die im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Teilflächen des besonderen Wohngebietes soll in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung ein Wohnanteil von mindestens 70 % an der Geschossfläche festgesetzt werden. Der hier höhere Anteil der Wohnnutzung entspricht einerseits dem sich mit zunehmender Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verringernden Nutzungsdruck durch andere Nutzungen. Andererseits soll hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnanteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert werden. Diese Verteilung der Nutzungsanteile ist für das gesamte Sanierungsgebiet gültig und soll über die bereits festgesetzten oder noch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne langfristig gesichert werden. Damit soll hinsichtlich des gewerblichen Nutzungsanteils eine Gleichbehandlung für alle durch ihre räumliche und nutzungsstrukturelle Lage in Bezug auf die Einkaufsinnenstadt vergleichbaren Grundstücke erreicht werden. Eine Abweichung vom vorgesehenen Mindestwohnanteil im Einzelfall soll nur erfolgen, wenn bestehende denkmalgeschützte Gebäude auf Grund ihrer Gebäudestruktur eine entsprechenden Wohnanteil nicht zulassen. Dies trifft auf das Gebäude Bäckerstraße xx nicht zu.

Gleichzeitig ist nicht erkennbar, dass in der Zukunft eine gewerbliche Nutzung mit einer Flächenbeschränkung auf 30 % grundsätzlich nicht vereinbar ist. So ist z.B. auch weiterhin eine Büronutzung, wenn auch mit verändertem Raumprogramm ohne weiteres möglich.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 17 die Möglichkeit eingeräumt, auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden ausnahmsweise zu verzichten. Voraussetzung ist, dass der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist.

Ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 17 zur zukünftigen Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil von 70 % u.a. für das Grundstück Bäckerstraße xx besteht für die vorhandene gewerbliche Nutzung einschließlich ihres höheren Nutzungsanteils Bestandsschutz bis zu einer wesentlichen Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Eine Reduzierung der aktuell ausgeübten gewerblichen Nutzungen auf einen Flächenanteil von 30 % genutzten Flächen ist somit zunächst nicht notwendig.

▪ Bürger 2

Anregung:

„Der Plan dient nicht der Stärkung des Wohnstandortes, sondern er verschärft Nutzungskonflikte und sucht parteiliche Festlegungen im Sinne der sachlich verfehlten Stadtplanung. Er verändert den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB erheblich.“

Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 17 sollen die seit ca. 20 Jahren unverändert bestehenden Sanierungsziele (Sicherung der typischen Potsdamer Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt) über das Ende der Sanierung hinaus städtebaulich gesichert werden. Der Bebauungsplan dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Veränderungen am bestehenden Beurteilungsmaß existieren nicht.

Anregung:

„Ein vereinfachtes Verfahren ist nicht zulässig und eine Umweltprüfung ist erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt offenkundig sind.“

Abwägung

Das angewendete Verfahren ist rechtlich einwandfrei, da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) durch die bestehende Nutzungsmischung vor.

Anregung:

„Das Plangebiet ist faktisches Kern- oder Mischgebiet. Das Gebiet ist von Misch- und Sondergebieten umgeben, in denen willkürlich die Nutzung wesentlich erhöht ist, so etwa der C&A-Bereich, aber auch das zu großen Teilen in städtischen Besitz stehende angrenzende Mischgebiet des B1 sowie der Block 27.“

Abwägung

Das Plangebiet ist kein faktisches Kerngebiet. Es fehlen wesentliche kerngebietstypische Nutzungen, wie z.B. großflächiger Einzelhandel und kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Gegen ein Kerngebiet spricht auch der hohe Anteil an vorhandener und ausgeübter Wohnnutzung im Plangebiet. Das Plangebiet kann aufgrund seiner spezifischen und für die Potsdamer Innenstadt typischen kleinteiligen und eng verzahnten Mischung aus Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auch nicht als Mischgebiet eingeordnet werden. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen an die Zweckbestimmung eines besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, welches ausdrücklich eine gemischte Nutzung vorsieht, ermöglicht im Vergleich zum Mischgebiet eine Stärkung der Wohnfunktion z.B. durch Festsetzung von grundstücksbezogenen Mindestwohnanteilen. An dieser Einschätzung und dem verfolgten Planungsziel wird festgehalten. Auch unter Heranziehung der näheren Umgebung ändert sich an dieser Einschätzung nichts, da auch hier überwiegend besondere Wohngebiete und in Einzelfällen für den großflächigen Einzelhandel Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Anregung:

„Das Plangebiet soll im Wege der Aufopferung einen Ausgleich für die intensiven Nutzungen bilden, die die Stadt willkürlich einer Vielzahl von Flächen zugesteht, insbesondere ihren eigenen Flächen. Deshalb geht der Plan auch über die „Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung“ hinaus, da die Mischung durch abweichende Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen – etwa im Bereich der Plantage als Mischgebiet – ohnehin verlassen wurde.“

Abwägung

Der Einwand ist widersprüchlich und kann daher nicht ausgewertet werden. Eine Bevorzugung eigener Flächen bei der Festlegung des Nutzungsmaßes liegt grundsätzlich nicht vor und kann in einem Bebauungsplan, der auf die Festsetzung des Nutzungsmaßes verzichtet, auch niemals vorliegen. Dies gilt sinngemäß auch für das Verhältnis zu Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind jede für sich auf die lagebezogenen Potenziale für die einzelnen zulässigen Nutzungen zu prüfen. So geht mit zunehmender Entfernung von der Einkaufsinnenstadt das Interesse an einer gewerblichen Flächennutzungen zurück, wodurch sich gleichzeitig die Potenziale für eine innerstädtische Wohnnutzung vergrößern, was sich

in den differenzierten Mindestwohnanteilen zwischen 50 und 70 % für die unterschiedlichen Bereiche abbildet. Der Bereich der Plantage ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“, daher gelten die in der Sanierungssatzung über die Sanierungsziele festgelegten Mindestwohnanteile hier nicht. Eine angemessene anteilige Wohnnutzung ist hier über die Bestimmungen zum Mischgebiet in § 6 BauNVO gesichert.

Anregung:

„Viele der öffentlichen Verkehrsmittel durchfahren zwar das Plangebiet, halten dort aber nicht und tragen insofern nichts zur Anbindung des Gebietes bei, verlärmten es jedoch. Hier fehlt jede Differenzierung.“

Abwägung

Die im Bereich der Charlottenstraße verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien haben selbstverständlich eine Erschließungsfunktion durch den ÖPNV für das Plangebiet. Bei einem Einzugsbereich mit einem Radius von 300 m liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb dieser Radien. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies trägt zur Lärminderung insgesamt bei, da die Benutzung privater Fahrzeuge vermieden werden kann.

Anregung:

„Der Plan widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm, der durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen die Ortskerne stärker herausbilden soll und die vorhandenen Erschließungen besser nutzen will. Dies soll durch gewerbliche Nutzung von gut erschlossenen Standorten geschehen. Demgegenüber wird hier eine ganz überwiegende Wohnnutzung festgeschrieben, die der planerischen und tatsächlichen Situation grundlegend widerspricht und Nutzungskonflikte festschreibt, statt sie zu lösen. Zwar soll im Plangebiet überwiegend gewohnt werden, andererseits wird das Plangebiet jedoch ausdrücklich zur Ermöglichungen der intensiven Nutzungen angrenzender Bereiche und der Nicht-Wohnnutzungen aufopfernd herangezogen. Dies lässt sich an folgenden Beispielen verdeutlichen: Die Parkplätze des Plangebietes werden keineswegs den Bewohnern zur Verfügung gestellt, sondern den Nutzungen der angrenzenden Sondergebiete und der Fußgängerzone in der Brandenburgischen Straße. Bspw. in der Bäckerstraße gibt es keine Anwohnerparkplätze (trotz 70 %iger vorgeschriebener Wohnnutzung), sondern nur kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze für Einkäufer und Besucher unterschiedlicher Behörden und Gewerbebetriebe. Weiterhin sind an der östlichen Einfahrt Parkverbotszonen bis 14.00 Uhr geschaffen worden, mithin auch im Bereich meines Hauses. Dies soll offensichtlich den Eltern der Dortustraße die Möglichkeit geben, die Kinder ein- und aussteigen zu lassen. Offensichtlich kann die Dortuschule von einer Vielzahl von Kindern nicht zu Fuß erreicht werden, jedenfalls sind dadurch noch weitere Verkehre in die Bäckerstraße gelenkt worden. Das Ein- und Aussteigen ist natürlich mit Türknallen verbunden. Das meinem Haus gegenüberliegende Schulgebäude ist wesentlich höher, so dass der Schall auf mein Haus reflektiert wird. Das gilt natürlich auch für die mehrmals wöchentlich bis in den späteren Abend reichenden außerschulischen Veranstaltungen. Dies führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verlärmung der sehr engen, baumlosen Bäckerstraße. Diese von der Stadt zusätzlich geschaffene Belastung hätte in eine gerechte Abwägung eingestellt werden müssen. Dies gilt umso mehr, als dass das Haus Bäckerstraße 2 schon nach der Lärmkartierung übermäßig belastet ist.“

Die Nebenstraßen des Gebietes, insbesondere die Bäckerstraße, sind belastet mit dem

- *Quell- und Ziel-, Parksuch- und Lieferverkehr für die Gewerbenutzungen, die von früh morgens bis in die Nacht intensiv eigen- und fremdgenutzte Grundschule, die Gesamtschule in der Lindenstraße, die Sportplätze der beiden Schulen, das Hotel in der Lindenstraße, die Ministerien in der Dortustraße und in der Lindenstraße, den Mitarbeitern und Kunden der Commerzbank, die Geschäfte in der Brandenburger Straße,*

den Nicolaisaal sowie ab 15.11. die Mitarbeiter, Kunden und Zulieferer der C&A-Filiale sowie demnächst die zahlreichen neuen Bewohner und Nutzer von Block 27 und dem Mischgebiet B1.

- dem Verkehr der Bundesstraße 1, der durch die Schließung der Friedrich-Ebert-Straße faktisch über die Yorkstraße und Dortustraße mit einer Schleppkurve im Zentrum geführt wird. Die Häuser Bäckerstraße 1 und 2 stehen in Sicht- und Hörkontakt mit dem insuffizienten Knoten Dortustraße. Alle Kfz von Norden müssen anhalten und anfahren, um in den Kurvenbereich einzufahren. Dies führt zu erheblicher zusätzlicher Verlärmung, die durch die angewandten Berechnungssysteme nicht abgebildet werden. Weiterhin führt dies zu erhöhter Freisetzung besonders kanzerogener Reifenabriebsfeinstäube.“

Abwägung

Ein Widerspruch der Planung zum Landesentwicklungsprogramm ist nicht zu erkennen. Wie bereits vom Einwender dargelegt, sollen entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenerweiterung“ die Ortskerne bzw. die bereits gut erschlossenen innerörtlichen Bereiche durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen gestärkt werden. Exakt diese Ziele werden auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt, wie auch die Stellungnahme der u.a. für das Landesentwicklungsprogramm zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.09.2013 bestätigt:

„Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen.“

Die überwiegende Wohnnutzung widerspricht nicht der tatsächlichen Situation. In der Lindenstraße zwischen Bäckerstraße und Spornstraße gibt es neben einem Hotel, mehreren Ferienwohnungen einem Restaurant nur einige freiberuflich Tätige. Ansonsten wird dort nur gewohnt. In der Charlottenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den Obergeschossen fast ausschließlich gewohnt und teilweise auch im Erdgeschoss.

Es wird auch nicht wie unterstellt, als „Aufopferung“ eine „ganz überwiegende Wohnnutzung“ festgeschrieben, sondern es soll entsprechend der Gesamtkonzeption der Nutzungsaufteilung in der historischen Innenstadt (dargelegt im Sanierungsrahmenplan) ein dem Bestand im Geltungsbereich entsprechender und lagebezogener differenzierter Mindestwohnanteil von 50 bzw. 70 % festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, insofern können fehlende Anwohnerparkplätze, für die im öffentlichen Raum im Übrigen auch keinerlei Anrecht besteht, nicht als Indiz für den konstruierten Zusammenhang herangezogen werden.

Die Hinweise zu den Parkverbotszonen und ihren vermeintlichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, der lediglich den heutigen Bestand an Nutzungen sichert. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, inwiefern der Einwender einer von ihm geltend gemachten besonderen, mit anderen Teilen des Geltungsbereichs nicht vergleichbaren Situation ausgesetzt ist. Auch in den anderen Erschließungsstraßen des Plangebietes sowie der gesamten Innenstadt wird im Regelfall geparkt und es kommt zu Ein- und Aussteigevorgängen. Darüber hinaus werden viele Straßen auch zur Belieferung der gewerblichen Anlieger genutzt

Anregung:

„Ungerne erinnert man sich daran, dass die Planung bezüglich der Schließung der Friedrich-Ebert-Straße eine Aufspaltung deren Verkehrs in drei Wegführungen vorsah, was dann aber ganz anders realisiert wurde, nämlich mit nur einer Wegführung. Deren Belastung durch Lärm und Feinstaub, jenseits aller Grenzwerte, belastet das Plangebiet ebenso wie der beschriebene ganz überwiegend nicht-wohnbezogene Verkehr im Plangebiet. Weiterhin wird das neue Baufeld im Block 27 angrenzend östlich an das Plangebiet entgegen dem dortigen

Bebauungsplan mit einer Ein- und Ausfahrt für eine Vielzahl von Tiefgaragenplätzen in die Dortustraße belastet. Auch hier findet eine erhebliche Verdichtung mit verkehrlichen Auswirkungen in das bereits jetzt weit über das Zulässige belastete Gebiet statt. Auch diese Belastungen sind nicht einberechnet oder gar in die Abwägung eingestellt worden.“

Abwägung

Aus in der Vergangenheit getroffenen verkehrlichen Entscheidungen, die zudem außerhalb des Geltungsbereiches liegen, und aus benachbarten Bebauungsplänen resultierende Belastungen sind nicht Gegenstand der planerischen Abwägung dieses Bebauungsplans, sondern sind/waren im jeweiligen Verfahren in die Abwägung einzustellen. Dies gilt insbesondere für die angesprochene Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Dortustraße, deren Auswirkungen im seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SAN – P 01 dargestellt sind.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt einerseits die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans und andererseits auf der Basis einer Verkehrsprognose für das Jahr 2025 die zukünftig zu erwartenden Emissionen aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr innerhalb des Plangebietes. In die Daten der Verkehrsprognose 2025 sind dabei auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Verkehr alle relevanten und zum Zeitpunkt der Prognose abschätzbaren Entwicklungen eingeflossen. Das STEK Verkehr kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei Umsetzung im ausgewählten Szenario geplanten Maßnahmen für den Prognosehorizont keine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ergibt. Hieraus resultiert in der schalltechnischen Untersuchung, dass sich in der Prognose für das Jahr 2025 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen in der Immissionssituation gegenüber dem Bestand ergeben.

Anregung:

„Das Grundstück Bäckerstraße 2 kann wegen der bestehenden Konflikte nicht als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden, weil es sich aufgrund der durch die Stadtplanung entstandenen Belastungen mit Lärm und Feinstaub schlicht nicht für Wohnnutzung eignen. Diese Gebäude sind auch nicht traditionell 70 % wohngenutzt worden, vielmehr handelte es sich um eine Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb. Zu dieser Zeit allerdings waren die durch die Stadtplanung entstandenen Nutzungskonflikte durch Kfz-Belastung noch gar nicht vorhanden, die heute diese Grundstücke für eine Wohnnutzung ungeeignet machen. Es ist auch unzulässig, von diesen Grundstücken eine Aufopferung zu verlangen für eine anderweitig höhere gewerbliche Nutzung. Faktisch werden diese Grundstücke über Lärm, Feinstaub und Parkplatznutzung ohnehin für die gewerbliche Nutzung angrenzender Bereiche schwerwiegend in Anspruch genommen.“

Abwägung

Sofern die Anregung dahingehend zu verstehen ist, dass der Einwender die alleinige gewerbliche Nutzung der Grundstücke fordert, wird dem nicht gefolgt. Die Grundstücke in der Bäckerstraße und ihrer näheren Umgebung waren auch historisch durch Wohnnutzung geprägt und sind es bis heute, die historische gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude ist im Rahmen des Gesamtzusammenhangs und der Planungsziele, insbesondere zur Sicherung eines Wohnanteils ohne Bedeutung. Die Eignung der Grundstücke für die Fortsetzung dieser Nutzung einschließlich einer ggf. grundstücksbezogenen Erweiterung des Wohnanteils steht trotz der innenstadttypischen Belästigungen der Grundstücke außer Frage. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist ausdrücklich nicht Planungsziel dieses Bebauungsplans.

Anregung:

„Ein Beispiel ist das vollständige Privilegieren des Grundstückes Lindenstraße 45, das schlicht willkürlich ist. Auch dieser Umstand widerspricht der Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes.“

Abwägung

Eine Privilegierung des Grundstückes Lindenstraße 45 erfolgt nicht. Das Grundstück ist vollständig mit einem denkmalgeschützten Gebäude überbaut, dessen Kubatur und Aufteilung die Realisierung eines Mindestwohnanteils nicht zulässt. Das Grundstück weist auch kein weiteres Potenzial für die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden mit Wohnnutzung auf. Daher wird das Grundstück – als Einzelfall – von der Regelung eines Mindestwohnanteils ausgenommen, da mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, dass ein solcher nur durch eine Neubebauung realisierbar ist. Dies wird wegen der denkmalgeschützten Bestandsbebauung, die sich in gutem Bauzustand befindet, allerdings als außerordentlich unwahrscheinlich eingestuft. Der Abriss des Gebäudes wäre zudem unvereinbar mit den Belangen des erhaltenswerten Ortsbildes und des Denkmalschutzes.

Anregung:

„Die Versorgung der Umgebung wird nicht gerade dadurch gefördert, dass 80 % der (extrem belasteten) Grundstücke aus der Mischnutzung herausgenommen werden.“

Abwägung

Die Behauptung des Einwenders ist unzutreffend. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes sichert doch gerade die bestehende Nutzungsmischung, da in einem besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO neben Wohnen eine ganze Reihe weiterer Nutzungen, wie z.B. Gewerbebetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Auch die Sicherung eines Mindestwohnanteils zwischen grundstücksbezogen 50 bzw. 70 % steht der Fortschreibung der vorhandenen Nutzungsmischung nicht entgegen, da ausreichende Flächenanteile für andere als Wohnnutzungen auf jedem Grundstück verbleiben.

Anregung:

„Die Lärmabwägung wurde nicht gerecht vorgenommen. Nicht vergessen werden darf, dass die Stadt die Neuerrichtung eines Hotels sowie eines C&A ohne eigene Stellplätze in unmittelbarer Nähe ermöglicht hat, das auch für den Kunden- und Lieferverkehr und das Parken der Mitarbeiter und der Kunden gerade über das Plangebiet erschlossen wird. Weiterhin wird ein großer Mischkomplex im Bereich des B1 errichtet, der sogar das Maß sprengt.

Zwar werden Vorbelastungen festgestellt, dies wird aber nur als Anlass gesehen, diesem Gebiet weitere Aufopferungen abzuverlangen. Mehr als abwegig ist die These, dass den Bewohnern höhere Belastungen zugemutet werden können, weil sie besser an den ÖPNV angebunden seien, kurze Einkaufswege hätten und „wohnungsnahe Unterhaltungsmöglichkeiten“. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Die Belastung des Gebietes mit Lärm bis in die Nacht und Feinstaub ist so hoch, dass es für eine Wohnnutzung weder zulässig noch geeignet ist. Die Regelungen dienen dem Gesundheitsschutz und sind nicht in das Belieben einer Verwaltung gestellt. Die im Bereich meines Hauses vorliegende Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 bedeutet eine konkrete Gesundheitsgefahr, auf die neueren Untersuchungen des Bundesumweltamtes sei verwiesen. Mit der Behauptung, infrastrukturelle Vorteile glichen gesundheitsgefährdenden Lärm aus, zeigt die Stadt, dass eine gerechte Abwägung schon deshalb nicht stattfinden konnte, da sie den Inhalt und die Begründung des Lärmschutzes und der Richtlinie der DIN 18005 verkannt hat.“

Abwägung

Durch die im Bebauungsplan Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsspektrums werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Es besteht durchaus ein Unterschied, ob die Zielstellung in einer Neuplanung oder einer entwickelnden Planung z.B. eines Wohngebietes besteht oder ob lediglich eine bestehende Nutzung gesichert und vor Veränderungen geschützt werden soll. Im Fall der Neuplanung oder einer Entwicklungsplanung zur Veränderung einer bestehenden Nutzung ist die vorgesehene Nutzung angemessen vor bestehenden Immissionen zu schützen, da hier eine Veränderung des Status Quo geplant ist. Wird hingegen – wie im vorliegenden Fall – eine bestehende Situation – noch dazu in einem nahezu vollständig bebauten Gebiet – durch die Festsetzung eines Baugebietes gesichert, kann eine solche Verpflichtung nicht hergeleitet werden. Das Planungsrecht beinhaltet lediglich ein „Verschlechterungsverbot“, ein „Verbesserungsgebot“ liegt nicht vor. Durch die Sicherung des Status Quo erfolgt keine Veränderung bzw. Verschärfung der bereits bestehenden Immissionssituation. Insofern ist die planungsrechtskonforme Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO auch ohne zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen möglich, weil die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten ist. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Daher stehen die vorhandenen Vorbelastungen, auch aus der übergeordneten Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Potsdam, der Sicherung und Stärkung der bereits im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung nicht entgegen. Eine Verpflichtung, kritische Immissionslagen im Bebauungsplan zu sanieren, besteht im Falle einer bestandssichernden Festsetzung nicht. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Gebäude Bäckerstraße 2 ermittelten Immissionswerte liegen dabei weder im Bestand, noch in der Prognose im Bereich der durch die Rechtsprechung verfestigten, bei oberhalb von 70 – 75 dB(A) bzw. 60 – 65 dB(A) gelegenen Grenze zur Gesundheitsgefährdung (Tag- bzw. Nachtwert), sondern unterschreiten diese deutlich. Tagsüber kommt es nur zu geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 60 dB(A) für besondere Wohngebiete um ca. 1 bis maximal 2 dB(A), nachts liegen die Werte mit 45 bis knapp über 50 dB(A) zwar oberhalb des Orientierungswertes für ein besonderes Wohngebiet (45 dB(A)) aber noch innerhalb bzw. nur geringfügig oberhalb des Orientierungswertes für ein Mischgebiet (50 dB(A)). In einem Mischgebiet ist die Wohnnutzung gemäß § 6 BauNVO ebenfalls regelmäßig zulässig. Insofern ist der Bereich für eine Wohnnutzung geeignet. Die Emissionen aus der schulischen Nutzung sind als Kinderlärm sozialadäquat und hinzunehmen. Das ausdrückliche Planungsziel des Bebauungsplans besteht vorrangig in der Sicherung der vorhanden spezifischen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, da bei Wegfall des Sanierungsvorbehalts ohne Bebauungsplan die Ansiedlung gebietsschädigender Nutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist keine planerische Option und führt zudem insgesamt zu einem Mehrverkehr mit allen dazugehörigen Immissionsfolgen. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des BauGB (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Die Sicherung der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich ist keine besondere Last und daher auch keine Aufopferung. Die Darstellung der lagebezogenen Gebietsvorteile im Gegensatz zur Gebietsvorbelastung veranschaulicht die spezifische Situation im Innenstadtgebiet Potsdams. Sie dient der Auseinandersetzung des Leitbildes von Urbanität und städtischem Leben mit kurzen Wegen und den daraus folgenden Lasten. Den Nutzern und Interessenten an diesem Gebiet wird veranschaulicht dargestellt, dass eine die Kumulierung der Vorteile des

innerstädtischen Lebens ohne die daraus folgenden Lasten nicht möglich ist und individuell zu entscheiden ist.

Anregung:

„Die zulässigen Lärmwerte werden schon nach den – aus oben angeführten Gründen wesentlich zu niedrigen – eigenen Berechnungen der Stadt im Bereich Bäckerstraße 2 nicht eingehalten und durch die Planung etwa C&A, B1 und Block 27 ist und wird eine weitere Erhöhung eingetreten. Alle Straßen des Plangebietes haben ganz erheblichen Durchgangsverkehr. Die Besucherverkehre werden schon jetzt durch die Stadt gezielt in und durch die Straßen des Plangebietes gelenkt (z.B. Kurzparkzonen unter Ausschluss der Bewohner).“

Abwägung

Die Anregung war bereits Teil des Abwägungsvorgangs (s.o.). Die südliche Lindenstraße ist eine Sackgasse. Die Lindenstraße, die Hermann-Elflein-Straße und die Dortustraße zwischen Charlottenstraße und Brandenburger Straße stehen nicht als Durchgangsstraßen zur Verfügung, da die Querung der Brandenburger Straße verkehrsrechtlich nicht zugelassen ist. Die Charlottenstraße wurde im Westen vom Luisenplatz abgehängt, so dass auch sie westlich der Dortustraße nicht mehr als Durchfahrtsstraße genutzt werden kann. Die Kleine Gasse und die Spornstraße können faktisch nicht für Durchgangsverkehr genutzt werden. Insofern ist die Behauptung, dass alle Straßen des Plangebietes ganz erheblichen Durchgangsverkehr haben sollen, nicht nachvollziehbar.

Anregung:

„Die Planung widerspricht nach alledem § 5 Abs. 3 LEPro 2007, dem StEK Verkehr B1 und dem Einzelhandelskonzept 2008.“

Abwägung

Es erschließt sich nicht, inwiefern die Planung zu § 5 Abs. 3 LEPro im Widerspruch stehen sollte. Dieser lautet „Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

Ein Widerspruch zum StEK Verkehr kann schon deshalb nicht vorliegen, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Verkehrsorganisation enthält.

Das Einzelhandelskonzept ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2014 fortgeschrieben worden. Der Bebauungsplan enthält keine dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept widersprechenden Festsetzungen.

Anregung:

„Im Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ wird auf S. 57 festgehalten, dass im hiesigen Plangebiet der Feinstaubgrenzwert PM 10 an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten wird und dies durch den Abriss des Rechenzentrums weiter erhöht wird. Die Lärmwerte der DIN 18005 werden im Plangebiet schon heute deutlich überschritten. Dort wird ausdrücklich festgehalten, dass „durch die geplante Zunahme der Wohnbevölkerung ... die Betroffenheit gegen Lärm weiter zunehmen“ wird, weshalb ein Mischgebiet empfohlen wird. Auch solche Belastungen sind zu berücksichtigen. Da heute schon die Richtwerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden, bspw. in der Bäckerstraße 2, müsste der Bebauungsplan zumindest für die betroffenen Grundstücke gesonderte Schutzmaßnahmen vorgeben oder die Wohnnutzung wesentlich vermindern.“

Entsprechendes gilt für den Feinstaub, der besonders durch die Schleppkurve der inoffiziellen Bundesstraße Yorkstraße / Dortustraße erzeugt wird. Schon ausweislich des Schreibens

des Landesumweltamtes Brandenburg von 10.09.2008 sind die Grenzwerte überschritten, wobei heute weit höhere Kfz-Zahlen, mithin auch höhere Feinstaubbelastungen vorliegen. Die durch die Knotengestaltung erforderlichen erhöhten Bremsvorgänge sind dabei noch nicht in die Berechnung eingeflossen. Die Sicherung eines Schulstandortes an dieser gesundheitsgefährdenden Stelle ist nicht mit den Anforderungen an ein gesundes Aufwachsen von Kindern vereinbar, eine Statistik zum Zusammenhang von Feinstaub und Kinderkrebserkrankungen habe ich beigefügt. Der Elternrat der Schule hatte seinerzeit gegen die Verlegung der Verkehre protestiert. Seitdem findet in der Dortuschule eine soziale Entmischung statt; Besserverdiener schicken ihre Kinder lieber auf sauber gelegene Privatschulen.“

Abwägung

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ mit Satzungsbeschluss vom 04.03.2015 werden nicht korrekt wiedergegeben. Dort wird ausgeführt, dass die Kurzzeitwerte für Feinstaub (PM10) mit einer Wahrscheinlichkeit von über 50 % an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten werden.

In der aktuellen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 1 die Aussage, dass sich durch den Abriss des Rechenzentrums eine bessere Durchlüftung und somit eine leichte Verbesserung der Luftbelastung ergeben wird. (S. 68)

Auf die Vorbelastungen im Gebiet wurde ausführlich hingewiesen. Die planungsrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan sehen vor, dass ein Konflikt durch Planung nicht verschärft werden soll. Dies ist im vorliegenden bestandssichernden Bebauungsplan gegeben. Eine generelle Pflicht zur Lösung aller, also auch der nicht vom Bebauungsplan verursachten Konflikte, besteht nicht. Dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot wird somit nachgekommen.

Die außerhalb des Bebauungsplans liegenden in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen zu verkehrlichen Lösungen, sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und waren auch nicht Anlass für die Aufstellung. Für die Verdrängung bestehender Nutzungen aus dem Geltungsbereich / die Entmischung der Innenstadt besteht jedenfalls kein Anlass.

Der Bebauungsplan trifft als einfacher Bebauungsplan allerdings ausschließlich Festsetzungen zur Nutzungsart (und einzelnen Begrünungsmaßnahmen) und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen usw. Hierfür soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten. Auch deshalb sollen im Bebauungsplan keine Festsetzungen erfolgen, da ein Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen auf die Regelungen des Bebauungsplans nur schwer möglich ist.

Anregung:

„Weiterhin ist das Wohnen klimatisch schwierig: die Bäckerstraße ist sehr schmal und voll versiegelt, es gibt keinerlei Grün. Im Zusammenhang mit der Südausrichtung des Hauses Bäckerstraße führt dies zu einer erheblichen Aufheizung der nach vorne gelegenen Räume, insbesondere im Obergeschoss. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Bäckerstraße zwischen der Dortu- und Lindenstraße gefangen ist, d.h. es findet keine Durchlüftung statt, wie im Bereich von Straßen, die nicht eingebaut sind. Hierdurch stagniert die Hitze, so dass Lüften zwecklos ist. Als Einzeldenkmal darf das Haus Bäckerstraße jedoch nicht etwa durch Markisen verändert werden.“

Abwägung

Es ist nicht erkennbar, dass sich die Bäckerstraße in Bezug auf die klimatische Belastung wesentlich von anderen Bereichen des Sanierungsgebietes der 2. Barocken Stadterweiterung unterscheidet. Einerseits kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Durchlüftung der kurzen Bäckerstraße schlechter ist, als die anderer Straßen in der Nachbarschaft.

Andererseits ist jedoch der Hofbereich des von Bäckerstraße, Kleiner Gasse, Charlotten- und Dortustraße gebildeten Blockes im Vergleich zu anderen Blockinnenbereichen nur wenig bebaut und darüber hinaus zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bestanden, was sich kleinklimatisch wiederum positiv auswirkt. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung treffen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan SAN – P 17 gewährleistet eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Bildungswesens
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung sowie des Verkehrs
- Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen
- private Belange der Grundeigentümer

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird den Belangen nach Sicherung der Wohnfunktion in zentraler Lage nachgekommen und bestehende Defizite in der Nutzungsmischung reduziert. Wesentliches und prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung war und ist die kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, Handel und Handwerk auch innerhalb eines Grundstücks. Dies kommt u.a. durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete zum Ausdruck.

Die Festsetzung der Wohnnutzung steht nicht im Widerspruch zur zentralen Lage des Geltungsbereichs. Neben den vorhandenen grundstücksbezogenen Möglichkeiten zur Schaffung eines erholungswirksamen Wohnumfelds sind in der Nähe zum Geltungsbereich die Grünflächen Schlosspark Sanssouci und Platz der Einheit vorhanden. Weitere Grünflächen bestehen am Bassinplatz, an der Neustädter Havelbucht und im Bereich Freundschaftsinsel. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen können damit ausgeglichen werden.

Den Belangen von familiengerechtem Wohnen wird durch die Einschränkung bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner in weiten Teilen keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung am Rande eines Geschäftszentrums. Zwar ist der Geltungsbereich am Rande eines gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkts für die Gesamtstadt gelegen, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt, im Vergleich zur bestehenden Situation sind jedoch nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben.

Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in Innenstadtlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden; eine Aufgabe der funktionierenden Nutzungsmischung wird nicht in Betracht gezogen. Den Bewohnern dieses Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten).

Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, denn der Bebauungsplan bewirkt keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart. Dem gegenübergestellt wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Lärmbelastung durch die Nutzungsmischung weit entfernt davon ist, als erheblich belästigend angesehen zu werden.

Im Rahmen einer Erhebung im Oktober 2013 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und anderen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen dahingehend untersucht und bewertet, inwieweit sie vor allem nachts mit hoher Wahrscheinlichkeit Lärmemissionen verursachen. Die Erhebung und Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen befinden, die auf Grund ihrer anzunehmenden Störwirkung von vornherein nicht innerhalb eines besonderen Wohngebietes zulässig wären. Erhebliche Nutzungskonflikte sind für sie nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes keine größeren Konflikte verbunden sind.

Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände wurden nicht bekannt und von den Bewohnern des Geltungsbereichs bislang auch nicht vorgebracht. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als besonderes Wohngebiet verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Dies gilt in gleichem Maße für die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hier sollte bei der Genehmigung die Gesamtbelastungssituation des Gebietes besondere Berücksichtigung finden. Grundsätzliche und messbare Verbesserungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wurde daher nicht weiter verfolgt, da er weder den Zielen des Bundesgesetzgebers (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der übergeordneten Planungsziele der Landes- und Regionalplanung, noch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam entspricht.

Auch wenn die Planung keine grundsätzliche Veränderung der gegenwärtigen Strukturen beabsichtigt, führen die Festsetzungen in einer Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Nutzungsstruktur zu einer Konfliktlösung bzw. -verbesserung, denn der Bebauungsplan schließt einige als wohnunverträglich einzuschätzende Anlagen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sportanlagen) aus. Dadurch wird sichergestellt, dass die Lärmbelastung die Ziele der Stadtentwicklung nicht behindert. Darüber hinaus sind durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen gemäß des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die konkrete Vereinbarkeit einer Nutzung ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen.

Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können außerdem im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten). Diese Regelungen

gen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standorts zur vollständigen Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumsschlägen, ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den gewerblichen Betreibern führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Die Sicherung einer bestehenden Schuleinrichtung steht den Planungszielen nicht entgegen. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Im westlichen Teil des Plangebietes (Südseite der Charlottenstraße, Westseite der Lindenstraße) grenzt das besondere Wohngebiet an die Schulsportanlagen der Voltaire-Gesamtschule an. Die offenen Kleinspielfelder werden ausschließlich werktags und tagsüber im Rahmen des Schulbetriebs genutzt, so dass hiervon keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Sporthallen auf dem Gelände werden ebenfalls nur während des immissionsrechtlich geschützten Tagzeitraums (6-22 Uhr) genutzt. Eine Belastung der angrenzenden besonderen Wohngebiete durch die sportliche Nutzung kann aber ausgeschlossen werden, da sie innerhalb geschlossener Räume stattfindet. Geringe Belastungen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Sportler im Bereich der Lindenstraße sind nicht auszuschließen, werden aber insgesamt im Bereich eines innerstädtischen Wohnstandorts als vertretbar eingeschätzt, da sie außerhalb der Ruhezeiten erfolgen.

Die Belastungen des besonderen Wohngebietes durch die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹² ermittelt.

Bei Betrachtung der bestehenden Situation ergeben sich bei den Immissionen des Straßenverkehrs an vielen Immissionsorten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für besondere Wohngebiete. Als Orientierungswerte gelten für das besondere Wohngebiet Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Überschreitungen erreichen je nach Lage des Immissionsortes und der Verkehrsbelastung am Tag zwischen 1 dB(A) und 8 dB(A) und in der Nacht zwischen 1 dB(A) und 14 dB(A). Die durch den Schienenverkehr der Linien 92, 94 und 98 verursachten Geräuschimmissionen führen, bei separater Betrachtung an den Immissionsorten entlang der Charlottenstraße nur nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 2 dB(A) und 4 dB(A). Die Überschreitungen sind auf die fehlende absorbierende Wirkung eines Gleisbettes zurückzuführen, denn die Schienen sind im Straßenbelag verlegt, was zu einem Berechnungszuschlag von 5 dB(A) für feste, nicht absorbierende Untergründe führt. Im Plangebiet wird die Gesamtgeräuschsituation im Ist-Zustand durch den Straßenverkehr der im Untersuchungsgebiet liegenden Charlottenstraße bestimmt. Trotzdem hat auch die Straßenbahn in diesem Bereich einen Einfluss auf die Gesamtgeräuschsituation und führt entlang der Charlottenstraße tags und nachts zu einer Anhebung des Gesamtgeräuschpegels zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A).

Die Immissionssituation wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung darüber hinaus für das Jahr 2025 prognostisch betrachtet. Die Basis für diese Betrachtungen bilden die Verkehrsprognosedaten der Landeshauptstadt Potsdam für das Jahr 2025. Es ist zu erkennen, dass die prognostizierten Verkehrszahlen im Plangebiet größtenteils zu geringen

¹² Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P16 und SAN-P17 in der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, Februar 2014

Erhöhungen der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel im Bereich zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) oder zu den gleichen Ergebnissen wie im Ist-Zustand führen. An einzelnen Immissionsorten in der Charlottenstraße sind im Vergleich zum Ist-Zustand hingegen die größten Unterschiede festzustellen, denn dort ist unter den angenommenen Verkehrszahlen eine deutliche Verringerung der Tages- und Nacht- Beurteilungspegel zwischen 2 dB(A) und 3 dB(A) festzustellen. In der Gesamtgeräuschsituation ist im Vergleich zum Ist-Zustand nur eine geringe Erhöhung der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel von 1 dB(A) zu erkennen. Der Einfluss der Straßenbahn liegt im Untersuchungsgebiet zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A).

Zusammenfassend ist im Plangebiet des Bebauungsplans SAN – P 17 unter Berücksichtigung der Prognosevariante besonders im Bereich der Charlottenstraße und der südlichen Dortustraße mit Beurteilungspegeln zwischen 61 dB(A) und 69 dB(A) am Tag und zwischen 51 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die Immissionsorte der kleineren Seitenstraßen zeigen entweder keine Überschreitungen für Tag und Nacht oder nur Überschreitungen für die Nacht. Hier sind nachts Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) und 50 dB(A) möglich.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung kommt demnach zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Festsetzung von besonderen Wohngebieten keine gesundheitsgefährdenden Immissionsbelastungen vorliegen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verbleiben alle Werte unter der gesundheitsgefährdenden Grenze. Für den Prognosehorizont sind sogar leichte Verbesserungen der Belastung ermittelt worden, wobei die Grenze zur Gesundheitsgefährdung hier an einem einzelnen Immissionspunkt in der Nacht mit 60 dB(A) erreicht wird.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen also den Schluss zu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind und damit die Festsetzung von besonderen Wohngebieten möglich ist. Durch die im Bebauungsplan erfolgte Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsspektrums werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert wird. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert.

Daher stehen die vorhandenen Vorbelastungen, auch aus dem Verkehr, der Sicherung und Stärkung der bereits im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung nicht entgegen.

Das ausdrückliche Planungsziel des Bebauungsplans besteht vorrangig in der Sicherung der vorhanden spezifischen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, da bei Wegfall des Sanierungsvorbehalts ohne Bebauungsplan die Ansiedlung gebietsschädigender Nutzungen nicht auszuschließen wäre. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist keine planerische Option und führt zudem insgesamt zu einem Mehrverkehr mit allen dazugehörigen Immissionsfolgen. Die Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung entspricht der Intention des Gesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde.

Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur Nachts) oder Verbesserung der Fahr-

bahnoberfläche. Diese können allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Aus diesen Gründen ist die Entwicklung – ggf. unter Auflagen – vollziehbar. Der Bebauungsplan enthält als einfacher Bebauungsplanplan allerdings ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (und einzelnen Begrünungsmaßnahmen) und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen usw. Hierfür richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Auch deshalb erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen, da ein Bezug von Immissionschutzfestsetzungen auf die Regelungen des Bebauungsplans nur schwer möglich ist.

Dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot wurde somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.

Ebenfalls Ende 2013 / Anfang 2014 wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung¹³ durchgeführt. In ihr werden Aussagen zu den derzeitigen und zu den zu erwartenden Erschütterungsimmissionen getroffen. Dabei wurden in erster Linie die durch die Schienenwege der Straßenbahnlinien 94 und 98 der Verkehrsbetriebe Potsdam berücksichtigt. Die durch den Schwerlastverkehr auf den Straßen im Untersuchungsgebiet erzeugten Schwingungen sind unter der Voraussetzung ordnungsgemäß instand gehaltener Straßenoberflächen demgegenüber nachrangig, wurden jedoch in der vorliegenden Untersuchung bei den Messungen mit erfasst. Die Erschütterungen durch den PKW-Verkehr werden in der Untersuchung als vernachlässigbar eingestuft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den aktuell im Untersuchungsgebiet bestehenden Randbedingungen erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen im Sinne der DIN 4150, Teil 2 in Folge des Straßenbahn- und Straßenverkehrs eher nicht zu befürchten sind. Die Messergebnisse unterschreiten auch die strengeren Anhaltswerte für Einwirkungsorte, in denen vorrangig Wohnnutzung besteht.

Subjektiv sind Erschütterungen nach Aussage des Gutachters bei einzelnen Straßenbahnvorbeifahrten, im Falle der Anrampung an der Straßenbahnhaltestelle vor dem Gebäude Charlottenstraße 106 auch bei Busvorbeifahrten spürbar. Die Messergebnisse belegen dies mit gelegentlichen Messwerten oberhalb der Fühlschwelle. Es ergeben sich jedoch bei den derzeitigen Verkehrszahlen keine Überschreitungen der Anhaltswerte.

Die rechnerisch ermittelten Erschütterungsimmissionen liegen deutlich über den Messwerten. Dies ist laut Gutachter darauf zurückzuführen, dass beim derzeitigen Erkenntnisstand für Prognosen von Erschütterungsimmissionen noch mit einer relativ hohen Unsicherheit zu rechnen ist. Dies hat dazu geführt, dass in den gängigen Methoden der Erschütterungsprognose mit relativ hohen Sicherheitszuschlägen zu Gunsten der Betroffenen gearbeitet wird. Die Berechnungsergebnisse weisen darauf hin, dass bei höheren Decken-Eigenfrequenzen von Gebäudedecken mit höheren Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist. Der Gutachter empfiehlt daher, dies bei der Neuplanung von Gebäuden durch geeignete Maßnahmen bei der Deckenplanung zu berücksichtigen.

In Bezug auf den sekundären Luftschall der durch die Schwingungen erzeugt wird, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die als Immissionsbegrenzung geltenden Werte von

¹³ Erschütterungstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P16 und SAN-P17 der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, Februar 2014

40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten werden. Hieraus ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an neu geplante Gebäude.

Ein Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan besteht auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht, da nicht von wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist.

2.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Obwohl der Textbebauungsplan nur die Art der zulässigen baulichen Nutzung festsetzt, wird der Zielstellung der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen. Der Geltungsbereich umfasst einen wichtigen Teil der Potsdamer Innenstadt, der durch einen hohen Aufenthaltswert und die besondere städtebaulich-architektonische Qualität der 2. Barocken Stadterweiterung geprägt ist. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichen Gewerbebetrieben wird dieser Charakter dauerhaft erhalten. Gleichzeitig bestehen ausreichend Spielräume für zukünftige Entwicklungen.

2.3 Belange des Bildungswesens

Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Grundschulstandorts werden die Belange des Bildungswesens im Bebauungsplan besonders berücksichtigt.

2.4 Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege

Auch wenn der Bebauungsplan ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in der Potsdamer Innenstadt sichert, sind auch die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege Bestandteil des grundlegenden Entscheidungsvorgangs. Ziel der Planung ist es, die Potsdamer Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort zu erhalten und zu stärken. Damit wird u.a. ein deutliches Zeichen für die Innenentwicklung und einen nachhaltigen Städtebau gesetzt. Die Entscheidung zur aktiven planerischen Stärkung des Standorts vor dem Hintergrund eines Konkurrenzkampfes mit Standorten „auf der grünen Wiese“ dient den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes. Die Planung trägt dazu bei, attraktive Wohn- und gewerbliche Nutzungen in dicht bebautem Gebiet und sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit zu erhalten und freie Flächen an anderer Stelle zu bewahren.

Darüber hinaus kann durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung langfristig eine Verbesserung der örtlichen Situation, insbesondere auch des Mikroklimas erreicht werden.

Zur Versorgung der Bewohner im dicht bebauten Geltungsbereich mit Grünflächen sind im Kapitel 2.1 „Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ Aussagen enthalten.

Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen, sie gelten unabhängig vom Bauplanungsrecht.

2.5 Belange der Wirtschaft, der Verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Der nördliche Teil des Plangebietes beiderseits der Charlottenstraße ist Teil des im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Der Bebauungsplan sichert die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft und entwickelt diese weiter. Durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarer

überörtlicher Einkaufsbereich, der aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner dient, sichergestellt. Ferner sichert die Festsetzung als besonderes Wohngebiet, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist. Die Festsetzungsinhalte stehen in engem Zusammenhang mit den Planungszielen der benachbarten Bebauungspläne, die u.a. Kerngebiete und großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet) zum Inhalt haben. Der vorliegende Textbebauungsplan sowie die Gesamtplanung des Bereichs dienen zusätzlich dem Ziel der Steigerung der touristischen Attraktivität. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. In einem besonderen Wohngebiet beschränken die Regelungen des Baugesetzbuchs die Zulässigkeit von Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche auf eine Größe von unter 1.200 m² (Grenze der „Großflächigkeit“), was auch der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im Bestand entspricht. Dieser Schwellenwert gilt einerseits für jedes einzelne Grundstück. Andererseits verhindern die Regelungen des Baugesetzbuchs auch die Entstehung von benachbarten, miteinander verbundenen Einzelhandelsflächen wie z.B. grundstücksübergreifende Passagen o.ä., da hierdurch ein räumlicher Zusammenhang entsteht, der als Einkaufszentrum zu bewerten und somit unzulässig wäre. Damit wird in diesem Bereich auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen. Die Einzelhandelsnutzung soll durch die gezielte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und die Erweiterung bestehender Standorte gestärkt werden. Dabei werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Einzelhandelskonzept insgesamt drei Standorte südlich der Brandenburger Straße als potentielle Entwicklungsareale für den Einzelhandel eingeschätzt¹⁴. Der potentielle Standort an der Brandenburger Straße 25 grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als besonderes Wohngebiet stehen einer möglichen Entwicklung von großflächigem Einzelhandel auf dem genannten Grundstück nicht entgegen, da ähnliche Entwicklungen bereits an einer Reihe von vergleichbaren Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ stattgefunden haben und eine entsprechende Rücksichtnahme des potentiellen großflächigen Einzelhandels auf die benachbarten Nutzungen auch ohne diesen Plan erforderlich wäre.

Der Ausschluss bzw. die Flächenbeschränkung unverträglicher Nutzungen sichert das Niveau des Bereichs als Wohn- und Geschäftsbereich und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur. Die Ansiedlung der als unverträglich festgestellten Nutzungen würde u.a. zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Plangebietes führen oder das Wohnen in der Gesamtschau der Einflüsse unzumutbar belasten. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben gilt es demgegenüber zu erhalten und zu entwickeln.

Der höhere Mindestwohnanteil von 70 % im südlichen Teil des Geltungsbereichs steht nicht im Widerspruch zu den Entwicklungszielen. Das Gebiet des Teilbereichs WB-3 des besonderen Wohngebietes ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Damit ist der zu erwartende gewerbliche Anteil auf Grund der geringeren Attraktivität und einer geringeren Nutzer- / Kundenfrequenz als geringer einzustufen. Darüber hinaus wird mit dem höheren Wohnanteil übergreifend über das in seiner Gesamtheit zu sehende besondere Wohngebiet in der Innenstadt ein Ausgleich für die hohen zulässigen gewerblichen Anteile im Bereich der Brandenburger Straße / Friedrich-Ebert-Straße geschaffen und damit das Wohnen im Sinne der gebietsspezifischen planungsrechtlichen Ziele gestärkt und gesichert.

Die Erschließung des Geltungsbereichs in seiner festgesetzten Nutzungsart ist über die Straßen im Geltungsbereich und das angrenzende Straßennetz sichergestellt.

14 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, Karte 11, S. 104

Die sich aus der geplanten Entwicklung des Bereichs ergebenden Stellplatzbedarfe wurden in einer verkehrlichen Rahmenplanung¹⁵⁾ untersucht und durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Einführung eines Mischparksystems, Parkraumbewirtschaftung) gedeckt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“, „Luisenplatz“, „Hegelallee“ und „Hebbelstraße“ wurden bereits Maßnahmen zur Umsetzung realisiert, die das Ziel verfolgen, das Geschäftszentrum mit Parkplätzen zu versorgen. Die planerischen Ziele für die Innenstadt gehen davon aus, dass die geplante und planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung des innerstädtischen Bereichs nur dann verträglich ist, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre im Hauptnetz verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden.

2.6 Private Belange

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der Grundstücke wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet mit den daraus vielfältig resultierenden Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ergeben sich zunächst keine direkten wesentlichen Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB.

Im konkreten Einzelfall können durch die getroffenen Festsetzungen jedoch bislang zulässige Nutzungen nicht mehr oder nur eingeschränkt zulässig sein, darüber hinaus wird in der Regel ein Mindestwohnanteil für die Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gesamtstädtischen Ziele zur Sicherung und Erhaltung eines attraktiven und durch Wohnen belebten zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ zu sichern. Andere Nutzungen sollen nur im Rahmen der verbleibenden Anteile zulässig sein. Eine wesentliche Beschränkung der Nutz- bzw. Verwertbarkeit der Grundstücke ist hiermit nicht verbunden. Die Beschränkungen betreffen nur einzelne, in der Gesamtschau der Innenstadt unverträgliche Nutzungen und sichern insgesamt das Niveau des Bereiches als Wohn- und Geschäftsgebiet. Dies entfaltet gleichzeitig auch eine Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur und das Wohnen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke Lindenstraße 28 – 29, wo durch die Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 70 % (Teilbereich WB-3) die derzeit bestehende Nutzung als Hotel nur im Rahmen der Regelungen des Bestandschutzes fortgeführt werden kann. Im Falle einer Nutzungsänderung würden die Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam werden. Jedoch ermöglichen die Festsetzungen für einzelne Grundstücke Ausnahmen von der vorgesehenen Realisierung einer Mindestwohnnutzung unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist.

¹⁵⁾ Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam, Überarbeitung Stand: Oktober 2001

Hiervon ausgenommen werden soll ein Grundstück, in denen die denkmalgeschützte Bausubstanz die Realisierung eines Mindestwohnanteils nicht zulässt und wo auf dem Grundstück auch kein weiteres Potential für die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden mit Wohnnutzung besteht. Damit wird den Belangen der privaten Grundstücksnutzung entsprochen.

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

G. Anlagen

1. Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Bäckerstraße 1 bis 8, Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 27, 35 und 52 bis 53, Lindenstraße 18 bis 29 und 35 bis 49, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Kleine Gasse 1 bis 3, Schopenhauerstraße 9 und 10 sowie Spornstraße 1 bis 6 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die Grundstücke Dortustraße 30 bis 34 wird die Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ festgesetzt.

Für die Grundstücke Bäckerstraße 9 und Dortustraße 28 bis 29 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, 4, 5, 6 und 9 BauNVO, 4a BauNVO, § 11 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1. Für die Grundstücke Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 25 und 52 bis 53, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Kleine Gasse 2 bis 3, Lindenstraße 18 bis 24 und 46 bis 49 sowie Schopenhauerstraße 9 und 10 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Für die Grundstücke Bäckerstraße 1 bis 8, Dortustraße 26 bis 27 und 35, Kleine Gasse 1, Lindenstraße 25 bis 29 und 35 bis 44 sowie Spornstraße 1 bis 6 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-3) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
3. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

5. Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-3) sind Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
7. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2 und WB-4) sind Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb eines Bereichs, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31.12.2013 sind folgende Grundstücke verzeichnet:
 - Bäckerstraße 1 bis 8
 - Charlottenstraße 1 bis 20, 98 bis 109, 114 bis 128
 - Dortustraße 25 bis 35, 52 bis 53
 - Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
 - Kleine Gasse 1 bis 3
 - Lindenstraße 18 bis 19, 21 bis 29, 35 bis 39, 41 bis 49
 - Schopenhauerstraße 9 bis 10
 - Spornstraße 1 bis 6.

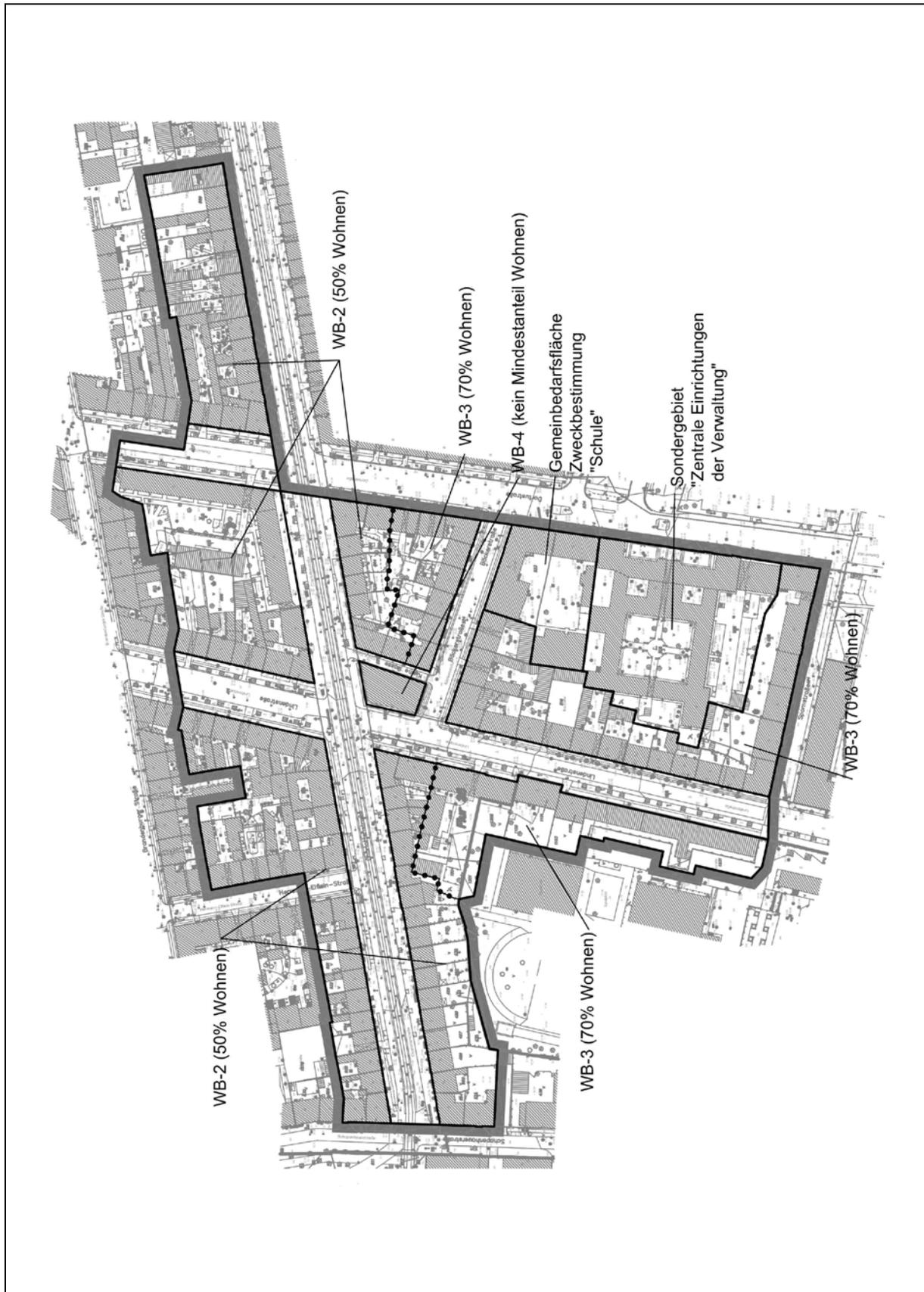
Nutzungsänderungen sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

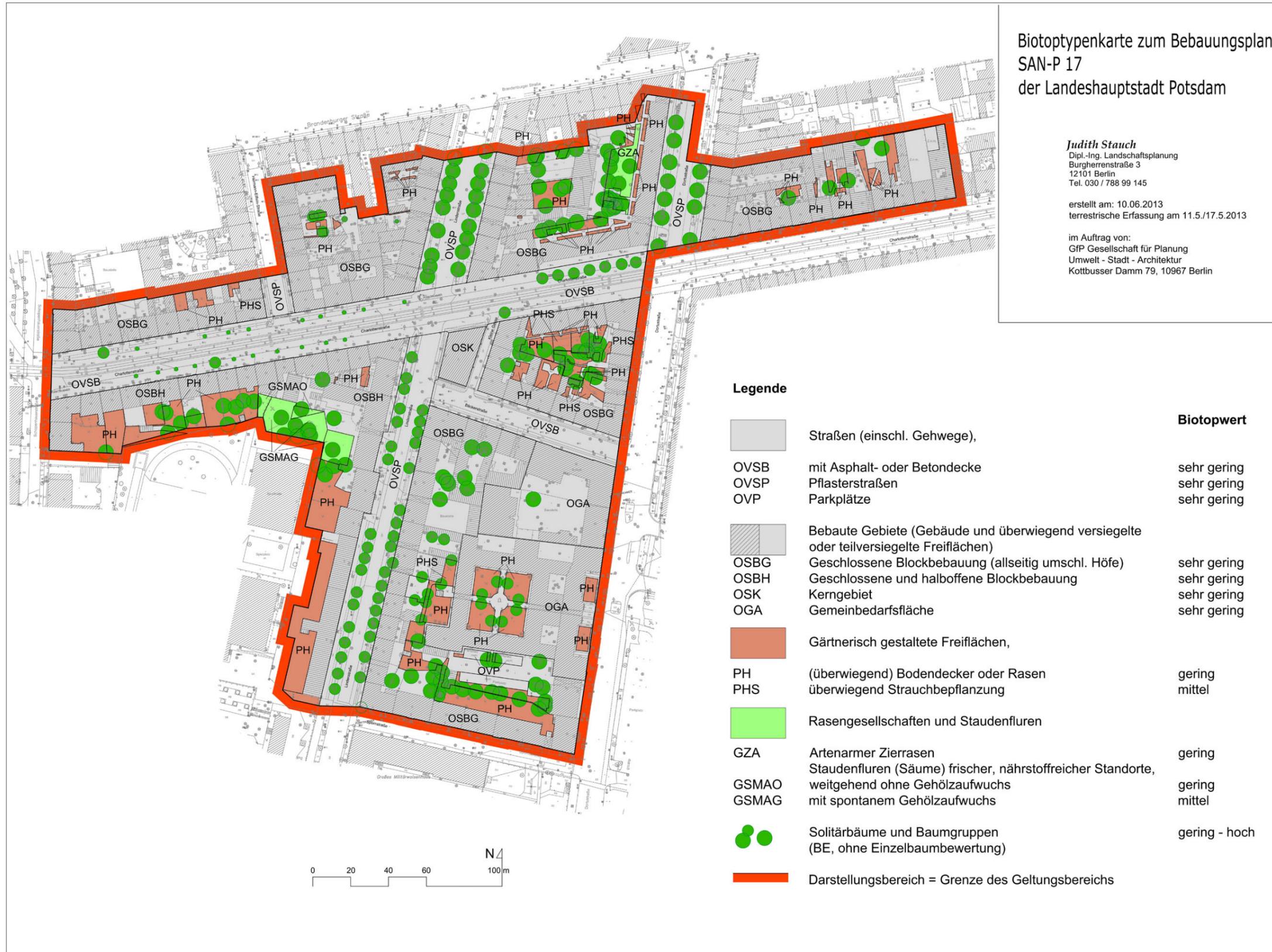
Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb eines Bereichs, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereichs, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

3. Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 17 (ohne Maßstab)



4. Biotypenkartierung



Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes SAN - P 17 „Stadterweiterung Süd“. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.12.2014. bis zum 16.01.2015 durchgeführt (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15/2014 vom 27.11.2014)

Es liegen zwei Stellungnahmen vor.

Der nachfolgende Text gibt die Originalstimmungen wieder, wurde aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

lfd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Öffentlichkeit 1 28.12.2014</p> <p>Mit diesem Schreiben möchten wir gegen die im Bürgerhaus und auf der Webseite „http://www.tandfonline.com/eprint/6Mrq6NCs ZESrrr78ZXX/full“ sowie im Dokument: Anlage 1.2, Textbebauungsplan, SAN - P 17 „Stadterweiterung Süd“, Begründung veröffentlichte Änderung des Nutzungsplanes Einspruch erheben.</p> <p>Eine Reduktion der gewerblichen Nutzungsflächen von 50 % auf 30 % verunmöglicht in einem Stadthaus, welches als Wohn- und Arbeitshaus für stilles Gewerbe geplant wurde, eine realistische gewerbliche Nutzung. Gewerberäume z.B. für Ärzte, Juristen sowie wissenschaftliche Beratung für Industrie und öffentliche Hand benötigen mindestens: einen Raum für Sekretariat/Empfang, einen Warteraum/Besprechungszimmer/Kanzlei, ein Büro/Konsultationsraum, einen kleinen Labor-/Behandlungs-/Archivraum sowie sanitäre Infrastruktur. Wie Sie aus eigener Anschauung wissen, entspricht dieser Raumbedarf in Bürgerhäusern wie dem unseren an der Bäckerstraße xx dem unteren Stockwerk, also 50 % des nutzbaren Wohnraumes. Aus diesem Grunde beantragen wir Bestandswahrung mit je einem 50 % Anteil für Gewerbe und Wohnen für das Bürgerhaus Bäckerstraße xx in 14467 Potsdam Grundbuchblatt xxxx.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 17 sollen die seit ca. 20 Jahren unverändert bestehenden Sanierungsziele (Sicherung der typischen Potsdamer Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt) über das Ende der Sanierung hinaus städtebauliche gesichert werden. Die ursprünglich in der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“ formulierten Sanierungsziele wurden im Jahr 2004 überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Dabei wurde u.a. die Stärkung der 2. Barocken Stadterweiterung in ihrer Funktion als überörtlicher Einzelhandelsschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie als neues Ziel ergänzt. Gleichzeitig wurden zum Schutz der Wohnnutzung standort- bzw. lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen. Als Sanierungsziel wird für alle nördlich der Charlottenstraße gelegenen Grundstücke und für die erste Grundstücksreihe südlich der Charlottenstraße sowie für die Grundstücke Lindenstraße 23 bis 24, Dortustraße 25 und Kleine Gasse 2 bis 3 ein</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Für alle weiteren im Geltungsbereich der Sanierungssatzung gelegenen Grundstücke dieses Bebauungsplans wird als Ziel ein mindestens 70 %iger Wohnanteil an der zulässigen Geschossfläche des Grundstücks genannt. Dieser seit 2004 bestehenden räumlichen Differenzierung der gewerblichen Nutzungsanteile wird in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P17 gefolgt, indem für die stärker zum Geschäftszentrum des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ an der Brandenburger Straße orientierten nördlichen Teile des Plangebiets und die erste Reihe der Bebauung entlang der Charlottenstraße in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung und dem Einzelhandelskonzept ein Wohnanteil von mindestens 50 % an der Geschossfläche festgesetzt werden soll. Die geplanten Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung. Für die im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Teilflächen des besonderen Wohngebiets soll in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung ein Wohnanteil von mindestens 70 % an der Geschossfläche festgesetzt werden. Der hier höhere Anteil der Wohnnutzung entspricht einerseits dem sich mit zunehmender Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verringernden Nutzungsdruck durch andere Nutzungen. Andererseits soll hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert werden. Diese Verteilung der Nutzungsanteile ist für das gesamte Sanierungsgebiet gültig und soll über die bereits festgesetzten oder noch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne langfristig gesichert werden. Damit soll hinsichtlich des gewerblichen Nutzungsanteils eine Gleichbehandlung für alle durch ihre räumliche und nutzungsstrukturelle Lage in Bezug auf die Einkaufsinnenstadt vergleichbaren Grundstücke erreicht werden. Eine Abweichung vom vorgesehen Mindestwohnanteil im Einzelfall soll nur erfolgen, wenn bestehende denkmalgeschützte Gebäude auf Grund ihrer Gebäudestruktur einen entsprechenden Wohnanteil nicht zulassen. Dies trifft auf das Gebäude</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bäckerstraße xx nicht zu.</p> <p>Gleichzeitig ist nicht erkennbar, dass in der Zukunft eine gewerbliche Nutzung mit einer Flächenbeschränkung auf 30 % grundsätzlich nicht vereinbar ist. So ist z.B. auch weiterhin eine Büronutzung, wenn auch mit verändertem Raumprogramm ohne weiteres möglich.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P17 die Möglichkeit eingeräumt, auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden ausnahmsweise zu verzichten. Voraussetzung ist, dass der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist.</p> <p>Ungeachtet der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 17 zur zukünftigen Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil von 70 % u.a. für das Grundstück Bäckerstraße xx besteht für die vorhandene gewerbliche Nutzung einschließlich ihres höheren Nutzungsanteils Bestandsschutz bis zu einer wesentlichen Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Eine Reduzierung der aktuell ausgeübten gewerblichen Nutzungen auf einen Flächenanteil von 30 % genutzten Flächen ist somit zunächst nicht notwendig.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung wird die Planung nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	<p>Öffentlichkeit 2 16.01.2015</p> <p>Der Plan dient nicht der Stärkung des Wohnstandortes, sondern er verschärft Nutzungskonflikte und sucht parteiliche Festlegungen im Sinne der sachlich verfehlten Stadtplanung. Er verändert den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB erheblich.</p> <p>Ein vereinfachtes Verfahren ist nicht zulässig und eine Umweltprüfung ist erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt offenkundig sind.</p> <p>Das Plangebiet ist faktisches Kern- oder Mischgebiet. Das Gebiet ist von Misch- und Sondergebieten umgeben, in denen willkürlich die Nutzung wesentlich erhöht ist, so etwa der C&A-Bereich, aber auch das zu großen Teilen in städtischen Besitz stehende angrenzende Mischgebiet des B1 sowie der Block 27.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN -P17 sollen die seit ca. 20 Jahren unverändert bestehenden Sanierungsziele (Sicherung der typischen Potsdamer Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt) über das Ende der Sanierung hinaus städtebauliche gesichert werden. Der Bebauungsplan dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Veränderungen am bestehenden Beurteilungsmaß existieren nicht.</p> <p>Das angewendete Verfahren ist rechtlich einwandfrei, da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) durch die bestehende Nutzungsmischung vor.</p> <p>Das Plangebiet ist kein faktisches Kerngebiet. Es fehlen wesentliche kerngebietstypische Nutzungen, wie z.B. großflächiger Einzelhandel und kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Gegen ein Kerngebiet spricht auch der hohe Anteil an vorhandener und ausgeübter Wohnnutzung im Plangebiet. Das Plangebiet kann aufgrund seiner spezifischen und für die Potsdamer Innenstadt typischen kleinteiligen und eng verzahnten Mischung aus Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auch nicht als Mischgebiet eingeordnet werden. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen an die Zweckbestimmung eines besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets, welches ausdrücklich eine gemischte Nutzung vorsieht, ermöglicht im Vergleich zum Mischgebiet eine Stärkung der Wohnfunktion z.B. durch Festsetzung von grundstücksbezogenen Mindestwohnanteilen. An dieser Einschätzung und dem verfolgten Planungsziel wird festgehalten. Auch unter Heranziehung der näheren Umgebung ändert sich an dieser Einschätzung nichts, da auch hier überwiegend besondere Wohngebiete und in Einzelfällen für den großflächigen</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Plangebiet soll im Wege der Aufopferung einen Ausgleich für die intensiven Nutzungen bilden, die die Stadt willkürlich einer Vielzahl von Flächen zugesteht, insbesondere ihren eigenen Flächen. Deshalb geht der Plan auch über die „Sicherung der bestehenden Benutzungsmischung“ hinaus, da die Mischung durch abweichende Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen – etwa im Bereich der Plantage als Mischgebiet – ohnehin verlassen wurde.</p> <p>Viele der öffentlichen Verkehrsmittel durchfahren zwar das Plangebiet, halten dort aber nicht und tragen insofern nichts zur Anbindung des Gebietes bei, verlärmeln es jedoch. Hier fehlt jede Differenzierung.</p> <p>Der Plan widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm, der durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen die Ortskerne stärker herausbilden soll und die vorhandenen Erschließungen besser nutzen will. Dies soll durch gewerbliche Nutzung von gut erschlossenen Standorten geschehen. Demgegenüber wird hier eine ganz überwiegende Wohnnutzung festgeschrieben, die der planerischen und tatsächlichen Situation grundlegend widerspricht und Nutzungskonflikte festschreibt, statt sie zu lösen. Zwar soll im Plangebiet überwiegend gewohnt werden, andererseits wird das Plangebiet jedoch ausdrücklich zur Ermöglichungen der intensiven Nutzungen</p>	<p>Einzelhandel Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p>Der Einwand ist widersprüchlich und kann daher nicht ausgewertet werden. Eine Bevorzugung eigener Flächen bei der Festlegung des Nutzungsmaßes liegt grundsätzlich nicht vor und kann in einem Bebauungsplan, der auf die Festsetzung des Nutzungsmaßes verzichtet, auch niemals vorliegen. Dies gilt sinngemäß auch für das Verhältnis zu Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind jede für sich auf die lagebezogenen Potenziale für die einzelnen zulässigen Nutzungen zu prüfen. So geht mit zunehmender Entfernung von der Einkaufsinnenstadt das Interesse an einer gewerblichen Flächennutzungen zurück, wodurch sich gleichzeitig die Potenziale für eine innerstädtische Wohnnutzung vergrößern, was sich in den differenzierten Mindestwohnanteilen zwischen 50 und 70 % für die unterschiedlichen Bereiche abbildet. Der Bereich der Plantage ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“, daher gelten die in der Sanierungssatzung über die Sanierungsziele festgelegten Mindestwohnanteile hier nicht. Eine angemessene anteilige Wohnnutzung ist hier über die Bestimmungen zum Mischgebiet in § 6 BauNVO gesichert.</p> <p>Die im Bereich der Charlottenstraße verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien haben selbstverständlich eine Erschließungsfunktion durch den ÖPNV für das Plangebiet. Bei einem Einzugsbereich mit einem Radius von 300 m liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb dieser Radien. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies trägt zur Lärminderung insgesamt bei, da die Benutzung privater Fahrzeuge vermieden werden kann.</p> <p>Ein Widerspruch der Planung zum Landesentwicklungsprogramm ist nicht zu erkennen. Wie bereits vom Einwander dargelegt, sollen entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenerweiterung“ die Ortskerne bzw. die bereits gut erschlossenen innerörtlichen Bereiche durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und <u>Wohnungen</u> gestärkt werden. Exakt diese Ziele werden auch durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt, wie auch die Stellungnahme der u.a. für das Landesentwicklungsprogramm zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.09.2013 bestätigt:</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>angrenzender Bereiche und der Nicht-Wohnnutzungen aufopfernd herangezogen. Dies lässt sich an folgenden Beispielen verdeutlichen: Die Parkplätze des Plangebiets werden keineswegs den Bewohnern zur Verfügung gestellt, sondern den Nutzungen der angrenzenden Sondergebiete und der Fußgängerzone in der Brandenburgischen Straße. Bspw. in der Bäckerstraße gibt es keine Anwohnerparkplätze (trotz 70 %iger vorgeschriebener Wohnnutzung), sondern nur kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze für Einkäufer und Besucher unterschiedlicher Behörden und Gewerbebetriebe. Weiterhin sind an der östlichen Einfahrt Parkverbotszonen bis 14.00 Uhr geschaffen worden, mithin auch im 'Bereich meines Hauses. Dies soll offensichtlich den Eltern der Dortustraße die Möglichkeit geben, die Kinder ein- und aussteigen zu lassen. Offensichtlich kann die Dortuschule von einer Vielzahl von Kindern nicht zu Fuß erreicht werden, jedenfalls sind dadurch noch weitere Verkehre in die Bäckerstraße gelenkt worden. Das Ein- und Aussteigen ist natürlich mit Türknallen verbunden. Das meinem Haus gegenüberliegende Schulgebäude ist wesentlich höher, so daß der Schall auf mein Haus reflektiert wird. Das gilt natürlich auch für die mehrmals wöchentlich bis in den späteren Abend reichenden außerschulischen Veranstaltungen. Dies führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verlärmung der sehr engen, baumlosen Bäckerstraße. Diese von der Stadt zusätzlich geschaffene Belastung hätte in eine gerechte Abwägung eingestellt werden müssen. Dies gilt umso mehr, als dass das Haus Bäckerstraße 2 schon nach der Lärmkartierung übermäßig belastet ist.</p> <p>Die Nebenstraßen des Gebietes, insbesondere die Bäckerstraße, sind belastet mit dem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quell- und Ziel-, Parksuch- und Lieferverkehr für die Gewerbenutzungen, die von früh morgens bis in die Nacht intensiv eigen- und fremdgenutzte Grundschule, die Gesamtschule in der Lindenstraße, die Sportplätze der beiden Schulen, das Hotel in der Lindenstraße, die Ministerien in der Dortustraße und in der Lindenstraße, den Mitarbeitern und Kunden der Commerzbank, die Geschäfte in der Brandenburger Straße, den Nicolaisaal sowie ab 15.11. die Mitarbeiter, Kunden und Zulieferer der C&A-Filiale sowie demnächst die zahlreichen neuen Bewohner und Nutzer von Block 27 und dem Mischgebiet B1. 	<p>„Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen.“</p> <p>Die überwiegende Wohnnutzung widerspricht nicht der tatsächlichen Situation. In der Lindenstraße zwischen Bäckerstraße und Spornstraße gibt es neben einem Hotel, mehreren Ferienwohnungen einem Restaurant nur einige freiberuflich Tätige. Ansonsten wird dort nur gewohnt. In der Charlottenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den Obergeschossen fast ausschließlich gewohnt und teilweise auch im Erdgeschoss.</p> <p>Es wird auch nicht wie unterstellt, als „Aufopferung“ eine „ganz überwiegende Wohnnutzung“ festgeschrieben, sondern es soll entsprechend der Gesamtkonzeption der Nutzungsaufteilung in der historischen Innenstadt (dargelegt im Sanierungsrahmenplan) ein dem Bestand im Geltungsbereich entsprechender und lagebezogen differenzierter Mindestwohnanteil von 50 bzw. 70 % festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, insofern können fehlende Anwohnerparkplätze, für die im öffentlichen Raum im Übrigen auch keinerlei Anrecht besteht, nicht als Indiz für den konstruierten Zusammenhang herangezogen werden.</p> <p>Die Hinweise zu den Parkverbotszonen und ihren vermeintlichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, der lediglich den heutigen Bestand an Nutzungen sichert. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, inwiefern die Einwanderin einer von ihr geltend gemachten besonderen, mit anderen Teilen des Geltungsbereichs nicht vergleichbaren Situation ausgesetzt ist. Auch in den anderen Erschließungsstraßen des Plangebiets sowie der gesamten Innenstadt wird im Regelfall geparkt und es kommt zu Ein- und Aussteigevorgängen. Darüber hinaus werden viele Straßen auch zur Belieferung der gewerblichen Anlieger genutzt.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> dem Verkehr der Bundesstraße 1, der durch die Schließung der Friedrich-Ebert-Straße faktisch über die Yorkstraße und Dortustraße mit einer Schleppkurve im Zentrum geführt wird. Die Häuser Bäckerstraße 1 und 2 stehen in Sicht- und Hörkontakt mit dem insuffizienten Knoten Dortustraße. Alle Kfz von Norden müssen anhalten und anfahren, um in den Kurvenbereich einzufahren. Dies führt zu erheblicher zusätzlicher Verlärmung, die durch die angewandten Berechnungssysteme nicht abgebildet werden. Weiterhin führt dies zu erhöhter Freisetzung besonders kanzerogener Reifenabriebsfeinstäube. <p>Ungerne erinnert man sich daran, dass die Planung bezüglich der Schließung der Friedrich-Ebert-Straße eine Aufspaltung deren Verkehrs in drei Wegführungen vorsah, was dann aber ganz anders realisiert wurde, nämlich mit nur einer Wegführung. Deren Belastung durch Lärm und Feinstaub, jenseits aller Grenzwerte, belastet das Plangebiet ebenso wie der beschriebene ganz überwiegend nicht-wohnbezogene Verkehr im Plangebiet. Weiterhin wird das neue Baufeld im Block 27 angrenzend östlich an das Plangebiet entgegen dem dortigen Bebauungsplan mit einer Ein- und Ausfahrt für eine Vielzahl von Tiefgaragenplätzen in die Dortustraße belastet. Auch hier findet eine erhebliche Verdichtung mit verkehrlichen Auswirkungen in das bereits jetzt weit über das Zulässige belastete Gebiet statt. Auch diese Belastungen sind nicht einberechnet oder gar in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Das Grundstück Bäckerstraße 2 kann wegen der bestehenden Konflikte nicht als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden, weil sie sich aufgrund der durch die Stadtplanung entstandenen Belastungen mit Lärm und Feinstaub</p>	<p>Aus in der Vergangenheit getroffenen verkehrlichen Entscheidungen, die zudem außerhalb des Geltungsbereiches liegen, und aus benachbarten Bebauungsplänen resultierende Belastungen sind nicht Gegenstand der planerischen Abwägung dieses Bebauungsplans, sondern sind/waren im jeweiligen Verfahren in die Abwägung einzustellen. Dies gilt insbesondere für die angesprochene Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Dortustraße, deren Auswirkungen im seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SAN – P 01 dargestellt sind.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung ermittelt einerseits die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans und andererseits auf der Basis einer Verkehrsprognose für das Jahr 2025 die zukünftig zu erwartenden Emissionen aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr innerhalb des Plangebiets. In die Daten der Verkehrsprognose 2025 sind dabei auf Basis des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Verkehr alle relevanten und zum Zeitpunkt der Prognose abschätzbaren Entwicklungen eingeflossen. Das STEK Verkehr kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei Umsetzung im ausgewählten Szenario geplanten Maßnahmen für den Prognosehorizont keine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ergibt. Hieraus resultiert in der schalltechnischen Untersuchung, dass sich in der Prognose für das Jahr 2025 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen in der Immissionssituation gegenüber dem Bestand ergeben.</p> <p>Sofern die Anregung dahingehend zu verstehen ist, dass der Einwender die alleinige gewerbliche Nutzung der Grundstücke fordert, wird dem nicht gefolgt. Die Grundstücke in der Bäckerstraße und ihrer näheren Umgebung waren</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>schlicht nicht für Wohnnutzung eignen. Diese Gebäude sind auch nicht traditionell 70 % wohngenutzt worden, vielmehr handelte es sich um eine Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb. Zu dieser Zeit allerdings waren die durch die Stadtplanung entstandenen Nutzungskonflikte durch Kfz-Belastung noch gar nicht vorhanden, die heute diese Grundstücke für eine Wohnnutzung ungeeignet machen. Es ist auch unzulässig, von diesen Grundstücken eine Aufopferung zu verlangen für eine anderweitig höhere gewerbliche Nutzung. Faktisch werden diese Grundstücke über Lärm, Feinstaub und Parkplatznutzung ohnehin für die gewerbliche Nutzung angrenzender Bereiche schwerwiegend in Anspruch genommen.</p> <p>Ein Beispiel ist das vollständige Privilegieren des Grundstückes Lindenstraße 45, das schlicht willkürlich ist. Auch dieser Umstand widerspricht der Zweckbestimmung des besonderen Wohngebiets.</p> <p>Die Versorgung der Umgebung wird nicht gerade dadurch gefördert, dass 80 % der (extrem belasteten) Grundstücke aus der Mischnutzung herausgenommen werden.</p> <p>Die Lärmabwägung wurde nicht gerecht vorgenommen. Nicht vergessen werden darf, dass die Stadt die Neuerrichtung eines Hotels sowie eines C&A ohne</p>	<p>auch historisch durch Wohnnutzung geprägt und sind es bis heute, die historische gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude ist im Rahmen des Gesamtzusammenhangs und der Planungsziele, insbesondere zur Sicherung eines Wohnanteils ohne Bedeutung. Die Eignung der Grundstücke für die Fortsetzung dieser Nutzung einschließlich einer ggf. grundstücksbezogenen Erweiterung des Wohnanteils steht trotz der innenstadttypischen Belästigungen der Grundstücke außer Frage. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist ausdrücklich nicht Planungsziel dieses Bebauungsplans.</p> <p>Eine Privilegierung des Grundstückes Lindenstraße 45 erfolgt nicht. Das Grundstück ist vollständig mit einem denkmalgeschützten Gebäude überbaut, dessen Kubatur und Aufteilung die Realisierung eines Mindestwohnanteils nicht zulässt. Das Grundstück weist auch kein weiteres Potenzial für die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden mit Wohnnutzung auf. Daher wird das Grundstück – als Einzelfall – von der Regelung eines Mindestwohnanteils ausgenommen, da mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, dass ein solcher nur durch eine Neubebauung realisierbar ist. Dies wird wegen der denkmalgeschützten Bestandsbebauung, die sich in gutem Bauzustand befindet, allerdings als außerordentlich unwahrscheinlich eingestuft. Der Abriss des Gebäudes wäre zudem unvereinbar mit den Belagen des erhaltenswerten Ortsbildes und des Denkmalschutzes.</p> <p>Die Behauptung des Einwenders ist unzutreffend. Die geplante Festsetzung eines besonderen Wohngebiets sichert doch gerade die bestehende Nutzungsmischung, da in einem besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO neben Wohnen eine ganze Reihe weiterer Nutzungen, wie z.B. Gewerbebetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Auch die geplante Sicherung eines Mindestwohnanteils zwischen grundstücksbezogen 50 bzw. 70 % steht der Fortschreibung der vorhandenen Nutzungsmischung nicht entgegen, da ausreichende Flächenanteile für andere als Wohnnutzungen auf jedem Grundstück verbleiben.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan geplante Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsspektrums werden weder die im Plangebiet bestehende</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>eigene Stellplätze in unmittelbarer Nähe ermöglicht hat, das auch für den Kunden- und Lieferverkehr und das Parken der Mitarbeiter und der Kunden gerade über das Plangebiet erschlossen wird. Weiterhin wird ein großer Mischkomplex im Bereich des B1 errichtet, der sogar das Maß sprengt.</p> <p>Zwar werden Vorbelastungen festgestellt, dies wird aber nur als Anlass gesehen, diesem Gebiet weitere Aufopferungen abzuverlangen. Mehr als abwegig ist die These, dass den Bewohnern höhere Belastungen zugemutet werden können, weil sie besser an den ÖPNV angebunden seien, kurze Einkaufswege hätten und „wohnungsnahe Unterhaltungsmöglichkeiten“. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Die Belastung des Gebietes mit Lärm bis in die Nacht und Feinstaub ist so hoch, dass es für eine Wohnnutzung weder zulässig noch geeignet ist. Die Regelungen dienen dem Gesundheitsschutz und sind nicht in das Belieben einer Verwaltung gestellt. Die im Bereich meines Hauses vorliegende Überschreitung der Richtwerte der ISO 18005 bedeutet eine konkrete Gesundheitsgefahr, auf die neueren Untersuchungen des Bundesumweltamtes sei verwiesen. Mit der Behauptung, infrastrukturelle Vorteile gleichen gesundheitsgefährdenden Lärm aus, zeigt, die Stadt, dass eine gerechte Abwägung schon deshalb nicht stattfinden konnte, da sie den Inhalt und die Begründung des Lärmschutzes und der Richtlinie der ISO 18005 verkannt hat.</p>	<p>Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Es besteht durchaus ein Unterschied, ob die Zielstellung in einer Neuplanung oder einer entwickelnden Planung z. B. eines Wohngebietes besteht oder ob lediglich eine bestehende Nutzung gesichert und vor Veränderungen geschützt werden soll. Im Fall der Neuplanung oder einer Entwicklungsplanung zur Veränderung einer bestehenden Nutzung ist die vorgesehene Nutzung angemessen vor bestehenden Immissionen zu schützen, da hier eine Veränderung des Status Quo geplant ist. Wird hingegen – wie im vorliegenden Fall - eine bestehende Situation - noch dazu in einem nahezu vollständig bebauten Gebiet - durch die geplante Festsetzung eines Baugebietes gesichert, kann eine solche Verpflichtung nicht hergeleitet werden. Das Planungsrecht beinhaltet lediglich ein "Verschlechterungsverbot", ein "Verbesserungsgebot" liegt nicht vor. Durch die Sicherung des Status Quo erfolgt keine Veränderung bzw. Verschärfung der bereits bestehenden Immissionssituation. Insofern ist die planungsrechtskonforme Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gem. § 4a BauNVO auch ohne zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen möglich, weil die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten ist. Vielmehr wird die Belastung durch den geplanten Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Daher stehen die vorhandenen Vorbelastungen, auch aus der übergeordneten Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Potsdam, der geplanten Sicherung und Stärkung der bereits im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung nicht entgegen. Eine Verpflichtung, kritische Immissionslagen im Bebauungsplan zu sanieren, besteht im Falle einer bestandssichernden Festsetzung nicht. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Gebäude Bäckerstraße 2 ermittelten Immissionswerte liegen dabei weder im Bestand, noch in der Prognose im Bereich der durch die Rechtsprechung verfestigten, bei oberhalb von 70 – 75 dB(A) bzw. 60 – 65 dB(A) gelegenen Grenze zur Gesundheitsgefährdung (Tag- bzw. Nachtwert), sondern unterschreiten diese deutlich. Tagsüber kommt es nur zu geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 60 dB(A) für besondere Wohngebiete um ca. 1 bis maximal 2 dB(A), nachts liegen die Werte mit 45 bis knapp über 50 dB(A)</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit den Unterhaltungsmöglichkeiten ist vermutlich gemeint, dass die Stadt regelmäßig Veranstaltungen fördert, genehmigt und nicht kontrolliert, deren Inhalt der Ausschank ausschließlich harten Alkohols an entsprechendes Publikum unter Abspielen von Musik bis weit über 100 Dezibel bis in den nächsten</p>	<p>zwar oberhalb des Orientierungswertes für ein besonderes Wohngebiet (45 dB(A)) aber noch innerhalb bzw. nur geringfügig oberhalb des Orientierungswertes für ein Mischgebiet (50 dB(A)). In einem Mischgebiet ist die Wohnnutzung gemäß § 6 BauNVO ebenfalls regelmäßig zulässig. Insofern ist der Bereich für eine Wohnnutzung geeignet. Die Emissionen aus der schulischen Nutzung sind als Kinderlärm sozialadäquat und hinzunehmen. Das ausdrückliche Planungsziel des Bebauungsplans besteht vorrangig in der Sicherung der vorhanden spezifischen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, da bei Wegfall des Sanierungsvorbehalts ohne Bebauungsplan die Ansiedlung gebietsschädigender Nutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist keine planerische Option und führt zudem insgesamt zu einem Mehrverkehr mit allen dazugehörigen Immissionsfolgen. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des BauGB (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Die Sicherung der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich ist keine besondere Last und daher auch keine Aufopferung. Die Darstellung der lagebezogenen Gebietsvorteile im Gegensatz zur Gebietsvorbelastung veranschaulicht die spezifische Situation im Innenstadtgebiet von Potsdam. Sie dient der Auseinandersetzung des Leitbildes von Urbanität und städtischem Leben mit kurzen Wegen und den daraus folgenden Lasten. Den Nutzern und Interessenten an diesem Gebiet wird veranschaulicht dargestellt, dass eine die Kumulierung der Vorteile des innerstädtischen Lebens ohne die daraus folgenden Lasten nicht möglich ist und individuell zu entscheiden ist.</p> <p>Die Anregung bezieht sich nicht auf die Planinhalte und geht daher nicht in die Abwägung ein.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Morgen unter Inkaufnahme von alkoholbedingten Straftaten ist. Besucher dieser Veranstaltungen sind allerdings nicht die Bewohner des Plangebiets und ein Ausgleich für den alltäglichen und allnächtlichen Verkehrslärm und den Lärm durch Musiknutzung der Schule und Nutzung der Sporthallen ist dies nicht. Möge die Stadt solche Veranstaltungen im Wohnumfeld ihrer Nutzer durchführen, damit auch der alkoholbedingt erschwerte Heimweg erleichtert wird.</p> <p>Die zulässigen Lärmwerte werden schon nach den – aus oben angeführten Gründen wesentlich zu niedrigen – eigenen Berechnungen der Stadt im Bereich Bäckerstraße 2 nicht eingehalten und durch die Planung etwa C & A, B1 und Block 27 ist und wird eine weitere Erhöhung eingetreten. Alle Straßen des Plangebietes haben ganz erheblichen Durchgangsverkehr. Die Besucherverkehre werden schon jetzt durch die Stadt gezielt in und durch die Straßen des Plangebiets gelenkt (Beispiel Kurzparkzonen unter Ausschluss der Bewohner).</p> <p>Die Planung widerspricht nach alledem § 5 Abs. 3 LEPro 2007, dem StEK Verkehr B1 und dem Einzelhandelskonzept 2008.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ wird auf S. 57 festgehalten, dass im hiesigen Plangebiet der Feinstaubgrenzwert PM 10 an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten wird und dies durch den Abriss des Rechen-</p>	<p>Die Anregung war bereits Teil des Abwägungsvorgangs (s.o.). Die südliche Lindenstraße ist eine Sackgasse. Die Lindenstraße, die Hermann-Elflein-Straße und die Dortustraße zwischen Charlottenstraße und Brandenburger Straße stehen nicht als Durchgangsstraßen zur Verfügung, da die Querung der Brandenburger Straße verkehrsrechtlich nicht zugelassen ist. Die Charlottenstraße wurde im Westen vom Luisenplatz abgehängt, so dass auch sie westlich der Dortustraße nicht mehr als Durchfahrtsstraße genutzt werden kann. Die Kleine Gasse und die Spornstraße können faktisch nicht für Durchgangsverkehr genutzt werden. Insofern ist die Behauptung, dass alle Straßen des Plangebiets ganz erheblichen Durchgangsverkehr haben sollen, nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es erschließt sich nicht, inwiefern die Planung zu § 5 Abs. 3 LEPro im Widerspruch stehen sollte. Dieser lautet „Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“</p> <p>Ein Widerspruch zum StEK Verkehr kann schon deshalb nicht vorliegen, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Verkehrsorganisation enthält.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept ist mit Stadtverordnetenbeschluss vom 07.05.2014 fortgeschrieben worden. Der Bebauungsplan enthält keine dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept widersprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 1 mit Satzungsbeschluss vom 04.03.2015 werden nicht korrekt wiedergegeben. Dort wird ausgeführt, dass die Kurzzeitwerte für Feinstaub (PM10) mit einer Wahrscheinlichkeit von</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zentrum weiter erhöht wird. Die Lärmwerte der DIN 18005 werden im Plangebiet schon heute deutlich überschritten. Dort wird ausdrücklich festgehalten, dass „durch die geplante Zunahme der Wohnbevölkerung ... die Betroffenheit gegen Lärm weiter zunehmen“ wird, weshalb ein Mischgebiet empfohlen wird. Auch solche Belastungen sind zu berücksichtigen. Da heute schon die Richtwerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden, bspw. in der Bäckerstraße 2, müsste der Bebauungsplan zumindest für die betroffenen Grundstücke gesonderte Schutzmaßnahmen vorgeben oder die Wohnnutzung wesentlich vermindern.</p> <p>Entsprechendes gilt für den Feinstaub, der besonders durch die Schleppkurve der inoffiziellen Bundesstraße Yorkstraße / Dortustraße erzeugt wird. Schon ausweislich des Schreibens des Landesumweltamtes Brandenburg von 10.09.2008 sind die Grenzwerte überschritten, wobei heute weit höhere Kfz-Zahlen, mithin auch höhere Feinstaubbelastungen vorliegen. Die durch die Knotengestaltung erforderlichen erhöhten Bremsvorgänge sind dabei noch nicht in die Berechnung eingeflossen. Die Sicherung eines Schulstandortes an dieser gesundheitsgefährdenden Stelle ist nicht mit den Anforderungen an ein gesundes Aufwachsen von Kindern vereinbar, eine Statistik zum Zusammenhang von Feinstaub und Kinderkrebserkrankungen habe ich beigelegt. Der Elternrat der Schule hatte seinerzeit gegen die Verlegung der Verkehre protestiert. Seitdem findet in der Dortuschule eine soziale Entmischung statt; Besserverdiener schicken ihre Kinder lieber auf sauber gelegene Privatschulen.</p> <p>Viele Bürger haben diese Missstände vorgebracht, hier sei nur auf den Planfeststellungsbeschluss Neue Mitte verwiesen, Polizeieinsätze sprechen eine eindeutige Sprache. Gegenteilige Behauptungen sind unwahr. Die Stadtverwaltung muss selbst auch Zugriff über die Lärmbeschwerden haben, auch gibt es zahlreiche Auseinandersetzungen von Anwohnern etwa mit der Straßenverkehrsbehörde, dem Schulamt etc. über Nutzungskonflikte, auch Polizeiprotokolle über Ruhestörungen. Diese sollten beigelegt werden, um ein realistisches Bild der Bewohnerzufriedenheit zu geben.</p>	<p>über 50 % an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten werden.</p> <p>In der aktuellen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 1 die Aussage, dass sich durch den Abriss des Rechenzentrums eine bessere Durchlüftung und somit eine leichte Verbesserung der Luftbelastung ergeben wird. (S. 68)</p> <p>Auf die Vorbelastungen im Gebiet wurde ausführlich hingewiesen. Die planungsrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan sehen vor, dass ein Konflikt durch Planung nicht verschärft werden soll. Dies ist im vorliegenden bestandssichernden Bebauungsplan gegeben. Eine generelle Pflicht zur Lösung aller, also auch der nicht vom Bebauungsplan verursachten Konflikte, besteht nicht. Dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot wurde somit nachgekommen.</p> <p>Die außerhalb des Bebauungsplans liegenden in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen zu verkehrlichen Lösungen, sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und waren auch nicht Anlass für die Aufstellung. Für die Verdrängung bestehender Nutzungen aus dem Geltungsbereich / die Entmischung der Innenstadt besteht jedenfalls kein Anlass.</p> <p>Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan allerdings ausschließlich Festsetzungen zur Nutzungsart (und einzelnen Begrünungsmaßnahmen) und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen usw. treffen. Hierfür soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten. Auch deshalb sollen im Bebauungsplan keine Festsetzungen erfolgen, da ein Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen auf die Regelungen des Bebauungsplans nur schwer möglich ist.</p> <p>Die Anregung bezieht sich nicht auf die Planinhalte und geht daher nicht in die Abwägung ein.</p>

Ifd. Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Weiterhin ist das Wohnen klimatisch schwierig: die Bäckerstraße ist sehr schmal und voll versiegelt, es gibt keinerlei Grün. Im Zusammenhang mit der Südausrichtung des Hauses Bäckerstraße führt dies zu einer erheblichen Aufheizung der nach vorne gelegenen Räume, insbesondere im Obergeschoss. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Bäckerstraße zwischen der Dortu- und Lindenstraße gefangen ist, d.h., es findet keine Durchlüftung statt, wie im Bereich von Straßen, die nicht eingebaut sind. Hierdurch stagniert die Hitze, so dass Lüften zwecklos ist. Als Einzeldenkmal darf das Haus Bäckerstraße jedoch nicht etwa durch Markisen verändert werden.</p> <p>Das Plangebiet ist seit vielen Jahren Sanierungsgebiet, allein auf die Sanierung warten die Anwohner noch heute. Saniert ist nur, was die Privateigentümer selbst bezahlt haben. Der Zustand von Bäcker- und Spornstraße ist katastrophal, statt einer Verbesserung der Wohnverhältnisse, wie im Sanierungsplan angestrebt, sind große Verkehrsströme in das Gebiet gelenkt worden.</p> <p>Das Plangebiet ist ein einziger planerischer Missstand, der durch den vorgelegten Plan zementiert und verschärft werden soll. Das Wohnen als Dekoration der Einkaufsinnenstadt ist nicht zumutbar, solange das Wohnen durch unzumutbaren Lärm und Feinstaub belastet wird.</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, dass sich die Bäckerstraße in Bezug auf die klimatische Belastung wesentlich von anderen Bereichen des Sanierungsgebietes der 2. Barocken Stadterweiterung unterscheidet. Einerseits kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Durchlüftung der kurzen Bäckerstraße schlechter ist, als die anderer Straßen in der Nachbarschaft. Andererseits ist jedoch der Hofbereich des von Bäckerstraße, Kleiner Gasse, Charlotten- und Dortustraße gebildeten Blockes im Vergleich zu anderen Blockinnenbereichen nur wenig bebaut und darüber hinaus zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bestanden, was sich kleinklimatisch wiederum positiv auswirkt. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung treffen, die sich bei Realisierung ebenfalls positiv auf das Mikroklima auswirken.</p> <p>Die Anregung bezieht sich nicht auf die Planinhalte und geht daher nicht in die Abwägung ein.</p> <p>Die Anregung war bereits Teil des Abwägungsvorgangs (s.o.)</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung wird die Planung nicht geändert.</p>

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans SAN - P17 „Stadterweiterung Süd“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 25.11.2014 und 03.12.2014)

Die Texte der Beteiligten geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stimmungen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, Stimmnahme vom 10.12.2014
- IHK Potsdam, Stimmnahme vom 14.01.2015
- VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, Stimmnahme vom 05.12.2014
- Kreishandwerkerschaft Potsdam, Stimmnahme vom 12.01.2015
- Handelsverband Berlin-Brandenburg, Stimmnahme vom 12.01.2015
- Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik vom 08.01.2015

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Energie- und Wasser Potsdam GmbH
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Generalsuperintendentur des Sprengels Potsdam
- Erzbischöfliches Ordinariat Berlin

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1.</p> <p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West</p> <p>13.01.2015</p> <p>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>1a.</p> <p>RW 4, Immissionsschutz</p> <p>Zum B-Plan SAN - P17 „Stadterweiterung Süd“ wurde durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz eine Stellungnahme zum Immissionsschutz mit Schreiben vom 30.09.13 abgegeben.</p> <p>Wesentlicher Kritikpunkt war die mangelnde Auseinandersetzung mit der vorhandenen Verkehrslärmsituation. Zum Zeitpunkt der 1. Beteiligung war eine schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation beauftragt, lag jedoch noch nicht vor. In der Stellungnahme wurde die Forderung erhoben, dass bei Überschreitungen der Schallorientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und diese auch festzusetzen sind.</p> <p>Mit dem nun vorgelegten schalltechnischen Gutachten wird bestätigt, dass im B-Plangebiet zum Teil erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. An den Hauptverkehrsstrassen werden am Tag Beurteilungspegel von 61 bis 69 dB(A) und in der Nacht von 51 bis 60 dB(A) erreicht. Auch in Straßenzügen mit geringerem Verkehrsaufkommen werden nachts noch Beurteilungspegel zwischen 49 und 50 dB(A) erwartet. Die Beurteilungspegel liegen wie in der Abwägung festgestellt unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, sind jedoch als erheblich einzustufen, so dass aus der Sicht des Immissionsschutzes Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen sind. Es genügt nicht sich auf den Standpunkt zurückzuziehen, dass es sich nur um einen einfachen B-Plan handelt,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine innerstädtische Wohnnutzung entspricht der Intention des Bundesgesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der B-Pläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Innerstädtische Wohngebiete sind in der Regel nicht als ruhige Wohnlagen einzustufen, da sie häufig Vorbelastungen aus Verkehrslärm und anderen aus der Nutzungsstruktur resultierenden Emissionen ausgesetzt sind. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist deshalb oft nicht möglich, ohne dass die Nutzung aufgegeben wird. Eine Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt steht jedoch im Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und wird nicht Erwägung gezogen, zumal damit auch eine höhere Verkehrsbelastung insgesamt verbunden wäre. Vielmehr soll mit der Aufstellung u.a. dieses Bebauungsplans die bestehende Wohnnutzung geschützt und gestärkt werden. Das Plangebiet ist heute bereits praktisch vollständig bebaut und wird auch in erheblichem Umfang zum Wohnen genutzt. Die Festsetzung u.a. des Plangebiets als Sanierungsgebiet „2. Barocke Stadterweiterung“ hat mit der Umsetzung der Sanierungsziele durch Wiederherstellung der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz bereits zu einer Stabilisierung der Nutzungsmischung beigetragen. Durch die geplante Sicherung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, sollen die bereits erreichten Ziele fortgeschrieben und eine potentielle – für das Wohnen schädliche – Ansiedlung von gebietsschädigenden Anlagen</p>	

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der keinerlei über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Regelungen treffen kann.</p> <p>Im Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist auf § 15 BauNVO zu verweisen. Der § 15 Abs. 1 BauNVO besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden; Werden die Immissions-</p>	<p>und Betrieben auch für die Zukunft verhindert werden. Mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzung werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung, noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den geplanten Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten in der Lebenswirklichkeit vieler Menschen eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können.</p> <p>Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur Nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche, die allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden können. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die geplante Entwicklung vollziehbar.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung nicht nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung – hier überwiegend besonderes Wohngebiet – verbindlich festsetzt. Damit findet diesbezüglich § 30 BauGB Anwendung. Der Bebauungsplan kommt im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegen-</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>richtwerte nicht eingehalten führt dies in der Praxis zur Versagung des Bauvorhabens, wenn keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Es besteht kein uneingeschränktes Baurecht.</p> <p>Es kann zu dem auch nicht das Ziel sein, dass bei künftig bei jedem Bauvorhaben, Sanierungen bzw. Umbaumaßnahmen innerhalb des B-Plans gesondert eine schalltechnische Bewertung in jedem Baugenehmigungsverfahren vornehmen zu lassen, wenn durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen</p>	<p>einander zu dem Ergebnis, dass, wie oben bereits erläutert, eine grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Festsetzung eines besonderen Wohngebiets in Nachbarschaft der vorhandenen Straßen gegeben ist. Diese bewusste Entscheidung unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Belange unterscheidet den zukünftigen Genehmigungsfall im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von der Genehmigungsentscheidung im unbeplanten Innenbereich. Daher stellen die Bestimmungen des § 15 BauNVO auf den „Einzelfall“ im Baugebiet ab. Sie dienen der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle, z.B. emissionsverursachender Anlagen auf der Ebene des Planvollzugs. Sie sind nicht geeignet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsabsicht für den Regelfall zu verhindern. Insoweit ist die Anwendung von § 15 BauNVO ausgeschlossen, als es um die Entscheidung über die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Bereich des geplanten besonderen Wohngebiets in Verbindung mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden emittierenden Anlagen und Einrichtungen – auch dem Verkehrslärm – geht.</p> <p>Eine Versagung der Nutzung gemäß § 15 BauNVO im Rahmen des Bauantragsverfahrens setzt zudem das Vorhandensein einer unzumutbaren Beeinträchtigung voraus. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam stellt – insbesondere auch vor dem Hintergrund von in großen Teilen erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen – allerdings einen gefragten und attraktiven Wohnstandort dar, was sich auch aus dem Umfang der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung ablesen lässt. Ein Vorliegen unzumutbarer Belästigungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ist vor diesem Hintergrund keineswegs zu erwarten. Vielmehr dürfte der Versuch, Wohnungen in Straßennähe zu versagen am Gleichheitsgrundsatz scheitern.</p> <p>Da der Bebauungsplan die konkrete Konfliktlösung in Bezug auf den Verkehrslärm jedoch offen lässt, kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO eine geeignete Nachsteuerung hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen erfolgen.</p> <p>Eine Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist in diesem besonderen Fall nicht zielführend. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die bereits vorhandene Nutzungsart im Sinne der Fortführung der Ziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mit der Festlegung von Bauschalldämmmaßen nach DIN 4109, einer Grundrisorientierung bzw. dem Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtung ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung gegeben wäre.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten sind Empfehlungen und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Ohne deren Festsetzung bestehen gegen den B-Plan immissionsschutzrechtliche Bedenken.</p>	<p>gesichert. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, zudem stehen weite Teile der Gebäude unter Denkmalschutz. Viele Gebäude sind seit 1990 saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen - soweit möglich - bereits durchgeführt werden konnten. Unter diesen besonderen Umständen ist eine detaillierte Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich, da sie in weiten Teilen des Gebietes einem Vorbehalt der Denkmalpflege unterliegen und somit im Einzelnen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Darüber hinaus lässt sich in einem einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regeln soll, mangels Festsetzungen zum Beispiel der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer ein entsprechender räumlicher Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen herstellen.</p> <p>Es wird verkannt, dass der in der Stellungnahme beschriebene Fall innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin der Regelfall sein wird. Da der überwiegende Teil der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs unter Denkmalschutz steht, sind die möglichen Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) im Einzelnen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz bzw. der jeweiligen Umsetzbarkeit im Einzelfall (z.B. bei Grundrisorientierung) abzustimmen. Damit muss der Bauherr im Regelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz – soweit aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten überhaupt möglich – durch seine Planung erfüllt sind. Darüber hinaus ist es dem Bauherrn freigestellt, durch ein eigenes Gutachten den Nachweis zu führen, dass auf Grund der objektiven örtlichen Situation eine von der Prognose abweichende Immissionssituation vorliegt. Aus diesem Grund entsteht durch die Verlagerung kein wesentlicher Mehraufwand.</p> <p>Darüber hinaus sind auch in den in Kraft gesetzten Bebauungsplänen in gleicher bzw. ähnlicher Lage (z.B. SAN-P08) keine entsprechenden Festsetzungen enthalten, ohne dass Missstände bekannt geworden sind.</p> <p>Den Anregungen des LUGV bezüglich der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1b.	<p>Des Weiteren wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung mit der Bewertung von Erschütterungen und Sekundären Luftschall. Der Gutachter empfiehlt bei Beplanung neuer Gebäude zu beachten, dass bei einer höheren Decken-Eigenfrequenz mit höheren Erschütterungsimmissionen im Gebäude zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Bei der zukünftigen möglichen Ansiedlungen gewerblicher Nutzungen, insbesondere von Gastronomie mit Küchenbetrieb und Außengastflächen oder Nutzungen mit Nachtbetrieb oder sind Immissionskonflikte (hinsichtlich Lärm oder Gerüche) zu benachbarter Wohnnutzung (oder innerhalb des gleichen Gebäudes) möglich. Im Baugenehmigungsverfahren ist über entsprechende Auflagen diesem Konflikt entgegen zu wirken.</p> <p>Das LUGV war bereits bei Beschwerden zur Gastronomienutzungen innerhalb des B-Planes beteiligt worden (z. B. Charlottenstraße 119).</p> <p>RW 5, Wasserwirtschaft – Hydrologie</p> <p>RW 5 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum B-Plan SAN - P17 zuletzt mit Schreiben vom 30.09.2013 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Belange von RW 5 betreffend haben sich bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben ergeben. Daher behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><i>Nachrichtlich: Stellungnahme vom 30.09.2013</i></p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, RW 5 zu richten.</i></p> <p><i>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis betrifft dem Bebauungsplan nachgelagerte Verfahren.</p> <p><i>Nachrichtlich: Abwägung der Stellungnahme vom 30.09.2013</i></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, der keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung enthalten soll. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich</i></p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1c.</p> <p>1d.</p>	<p><i>Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.</i></p> <p>RW 6, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung</p> <p>Die Belange von RW 6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden im B-Plan SAN - P17 nicht betroffen oder berührt.</p> <p>RW 7, Naturschutz, besonderer Artenschutz:</p> <p>RW 7 hat in der Stellungnahme vom 30.09.2013 auf die geänderte Regelung der Zuständigkeit hingewiesen. RW 7 ist bei dem B-Plan SAN - P17 nicht für den besonderen Artenschutz zuständig. Vielmehr vertritt die untere Naturschutzbehörde alle Naturschutzbelange.</p>	<p><i>auch weiterhin nach den Vorschriften aus § 34 BauGB ergeben.</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>2.</p>	<p>STEP Stadtentsorgung Potsdam GmbH</p> <p>09.12.2014</p> <p>Als Drittbeauftragter der Stadtverwaltung Potsdam ist die Stadtentsorgung Potsdam GmbH in Fragen der Planung von Innenstadtbebauungen und Verkehrsanlagen kein Entscheidungsträger.</p> <p>Wir bitten Sie, Fragen zu Planungs- und Genehmigungsverfahren, zu Themen kommunaler Entsorgung, kommunaler Reinigung sowie die damit verbundenen Verkehrs-, Transport- und Stellplatzplanungen auch mit unserem Auftraggeber, dem Fachbereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam, abzustimmen.</p> <p>Da Ihre Aufforderung zur Stellungnahme keine konkreten Details über die Entsorgung von Hausmüll, Wertstoffen aus dem Dualen System Deutschland (DSD) und zur Straßenreinigung enthielt, wird davon ausgegangen, dass bei den weiteren Planungen diese Punkte Berücksichtigung finden.</p> <p>Bitte beachten Sie bei allen Planungen die Einbeziehung der bereits vorhandenen und genehmigten Standplätze. Bei der Durchführung von Baumaßnah-</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam ist am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Die Hinweise betreffen der Bauleitplanung nachgelagerte Ebenen der Umsetzung einzelner Planungen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>men mit eventuellen Standplatzänderungen beachten Sie bitte die Gewährleistung der Zugänglichkeit zum Zweck der vertraglichen Erfüllung der Entsorgungspflichten der STEP GmbH.</p> <p>Bitte informieren Sie vor Baubeginn die Verantwortlichen der STEP.</p>	
3.	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 06.01.2015 <u>1. Formale Hinweise</u></p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.02.2012 (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. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.</p> <p>Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24.10.2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gem. § 10 Abs. 1 ROG i.V.m. § 2 Abs. 3 RegBkPIG beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 16.12.2014 abgeschlossen.</p> <p>Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 zur Satzung erhoben. Eine Genehmigung der Satzung durch das Land Brandenburg steht noch aus. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p>	Kenntnisnahme.

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>2. Regionalplanerische Belange</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die beabsichtigte Steuerung der städtebaulichen Innenentwicklung unterstützt dieses regionalplanerische Entwicklungsziel.</p> <p>Außerdem liegt das Plangebiet in "Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge der Landeshauptstadt Potsdam sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Mitte“ des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. 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 Planung steht im Einklang mit dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming.</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p> <p>06.01.2015</p> <p>Zur Aufstellung des B-Plans SAN - P17 teilten wir Ihnen mit Schreiben vom 25.09.2013 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Darauf Bezug nehmend ist zum nun vorliegenden Entwurf festzustellen, dass diesem die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.</p> <p>Sonstige Erfordernisse der Raumordnung:</p> <p>Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Am 16.12.2014 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Vor der Inkraftsetzung des Planes erfolgt nunmehr das Genehmigungsverfahren. Aufgrund des erreichten Verfahrensstandes mit der</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 06.01.2015 mitgeteilt, dass die Planung im Einklang mit dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming steht.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erfolgten Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft ist den in Aufstellung befindlichen Zielen mit besonderem Gewicht Rechnung zu tragen.</p> <p>Umweltprüfung</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p>	Kenntnisnahme.
5.	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</p> <p>03.12.2014</p> <p>Im Bereich des B-Plans SAN - P17 ist derzeit ein Bodendenkmal 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) registriert. Nach Überarbeitung der Bodendenkmalliste im März 2014 handelt es sich um das Bodendenkmal:</p> <p>2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.</p> <p>Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:</p> <p>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 denkmalenschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher 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 Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmal-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Auflagen betreffen die konkrete Bauausführung und sind für den Bebauungsplan ohne Belang.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>schutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>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.</p> <p>Allgemeine Auflagen:</p> <p>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 Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1-2 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. 3-4 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachge-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Auflagen betreffen die konkrete Bauausführung und sind für den Bebauungsplan ohne Belang.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>rechten 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).</p> <p>Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Auflagen betreffen die konkrete Bauausführung und sind für den Bebauungsplan ohne Belang.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0842

Betreff:

öffentlich

Gebührenordnung für die Nutzung gebührenpflichtiger Parkplätze im öffentlichen Straßenland auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam (Parkgebührenordnung)

Einreicher: FB Grün- und Verkehrsflächen

Erstellungsdatum 17.11.2015

Eingang 922: 17.11.2015

4/475

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.12.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Gebührenordnung für die Nutzung gebührenpflichtiger Parkplätze im öffentlichen Straßenland auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam (Parkgebührenordnung).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die erhöhten Erträge aus den Parkgebühren sind bereits in den Haushaltsplänen der Jahre 2015 und 2016 berücksichtigt. Die Neufassung der Gebührenordnung führt zu keiner Ertragssteigerung über den Planansatz hinaus.

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

Die Änderung der Parkgebührenordnung vom 22.05.2012 (11/SVV/0642) erfolgt auf der Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses 14/SVV/1170 zur Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes Innenstadt vom 04.03.2015 sowie den Beschlüssen zur Haushaltssatzung der Landeshauptstadt Potsdam für die Haushaltsjahre 2015/2016 (14/SVV/1088) und dem Zukunftsprogramm 2019 (14/SVV/1090). Mit dem Zukunftsprogramm hat die Stadtverordnetenversammlung die Maßnahme GB4-04 "Steigerung des Gebührenaufkommens aus der Parkraumbewirtschaftung" beschlossen. In Umsetzung des vorliegenden Beschlusses ergibt sich eine Steigerung des Gebührenaufkommens. Die hier erwarteten Mehrerträge werden für die Straßenunterhaltung eingesetzt und kommen so den Bürgerinnen und Bürgern zu Gute. So werden mit diesen Mitteln u.a. Gefahrenabwehrmaßnahmen wie z. B. Schulwegsicherung und Barrierefreiheit für Behinderte im öffentlichen Verkehrsraum durchgeführt.

Die Begründung des Beschlusstextes (14/SVV/1170), wonach die leichte Anhebung der Parkgebühren zwar zu kleinräumigen Verbesserungen der Parksituation geführt habe, aber noch nicht genüge, um die Gesamtparksituation nachhaltig zu ordnen, wird durch die Ergebnisse der daraufhin veranlassten Prüfung im Rahmen der Evaluation zur Parkraumbewirtschaftung bestätigt.

In der Auswertung der Evaluierung zeigt sich, dass die Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung und die Anhebung der Parkgebühren im öffentlichen Straßenraum zur besseren Auslastung der innerstädtischen Parkhäuser und Tiefgaragen geführt und damit zur gewünschten Verlagerung des ruhenden Verkehrs von der Straße in die Parksammelanlagen beigetragen haben. Beim Rückgang der Parkraumauslastung im öffentlichen Straßenraum sind jedoch starke räumliche Differenzen festzustellen, wobei deutliche Unterschiede zwischen den schwächer ausgelasteten innenstadtnahen Parkbereichen und den nach wie vor hoch ausgelasteten zentralen Lagen der Innenstadt bestehen (Abb. Anhang 1).

Um eine bessere Verteilung der Parkraumnachfrage auf die unterschiedlich hoch ausgelasteten Parkbereiche zu erzielen und den noch immer hohen Parkdruck in den zentralen Innenstadtlagen zu reduzieren, ist eine weitere tarifliche Differenzierung der Gebührenbereiche erforderlich. Dementsprechend soll eine Trennung der bestehenden innerstädtischen Tarifzone (Parkzone 1) in eine äußere und eine innere Tarifzone vorgenommen werden. Für die innere Tarifzone ist dabei eine Anhebung der Parkgebühren um 0,50 € je Stunde vorgesehen (Abb. Anhang 2).

Den Untersuchungsergebnissen folgend, erstreckt sich die neue zentrale Parkgebührenzone 1 auf den hoch ausgelasteten Bereich zwischen Hegelallee, Kurfürstenstraße, Hebbelstraße, Charlottenstraße und Schopenhauerstraße. Die neue Parkgebührenzone 2 umfasst den Rest der bisherigen Parkgebührenzone 1. Die bisherige Parkgebührenzone 2 wird zur neuen Parkgebührenzone 3, wobei sich keine räumlichen Änderungen ergeben.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Parkgebührenordnung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5460000 Bezeichnung: Parkeinrichtungen.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	2.809.294	3.387.600	3.386.900	3.388.200	3.388.900	3.386.500	16.938.100
Ertrag neu	2.809.294	3.387.600	3.386.900	3.388.200	3.388.900	3.386.500	16.938.100
Aufwand laut Plan	471.266	498.500	504.600	512.400	523.100	521.700	2.560.300
Aufwand neu	471.266	498.500	504.600	512.400	523.100	521.700	2.560.300
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	2.338.028	2.889.100	2.882.300	2.875.800	2.865.800	2.864.800	14.377.800
Saldo Ergebnishaushalt neu	2.338.028	2.889.100	2.882.300	2.875.800	2.865.800	2.864.800	14.377.800
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollezeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Erträge

Der Haushaltsplan und das Zukunftsprogramm sehen eine Ertragssteigerung in Höhe von etwa 400 TEUR pro Jahr im Ertragskonto 5460000.4321000 vor. Dazu bedarf es einer Beschlussfassung über die Parkgebührenordnung. Die geplanten Erträge können erst nach Inkrafttreten der überarbeiteten Gebührenordnung erzielt werden.

Plan 2015-2019: 3.300 TEUR je Jahr.

Ist 2014: 2.790 TEUR

Aufwendungen

Die Kosten für die Umstellung der Automaten auf den neuen Gebührentarif mit ca. 10 TEUR können voraussichtlich aus dem geplanten Aufwandsansatz im Deckungskreis 4318 Parkeinrichtungen finanziert werden und führen zu keinem Mehrbedarf über den Planansatz hinaus.

Plan 2015-2017: 388 TEUR

Plan 2018-2019: 398 TEUR

Ist 2014: 471 TEUR (bis 7/2014 inkl. Parkplatz Babelsberger Str.)

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

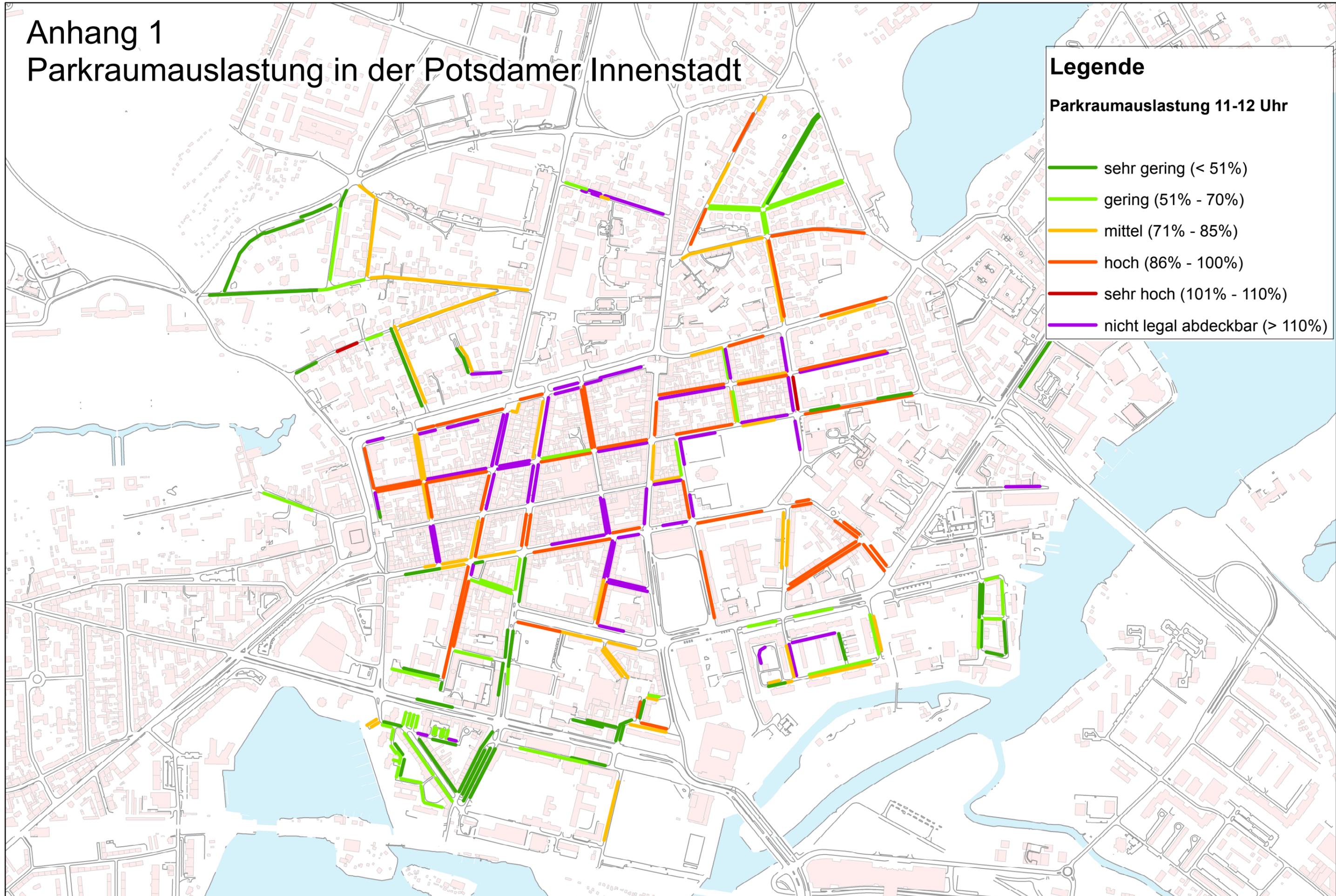
Anhang 1

Parkraumauslastung in der Potsdamer Innenstadt

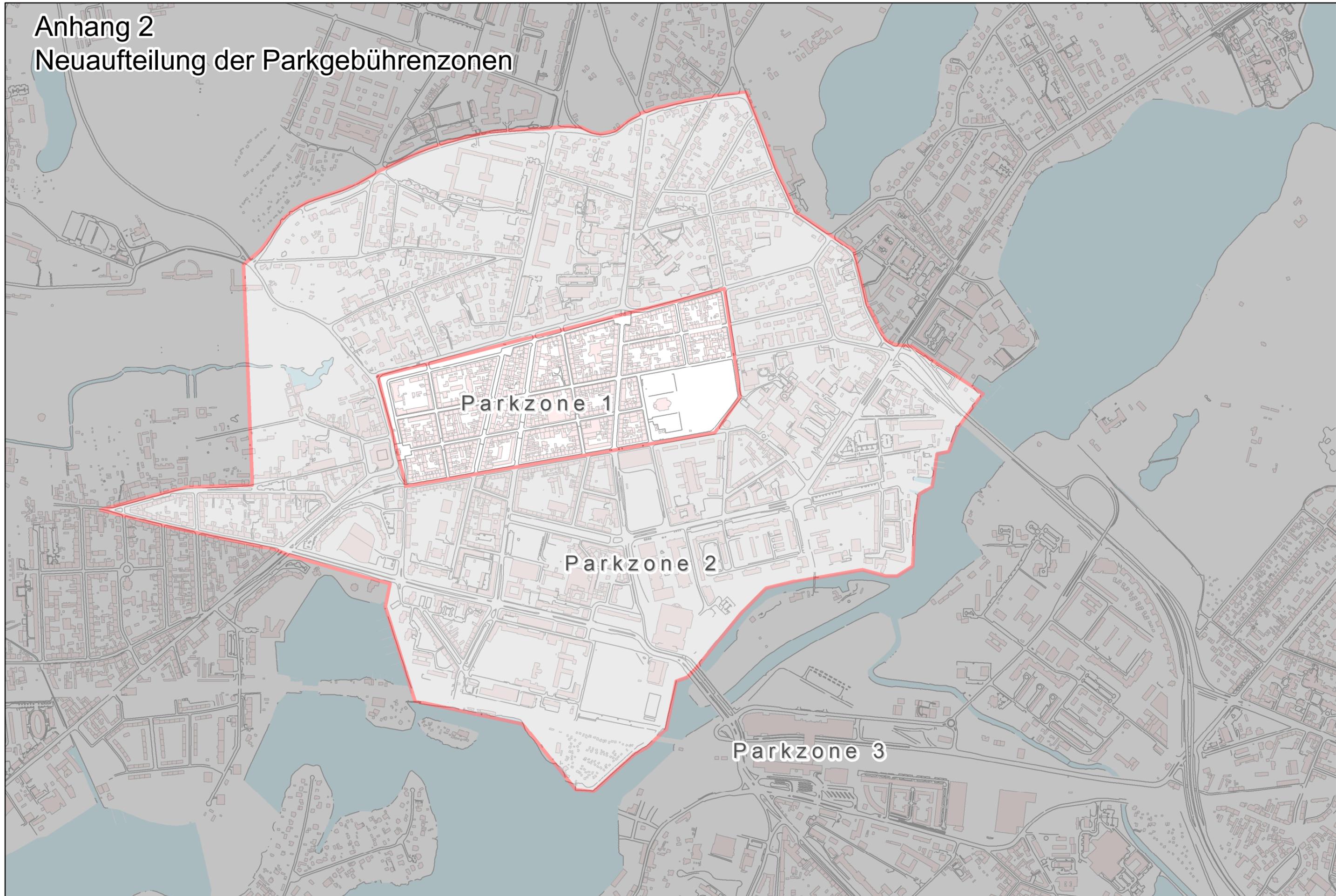
Legende

Parkraumauslastung 11-12 Uhr

- sehr gering (< 51%)
- gering (51% - 70%)
- mittel (71% - 85%)
- hoch (86% - 100%)
- sehr hoch (101% - 110%)
- nicht legal abdeckbar (> 110%)



Anhang 2 Neuaufteilung der Parkgebührenzonen



Gebührenordnung für die Nutzung gebührenpflichtiger Parkplätze im öffentlichen Straßenland auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom ...2015 (Parkgebührenordnung)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am ...2015 die Änderung der Parkgebührenordnung in der Fassung vom 22.05.2012 wie folgt geändert:

Rechtsgrundlagen

- § 6 Absätze 6 und 7 Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Straßenverkehrsgesetzes und des Kraftfahrersachverständigengesetzes vom 2. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1748)
- § 1 der Verordnung über die Übertragung der Ermächtigung zum Erlass von Gebührenordnungen nach § 6a Absätze 6 und 7 des Straßenverkehrsgesetzes vom 24. September 1993 (GVBl. II, S.646)

1. Grundsätze

- 1.1. Soweit das Parken auf öffentlichen Wegen und Plätzen in der Landeshauptstadt Potsdam nur während des Laufs einer Parkuhr, eines Parkscheinautomaten oder anderer Vorrichtungen zur Überwachung der Parkzeit zulässig ist, werden Gebühren nach Maßgabe dieser Gebührenordnung erhoben.
- 1.2. Gebühren nach Maßgabe dieser Gebührenordnung können außer am Parkscheinautomaten auch über weitere zugelassene Systeme entrichtet werden.

2. Parkzonen

Die nachfolgend genannten Straßen bzw. -abschnitte sind Bestandteil der jeweiligen Parkzone. Die Parkzonen sind auf dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt dargestellt. Diese Anlage ist Bestandteil dieser Parkgebührenordnung.

2.1. Parkzone 1

Die Parkzone 1 wird nach außen durch folgende Straßen begrenzt:

Im Norden: Hegelallee, Kurfürstenstraße (Friedrich-Ebert-Straße bis Hebbelstraße)
 Im Osten: Hebbelstraße (Kurfürstenstraße bis Charlottenstraße)
 Im Süden: Charlottenstraße (Hebbelstraße bis Schopenhauerstraße)
 Im Westen: Schopenhauerstraße (Charlottenstraße bis Hegelallee)

2.2. Parkzone 2

Die Parkzone 2 wird nach außen durch folgende Straßen begrenzt:

Im Norden: Voltaireweg, Reiterweg, Alleestraße
 Im Osten: Am Neuen Garten, Behlertstraße, Humboldtbrücke
 Im Süden: Havelufer (ab Humboldtbrücke, über Alte Fahrt und Hinzenberg zur Neustädter Havelbucht), Breite Straße (Schopenhauerstraße bis Zeppelinstraße), Feuerbachstraße
 Im Westen: Lennéstraße, Grenze Park Sanssouci bis Voltaireweg

2.3. Parkzone 3

Die Parkzone 3 wird nach außen durch folgende Straßen begrenzt:

Im Norden:	Amundsenstraße
Im Osten:	Ufer Jungfernsee, Havelufer, Glienicker Brücke, Ufer Griebnitzsee, Hiroshimaplatz, August-Bebel-Straße, Wetzlarer Straße (Großbeerenstraße bis Nuthestraße)
Im Süden:	Nuthestraße (Wetzlarer Str. bis Horstweg), Horstweg, Waldstr. (über Ravensberge, Michendorfer Chaussee, Hermannswerder und Havel), Am Luftschiffhafen
Im Westen:	Am Luftschiffhafen, Forststraße, Am Wildpark, Am Neuen Palais, Amundsenstraße

3. Parkgebühren

3.1 Parkzone 1

Die Parkgebühren betragen für das Parken je Parkzeiteinheit in den Grenzen der Parkzone 1:

Parkzeiteinheit	Parkgebühr
je Stunde	2,00 EUR

Die Mindestparkgebühr beträgt 0,50 EUR.

3.2 Parkzone 2

Die Parkgebühren betragen für das Parken je Parkzeiteinheit in den Grenzen der Parkzone 2:

Parkzeiteinheit	Parkgebühr
je Stunde	1,50 EUR

Die Mindestparkgebühr beträgt 0,50 EUR.

3.3 Parkzone 3

Die Parkgebühren betragen für das Parken je Parkzeiteinheit in den Grenzen der Parkzone 3:

Parkzeiteinheit	Parkgebühr
je Stunde	1,00 EUR

Die Mindestparkgebühr beträgt 0,50 EUR.

3.4 Gekennzeichnete Busparkplätze

Parkzeiteinheit	Parkgebühr
je Stunde	3,00 EUR

Die Mindestparkgebühr beträgt 3,00 EUR.

4. In-Kraft-Treten

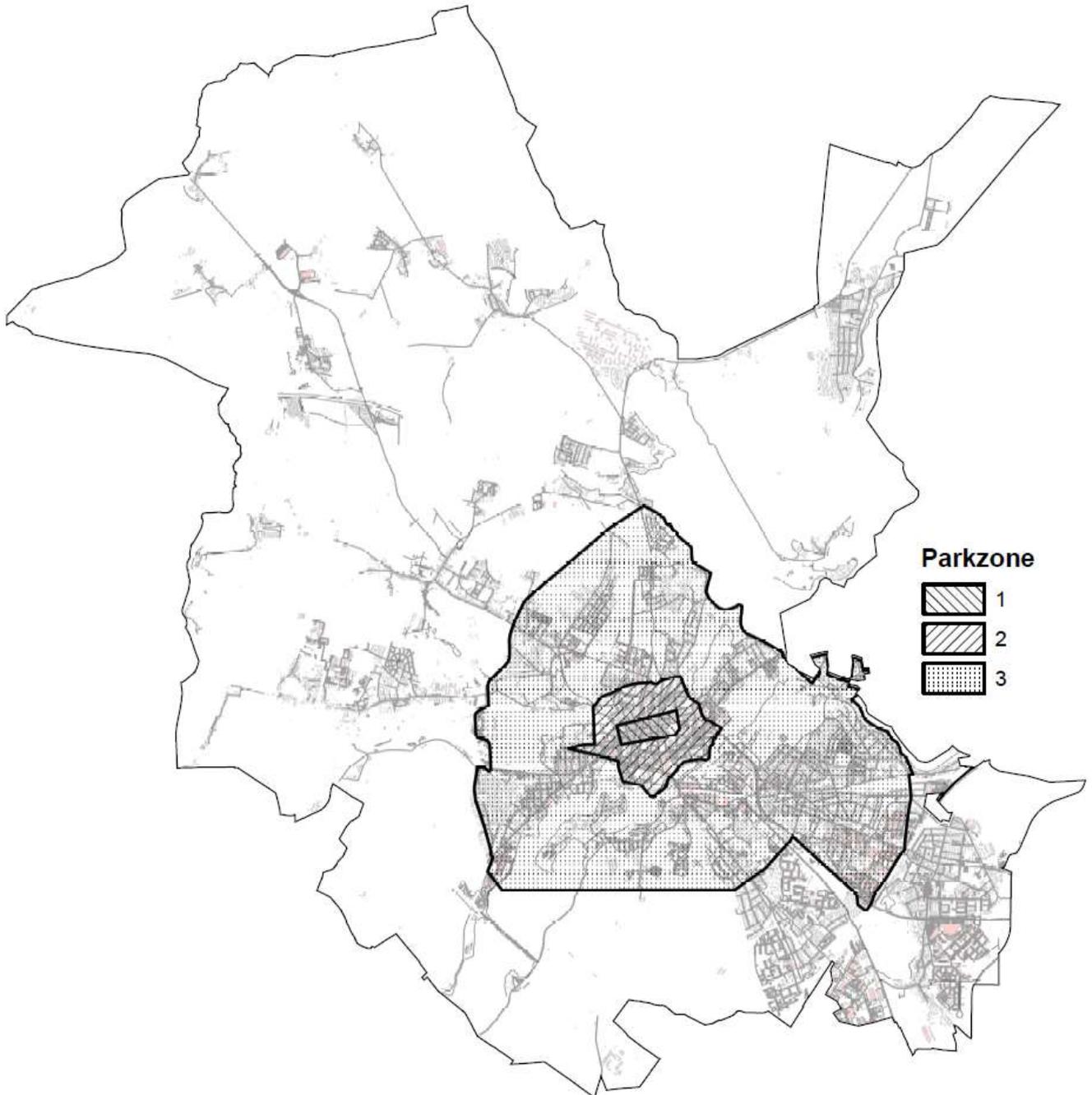
Die Parkgebührenordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Parkgebührenordnung vom 22.05.2012 (veröffentlicht am 30.05.2012) außer Kraft.

Potsdam, den

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Anlage zur Gebührenordnung für die Nutzung gebührenpflichtiger Parkplätze im öffentlichen Straßenland auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom2015
(Parkgebührenordnung)

Parkgebührenzonen





Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0833

öffentlich

Betreff:

Novellierung Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

Einreicher: Fraktion SPD

Erstellungsdatum 16.11.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
02.12.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, zusammen mit dem Bericht über die Evaluation der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam Vorschläge zu deren Novellierung zu unterbreiten, die neben der bereits jetzt vorgesehenen Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur zukünftig auch eine Kostenbeteiligung für Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. adäquate Bindungen regelt.

Weiterhin soll geprüft werden, ob, wie und in welchem Umfang Verpflichtungen der Grundstückseigentümer zur Inanspruchnahme von landesseitigen Förderprogrammen zum Mietwohnungsbau in der Richtlinie geregelt werden können.

Die entsprechenden Unterlagen sind der Stadtverordnetenversammlung spätestens Mitte des Jahres 2016 zuzuleiten.

gez. M. Schubert
Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Erfahrungen in Städten wie Berlin und München, aber auch in Potsdam selbst haben gezeigt, dass eine kontinuierliche Anpassung der Richtlinie an die sich ändernden Rahmenbedingungen (Wohnungsbauförderung, Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, Bedarf an sozialer Infrastruktur) erforderlich ist, um die entsprechenden städtebaulichen Verträge zwischen Stadt und Vorhabenträgern optimal zum Wohle der Allgemeinheit rechtssicher zu gestalten. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll insbesondere auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen übernehmen. Als Grundlage dafür sollen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen des Miet- und Genossenschaftswohnungsneubaus herangezogen werden. Stehen keine Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung oder beabsichtigt der Bauherr sein Projekt ohne Inanspruchnahme solcher Mittel realisieren, sollen dennoch entsprechende und jeweils angemessene Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart werden.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0836

öffentlich

Betreff:
Abfahrt Zentrum Ost

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 17.11.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

02.12.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, die Abfahrt von der Nutheschneelstraße in den Humboldtring offen zu halten und damit eine zusätzliche Belastung der Lotte-Pulewka-Straße bzw. einen großen Umweg über die Friedrich-List-Straße zu vermeiden.

Dazu ist eine Einwohnerversammlung durchzuführen, um ein geeignetes und akzeptiertes Verkehrskonzept für das Wohngebiet Zentrum Ost zu entwickeln.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen: Klimatische Auswirkungen: **Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Die Abfahrt von der Nuthestraße auf den Humboldttring ist für die Bewohner von Zentrum Ost überraschend geschlossen worden. Die Verwaltung begründet das mit den ursprünglichen Plänen für die Umgestaltung der Humboldtbrücke und der Nuthestraße und bezieht sich auf Forderungen nach einer Verkehrsberuhigung in Zentrum Ost.

Als neue Verkehrslösung wird die großräumige Umfahrung des Wohngebietes über die Friedrich-List-Straße oder der kürzere Weg durch die Lotte-Pulewka-Straße aufgezeigt.

Die Lotte-Pulewka-Straße ist jedoch bereits gegenwärtig ungeeignet, den intensiven Zugangsverkehr in das Wohngebiet aufzunehmen, da es in der schmalen Straße keinen Radweg gibt, mit e-Plus ein großer Anlieger vorhanden ist, haltende bzw. parkende Autos den Verkehr behindern und die durch gleichberechtigte Straßen geltenden Vorfahrtsregelungen Unsicherheit schaffen.

Diese Lösung führt keinesfalls zu einer Verkehrsberuhigung im Wohngebiet und nicht nur für die Anwohner der Lotte-Pulewka-Straße zu einer Verschlechterung.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0836

 öffentlichEinreicher: **Fraktion DIE LINKE**Betreff: **Abfahrt Zentrum Ost**

Erstellungsdatum 14.01.2016

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
19.01.2016	Ausschuss Stadtentw., Bauen, Verkehr	X	
27.01.2016	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, vor dem Hintergrund der kürzlich erfolgten Sperrung der Straßenabfahrt von der Nutheschnellstraße in das Wohngebiet Zentrum Ost und in Anbetracht geplanter weiterer Wohnbebauung in diesem Gebiet, verkehrliche und stadtplanerische Untersuchungen zur Optimierung der Verkehrsanbindung des Wohngebietes einzuleiten.

In diesem Zusammenhang ist nach einer Möglichkeit der erneuten Öffnung der Abfahrt von der Nutheschnellstraße in den Humboldtring zu suchen, damit zusätzliche Belastungen der Lotte-Pulewka-Straße und große Umweg über die Friedrich-List-Straße vermieden werden.

Bis April 2016 ist eine Einwohnerversammlung durchzuführen, um ein geeignetes und akzeptiertes Verkehrskonzept für das Wohngebiet Zentrum Ost zu entwickeln.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift	
--------------	--



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0838

öffentlich

Betreff:

Fortsetzung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE

Erstellungsdatum 17.11.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

02.12.2015

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Verhandlungen mit der TG Potsdam GmbH zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz zu beenden.

Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sind umzusetzen. Insbesondere der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Potsdam soll zügig vorangetrieben werden, wie es vom Gesetzgeber gefordert wird.

Christine Anlauff und Sandro Szilleweit
Fraktionsvorsitzende

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Die Entwicklungsmaßnahme Kramnitz wurde von den Stadtverordneten beschlossen, um den Mangel an Wohnungen in der Stadt Potsdam zu beheben und ein weiteres Wachstum der Stadt zu ermöglichen. Wegen der großen Bedeutung der Stadtentwicklungsmaßnahme hat die LHP in den letzten Jahren umfangreiche Vorleistungen für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erbracht. So wurden Wettbewerbe durchgeführt und die Entwicklungsträger Potsdam GmbH gebildet und beauftragt.

Aus unserer Sicht besteht ein dringendes Interesse an einer zügigen Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme. Das Baugesetzbuch schafft die zur schnellen Entwicklung des Gebietes erforderlichen rechtlichen Befugnisse für die Stadt Potsdam. Dazu zählt auch der vereinfachte Zugriff auf das Eigentum an den Grundstücken im Entwicklungsgebiet. Die Möglichkeit, die Grundstücke in das kommunale Eigentum zu übernehmen und die Entwicklungsmaßnahme dann durch eine städtische Gesellschaft oder einen Treuhänder unabhängig von ausstehenden Gerichtsurteilen oder anderen Unwägbarkeiten durchzuführen, war der Hauptgrund dafür, dass die Stadtverordneten der Entwicklungsmaßnahme in dieser Form zugestimmt haben.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0841

öffentlich

Betreff:

Konzept für die Aufstellung von Glas- und Kleidersammelcontainern

Einreicher: Fraktion CDU/ANW

Erstellungsdatum 17.11.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

02.12.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Konzept für die Aufstellung von Glas- und Kleidersammelcontainern zu erstellen.

Dem Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung ist bis Ende des ersten Quartals 2016 zu berichten.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Das duale System der DSD GmbH ist seit 1993 flächendeckend in der gesamten Bundesrepublik eingerichtet und organisiert die Sammlung, Sortierung und Verwertung von Verkaufsverpackungen. Dieses System kann nur funktionieren, wenn genügend Sammelcontainer aufgestellt werden. Dazu sind flächendeckend im Stadtgebiet Standorte vorzusehen, die zum einen den Interessen der Anwohner als auch den Bedürfnissen der Entsorgungsunternehmen gerecht werden. In den zum Teil dicht bebauten Wohngebieten wie z.B. dem Bornstedter Feld, sind selten Stellflächen vorgesehen. Wohnungseigentümer und Handelsunternehmen sind in der Regel nicht bereit, eine Aufstellung auf ihrem Gelände zuzulassen. Es ist daher notwendig, ein Konzept zu entwickeln, sinnvolle Aufstellungsorte zu identifizieren und dort die notwendigen Voraussetzungen für die Aufstellung zu schaffen.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0859

Betreff: öffentlich
**Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung zur Straßenbahnerschließung des
Entwicklungsbereiches Krampnitz**

**bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0253**

	Erstellungsdatum	23.11.2015
	Eingang 922:	23.11.2015
Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	4/46	

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
02.12.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Entwicklungsbereich Krampnitz bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung der wachsenden Landeshauptstadt Potsdam (LHP). Vor dem Hintergrund der Herausforderungen der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklung und der durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr beschlossenen Förderung einer nachhaltigen Mobilität ist es dabei das Ziel, bei der Erschließung des Entwicklungsbereichs von vornherein einen Schwerpunkt auf Verkehrsmittel des Umweltverbunds zu legen. In diesem Zusammenhang kommt einer hochwertigen und leistungsfähigen Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr eine große Bedeutung zu.

Im Rahmen eines integrativen Verkehrskonzepts für den Entwicklungsbereich Krampnitz kann aus Sicht der LHP, des Verkehrsbetriebs Potsdam (ViP) und dem Entwicklungsträger Potsdam GmbH (ETP) dabei in diesem Zusammenhang eine Verlängerung der Straßenbahn von der zukünftigen Endhaltestelle Campus Jungferensee bis in den Entwicklungsbereich Krampnitz eine zentrale Rolle spielen.

Um die grundsätzliche Machbarkeit einer solchen Strecke sowie die grundsätzliche Förderfähigkeit zu bewerten wurde eine Machbarkeitsuntersuchung mit angeschlossener Nutzen-Kosten-Rechnung beauftragt, welche durch die PTV AG erarbeitet wurde. Diese Untersuchung dient als Grundlage für die Entscheidung des weiteren Vorgehens und mögliche weitere Planungsschritte.

Konkret umfasst die Machbarkeitsuntersuchung folgende Untersuchungsgegenstände:

1. Trassenführung, bautechnische Machbarkeit und Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte inkl. Nedlitzer Nordbrücke bis in den Entwicklungsbereich Krampnitz.
2. Nutzen-Kosten-Rechnungen für die Straßenbahnverlängerung in den Entwicklungsbereich auf Basis der standardisierten Bewertung im sogenannten Vergleich Mit-Fall (Einführung Straßenbahn) / Ohne-Fall (Busbetrieb).
3. Sensitive Untersuchung einer Verlängerung über den Entwicklungsbereich hinaus bis in die Ortslage Fahrland und überschlägige Nutzen-Kosten-Bewertung.

Fortsetzung der Mitteilung:

Untersuchte Trassenführung:

Die bauliche Machbarkeit zur Verlängerung der Straßenbahn in den Entwicklungsbereich Krampnitz wurde aufbauend auf der bestehenden Machbarkeitsuntersuchung von 2009 und neueren Festlegungen und Erkenntnissen sowie Einwohner- und Strukturdaten konkretisiert und vertieft. Die Strecke wurde dabei als zweigleisige Straßenbahnstrecke auf besonderem oder unabhängigem Bahnkörper in Seitenlage zur B 2 konzipiert.

Zwischen Campus am Jungfernsee und der Insel Neu Fahrland ist ein Trassenverlauf in östlicher Seitenlage und auf der Insel teilweise in Mittellage vorgesehen. Die erforderliche Verbreiterung des Straßenprofils wurde bei der Durchführung des städtebaulichen Gutachterverfahrens und dem darauf aufbauenden Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt. Anschließend soll die Trasse weiterführend bis Krampnitz in westlicher Seitenlage verlaufen. Weit überwiegend erfolgt die Trassenführung auf einem separaten Gleiskörper. Lediglich ein kleiner Teilabschnitt auf der Insel Neu Fahrland ist als Mischtrasse mit dem Kfz-Verkehr angelegt. Die genaue Trassenführung insbesondere im Bereich der Insel Neu Fahrland muss allerdings in den folgenden Planungsschritten noch genauer untersucht und verifiziert werden.

Ein besonderer Fokus bei der Untersuchung lag auf den Brücken in Neu Fahrland. Während im Süden aufgrund der baulichen Voraussetzungen eine neue zweigleisige Straßenbahnbrücke erforderlich ist, konnten die Berechnungen für die Nedlitzer Nordbrücke zeigen, dass sie über ausreichende Lastreserven verfügt um die zusätzliche Straßenbahninfrastruktur wie auch den Betrieb aufzunehmen. Daher ist hier ein Mischbetrieb mit dem Kfz-Verkehr möglich und somit kein neues Brückenbauwerk erforderlich.

Innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes Krampnitz bestehen aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung des Gebietes verschiedene Möglichkeiten zur Führung der Straßenbahn. Hier wurden Trassenvarianten aufgezeigt und mit dem Ziel bewertet, eine Vorzugsvariante als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung (u.a. Bebauungsplanung) zu ermitteln. Insgesamt stellte sich eine Führung durch die zentrale Erschließungsachse (Planstraße 2/2.1) als am Vorteilhaftesten dar. Die Straßenbahn würde demnach im Westen des Entwicklungsbereiches mit einer Wendeschleife und angeschlossenen Park+Ride sowie Bike+Ride Anlagen enden.

Darüber hinaus wurden für die Knotenpunkte im Streckenverlauf Leistungsfähigkeitsbetrachtungen auf Basis der Trassierung zum Nachweis der Verkehrsqualität durchgeführt. Für alle untersuchten Knotenpunkte konnte eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Ergebnis der Nutzen-Kosten-Untersuchung (NKU):

Für die Berechnung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses wurde auf das deutschlandweit gültige standardisierte Bewertungsverfahren zurückgegriffen, das eine Grundlage auch für die Bewertung einer möglichen Förderfähigkeit (bei einem Nutzen-Kosten-Wert >1) darstellt. Dabei wurde bezogen auf das gewählte Prognosejahr 2030 der dann erforderliche Busbetrieb (so genannter „Ohne-Fall“) mit dem Straßenbahnbetrieb (so genannter „Mit-Fall“) im Hinblick auf die entstehenden Kosten und den sich ergebenden monetarisierten Nutzen verglichen. Grundlage dafür waren die zum Bearbeitungszeitraum vorliegenden aktuellen Strukturdaten und Einwohnerprognosen. Die Ergebnisse der NKU zeigen, dass für die Erschließung des Entwicklungsbereiches Krampnitz mit der Straßenbahn der Nutzen höher ist als die damit verbundenen Kosten. Der entsprechende Nutzen-Kosten-Wert liegt bei 1,23. Bei einer Zunahme Bevölkerung und einer möglichen weiteren Verdichtung in Krampnitz ist davon auszugehen, dass der Nutzen weiter steigen wird.

Verlängerung nach Fahrland:

Aufgrund der positiven Untersuchungsergebnisse für die Straßenbahnführung in den Entwicklungsbereich Krampnitz wurde nicht zuletzt wegen der räumlichen Nähe eine Verlängerung der Trasse nach Fahrland und deren Auswirkungen sensitiv untersucht. Dabei wurden drei Trassenvarianten vorgeschlagen, verkehrlich bewertet und deren Auswirkungen auf das Nutzen-

Kosten-Verhältnis abgeschätzt. Mit einem Nutzen-Kosten-Wert von 1,08 stellte sich die in der Anlage dargestellte Trasse (bis Fahrland-Mitte) am günstigsten dar. Diese Variante erschließt im Wesentlichen die Neubaugebiete an den Siedlungsrändern und den Ortskern. Mit zunehmender Verdichtung ist hier mit einem höheren Nutzen zu rechnen.

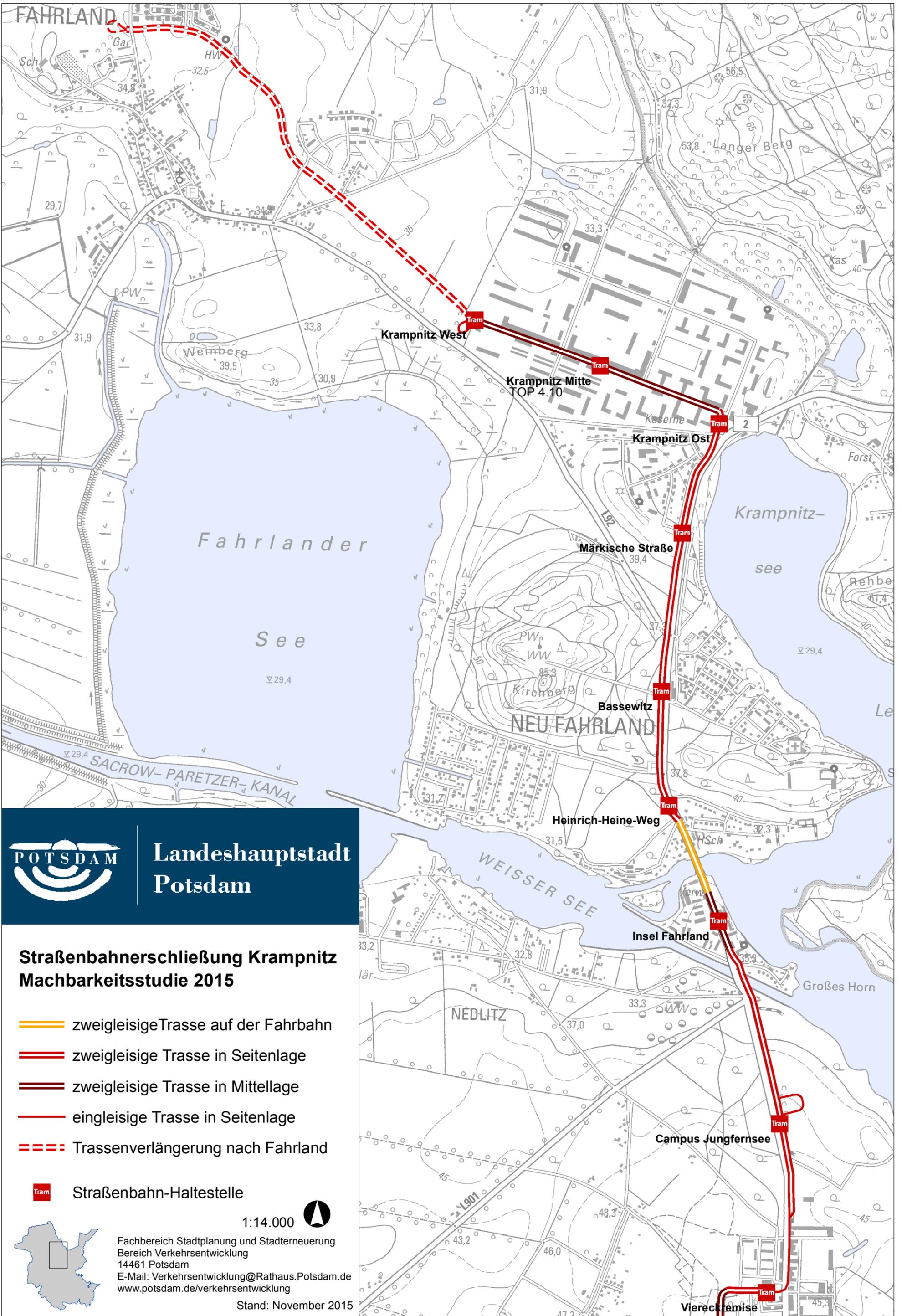
Fazit und Ausblick zum weiteren Vorgehen:

Die im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung ermittelte, deutlich positive Nutzen-Kosten-Relation stellt eine wesentliche Voraussetzung für den weiteren Planungsprozess zur ÖPNV-Erschließung des Entwicklungsbereiches dar. Es zeigt sich, dass die Option einer Verlängerung der Straßenbahn in den Entwicklungsbereich und ggf. weiterführend bis Fahrland ernsthaft weiterzuverfolgen ist. Die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung, insbesondere hinsichtlich der Trassenführung, stellen dafür die Grundlage dar.

Durch den weitestgehend besonderen Bahnkörper der Straßenbahn kann für den Endausbau von Krampnitz eine staufreie und fahrplanstabile Verbindung zwischen dem Entwicklungsbereich und der Potsdamer Innenstadt als leistungsstarke Alternative zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Durch eine optimierte Neuordnung des Busverkehrs im Norden lassen sich zugleich die umwelt- und verkehrspolitischen Zielstellungen der LHP, welche sich u.a. aus dem Klimaschutzkonzept und dem am Anfang 2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Verkehr ableiten, insgesamt vorteilhaft umsetzen.

Begleitend zu den schrittweisen Entscheidungen zur Entwicklung des Quartiers ist im weiteren Planungsprozess zuerst die Trassensicherung vorzunehmen sowie im Anschluss eine vertiefende Trassenplanung (einschließlich einer möglichen Trassenverlängerung nach Fahrland) inklusive der erforderlichen Begleitplanungen bis zur Entwurfs- bzw. Genehmigungsreife in Abstimmung und unter Beteiligung u.a. der politischen Gremien erforderlich. Dazu sind auf Grundlage von entsprechenden Beschlüssen perspektivisch auch die haushaltsseitigen Planungen, unter Voraussetzung der Verfügbarkeit von Fördermitteln und weiterer Finanzierungsquellen, vorzubereiten.

Anlage: Übersichtsplan Trassenführung




**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Straßenbahnerschließung Krampnitz
Machbarkeitsstudie 2015**

-  zweigleisige Trasse auf der Fahrbahn
-  zweigleisige Trasse in Seitenlage
-  zweigleisige Trasse in Mittellage
-  eingleisige Trasse in Seitenlage
-  Trassenverlängerung nach Fahrland

 **Straßenbahn-Haltestelle**

1:14.000



Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verkehrsentwicklung
14461 Potsdam
E-Mail: Verkehrsentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/verkehrsentwicklung

Stand: November 2015



Landeshauptstadt
Potsdam

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0853

Betreff:

öffentlich

Nordanbindung Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" an die Golmer Chaussee (L 902), halbjährliche Berichterstattung, hier Dezember 2015

bezüglich

DS Nr.: 14/SVV/0781

Erstellungsdatum 23.11.2015

Eingang 922: 23.11.2015

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

08.12.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

10.12.2015 Ortsbeirat Golm

Inhalt der Mitteilung: Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr sowie der Ortsbeirat Golm nehmen zur Kenntnis:

Die Verwaltung kann zum aktuellen Sachstand folgende Informationen geben:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 „Anbindung Golm/Golmer Chaussee“ ist in die Stadtverordnetenversammlung zum 04.03.2015 eingebracht worden und nach Beratung im Ortsbeirat Golm und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.04.2015 gefasst worden.

Er wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrer Beschlussfassung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung am 06.05.2015 entschieden, dass der Bebauungsplan Nr. 147 „Anbindung Golm/Golmer Chaussee“ als zügiger Nachrücker von Priorität 2 I in Priorität 1 I eingestuft wird. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans ist daher noch nicht begonnen worden.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans und der hierzu erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchungen wären externe Planungsleistungen erforderlich, die bei Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel vergeben werden könnten.

Aufgrund der getroffenen Prioritätenfestlegung und entsprechend anderer Prioritätensetzungen für die verkehrsplanerischen Aufgaben konnte jedoch bislang keine Aufgabenstellung für eine solche verkehrstechnische Untersuchung, die als Voraussetzung für den Nachweis der verkehrlichen Notwendigkeit einer Netzergänzung zur Anbindung an die Landesstraße 902 dient, entwickelt werden.

Über den Stand der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen hat die Verwaltung die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.03.2015 (DS 15/SVV/0173) informiert.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3:

Fortsetzung der Mitteilung:

Eine erste Berichterstattung der Verwaltung zu dieser Nordanbindung ist für die Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 09.06.2015 und im Ortsbeirat Golm am 16.07.2015 bereitgestellt worden. Die darin enthaltenen Informationen sind von diesen Gremien zur Kenntnis genommen worden.

Aktuell konzentrieren sich die Aktivitäten der Verwaltung schwerpunktmäßig auf die Unterstützung in der Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ festgesetzten Gewerbeflächen. Aus den angestrebten Ansiedlungsprozessen werden noch Erkenntnisse zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet erwartet.

Bei einer Einstufung des Bebauungsplanverfahrens in die Priorität 1 der Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung und der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel können zunächst die notwendigen Vorabstimmungen mit den relevanten Fachbehörden zu den erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchungen erfolgen. Erste Vorklärunen sollen dann auch zur Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, das durch die vorgesehene Anbindung berührt wäre, vorgenommen werden.