



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN – P 02  
„Block 15 Potsdam“  
1. Änderung**

**Begründung**

Satzung  
gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 18. Dezember 2015

Impressum:

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Planungsgegenstand.....</b>	<b>5</b>
1. <b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>5</b>
2. <b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>6</b>
2.1 Räumliche Lage .....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	7
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
2.5 Erschließung .....	8
2.6 Technische Infrastruktur .....	9
2.7 Boden / Altlasten .....	9
2.8 Ökologie / Freiflächen.....	9
3. <b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>13</b>
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	13
3.2 Landschaftsplanung .....	16
3.3 Flächennutzungsplan .....	16
3.4 Stadtentwicklungskonzepte .....	17
3.5 Benachbarte Bebauungspläne .....	22
3.6 Sonstige Satzungen .....	22
3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	23
3.8 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).....	24
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>26</b>
1. <b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>26</b>
2. <b>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>26</b>
3. <b>Umfang der Planänderung.....</b>	<b>27</b>
4. <b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>27</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	27
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....	31
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	32
4.4 Zeichnerische Festsetzungen.....	32
4.5 Nachrichtliche Übernahmen .....	35
4.6 Hinweise ohne Normcharakter .....	35
4.7 Redaktionelle Änderungen .....	35
5. <b>Flächenbilanz.....</b>	<b>36</b>
<b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>37</b>
1. <b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>37</b>
2. <b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>37</b>
3. <b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>37</b>
4. <b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>37</b>
5. <b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>37</b>

---

5.1	Verfahrenskosten .....	37
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	38
5.3	Grunderwerb .....	38
5.4	Planungsschaden .....	38
<b><u>D. Verfahren .....</u></b>		<b>39</b>
1.	<b>Übersicht über den Verfahrensverlauf .....</b>	<b>39</b>
2.	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>39</b>
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden .....	39
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen .....	39
<b><u>E. Rechtsgrundlagen .....</u></b>		<b>48</b>
<b><u>F. Textliche Festsetzungen .....</u></b>		<b>49</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	49
2.	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO .....	52
3.	Nachrichtliche Übernahmen .....	53
4.	Hinweise ohne Normcharakter .....	53

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Der geltende Bebauungsplan SAN – P 02 setzt als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest, in dem Einzelhandelsbetriebe aller Größen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen ausnahmsweise zulässig.

Im festgesetzten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ steht ein erheblicher Anteil der baulich realisierten Flächen leer. Diese sollen einer Nutzung zugeführt werden. Die Nutzungsbeschränkungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 02 erschweren die Vermietung und tragen somit zu einem städtebaulichen Missstand und einer Funktionsstörung in der historischen Innenstadt („zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“) bei. Für das 5. Vollgeschoss des Warenhauskomplexes gibt es Mietinteressenten für eine gewerblich betriebene Sport- und Freizeitanlage. Das Dach soll als Terrasse mit Pavillon sowie einer Saunaanlage genutzt werden.

Diese Nutzungsabsicht entspricht nicht dem oben genannten zugelassenen Nutzungsspektrum des Sondergebiets „Einkaufszentrum“. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke und sogar freiberufliche Tätigkeiten dürfen derzeit nicht genehmigt werden. Dies gilt ebenso für untergeordnete sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, Büronutzungen oder Beherbergungsbetriebe. Die Leerstandssituation in der Dortustraße 62 stellt sich in ähnlicher Weise dar und lässt sich nur durch eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums beseitigen. Zur Sicherung der Einzelhandelsfunktion soll die Erweiterung des Nutzungsspektrums auf bestimmte Gebäudeteile und Geschosse beschränkt bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden. Für die geplante Saunaanlage auf dem Dach des Warenhauskomplexes muss teilräumlich die Anzahl der Vollgeschosse und die absolute Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan geändert werden.

Zudem sollen die Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels, die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt wurden, einer Überprüfung unterzogen werden. Im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam sind die bestehenden Entwicklungspotentiale des zentralen Einkaufsbereiches analysiert und bestehende Möglichkeiten einer weitergehenden Aktivierung ausgelotet worden. Mit Blick auf die begrenzten Möglichkeiten hierfür sind entsprechend den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes zwischenzeitlich die Begrenzungen des Sonderstandortes „Bahnhofspassagen“ in Teilen gelockert bzw. für weitere Sortimentsbereiche geöffnet worden. Es spricht vieles dafür, dass vor diesem Hintergrund auch bestehende Einschränkungen in der Sortimentsbindung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 zu lockern bzw. aufzuheben sind, um insgesamt eine Stärkung des Handels und der Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Potsdam zu erreichen. Die konsequente Innenentwicklung, die bereits in den vergangenen Jahren beispielgebend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert wurde, soll weiterhin fortgesetzt werden. Mit der Erweiterung des Nutzungsspektrums und der Verbesserung der Bindung weiterer Nutzer an die Innenstadt soll die Einkaufsfunktion des Standortes gestärkt werden. Es ist davon auszugehen, dass die potenziellen Kundenströme dadurch vergrößert werden.

Weiterhin soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Brandenburger Straße 54 denkmalrechtlich die Möglichkeit besteht, einen der vorhandenen Läden über das derzeit nach Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erweitern. Die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB besteht nicht, so dass eine Änderung des Bebauungsplans die einzige Möglichkeit ist, eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Für das be-

nachbarte Grundstück Brandenburger Straße 53 sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 die Voraussetzungen für eine geringfügige Nachverdichtung im Hofbereich geprüft werden.

Die Verkaufsflächenerweiterung und Nachverdichtung dienen der Verwirklichung des Planungsziels der Landeshauptstadt Potsdam, die besondere Versorgungsfunktion der Potsdamer Innenstadt zu stärken.

Im Änderungsverfahren sollen einzelne Änderungen des geltenden Bebauungsplans vorgenommen werden. Die Festsetzungen, die nicht verändert werden, gelten fort. Sie sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Mitte der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, im Block 15. Das Kaufhaus steht mit seiner denkmalgeschützten Hauptfront direkt an der Brandenburger Straße, der in den 1970er Jahren zur Fußgängerzone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus dem sich auf die Grundstücke des gesamten Blockes beziehenden Veränderungspotential und dessen Auswirkungen auf die Bebauung im Block.

Abbildung 1: Übersichtsplan Potsdam, 2. Barocke Stadterweiterung, ca. 1: 5.000



## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Block 15 befindet sich im nördlichen Teil der 2. Barocken Stadterweiterung und ist begrenzt durch die Gutenbergstraße im Norden, die Dortustraße im Westen, die Brandenburger Straße im Süden und die Jägerstraße im Osten. Die Blockfläche beträgt ca. 1,22 ha, die des gesamten Geltungsbereiches mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen ca. 1,72 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplans SAN – P 02 umfasst die Grundstücke Gutenbergstraße 18-25, Jägerstraße 11-16, Brandenburger Straße 48-56 und Dortustraße 58-64. Das Änderungsverfahren betrifft mehrere Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, eine Neufestlegung des Geltungsbereichs wurde daher nicht vorgenommen.

Ein Eigentümerverzeichnis liegt im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam vor. Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

## 2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Während im übrigen Geltungsbereich die Parzellenstruktur der 2. Barocken Stadterweiterung weitgehend erhalten ist, bildete sich in der Brandenburger Straße 49-52 eine Parzelle, die den normalen Entwicklungsspielraum überschritt. Hier entstand im Jahre 1905 ein Warenhaus. Nach verschiedenen Umbauten wurde bereits in den Jahren 1928/29 ein Erweiterungsbau errichtet sowie die Grundstücke Jägerstraße 13/14 in den Standort einbezogen. Das zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1995 existierende Warenhaus ging im Wesentlichen auf diesen Umbau zurück. Durch Fusionsverträge entstand im Jahre 1929 das „Warenhaus Karstadt“. Hierbei wurde das Grundstück Gutenbergstraße 21 (damals Junkerstraße) mit einbezogen. 1946 wurden die Schäden aus der Bombardierung des 2. Weltkrieges beseitigt und das Kaufhaus wieder aufgebaut. Anschließend wurde das Warenhaus als „Warenhaus Konsument“ weitergeführt, zwischen 1990 und 1996 wurde es vom Verband der Konsumgenossenschaft in Zusammenarbeit mit Horten betrieben.<sup>1</sup> Nach einem Brand im Warenhaus 1996, bei dem die denkmalgeschützten Bauteile nicht wesentlich geschädigt wurden, wurde das Kaufhaus geschlossen. Für die Grundstücke des Warenhauses wurde ein Investitionsvorrangverfahren durch die Karstadt Quelle AG betrieben. Die Übertragung der Grundstücke ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Karstadt Quelle AG hatte kurz vor Baubeginn die Immobilie an einen Immobilienfonds verkauft und dann vollständig angemietet. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens des in Arcandor umbenannten Konzerns, wurde der Mietvertrag auf die reine Warenhausfläche begrenzt. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bauteile wurde das ehemalige Warenhaus abgerissen und durch einen Warenhauskomplex ersetzt, der unter dem Namen „Stadtpalais Potsdam“ im Jahr 2005 wieder eröffnet wurde.

Entlang der Dortustraße ist die ursprüngliche Typenhausbebauung weitgehend, entlang der Gutenbergstraße in Teilen enthalten. Das Gebäude Gutenbergstraße 25 repräsentiert die Zeit friderizianischer Um- und Neubauten im Gebiet.

Die Gebäude entlang der Brandenburger Straße wurden um die Jahrhundertwende erbaut oder sind Überformungen älterer Gebäude. Das Gebäude Brandenburger Straße 54 wurde Ende der 1970er Jahre bis auf die erhaltene barocke Fassade vollständig rekonstruiert.

Entlang der Jägerstraße befinden sich Gebäude unterschiedlicher Epochen: Die Häuser Nr. 11 und 15 sind Um- bzw. Neubauten aus dem Anfang dieses Jahrhunderts. Vom Gebäude Jägerstraße 16 stammt zumindest die Fassade aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts. Die Grundstücke Nr. 13/14 sind durch das Stadtpalais Potsdam überbaut. Sie waren bis zu ei-

---

1 Sanierungsträger Potsdam, Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt, Potsdam 1994.

nem Brand 1996 mit aus dem 1970er Jahren stammenden Flachbauten bebaut, die die ehemaligen Typenhäuser auf den Grundstücken ersetzt hatten. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen waren diese Grundstücke weitgehend ungenutzt.

Die noch vorhandene Hofbebauung der Parzellen (Seitenflügel, Remisen, Schuppen) stammt weitgehend aus der Phase gründerzeitlicher Verdichtungen, ein Teilbestand stammt aus dem 18. Jahrhundert (Dortustraße 62, rechter Seitenflügel).<sup>2</sup>

Neben dem ausschließlich gewerblich genutzten Bereich des Warenhauses ist der Baubestand im Geltungsbereich durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Blockinnere ist geprägt durch mehrere Nebengebäude, die sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. wurden.

Auf dem Grundstück Gutenbergstraße 24 befindet sich die letzte Baulücke innerhalb des Blocks 15. Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Neubaus mit Läden und Wohnungen wurde der Eigentümerin erteilt.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan SAN – P 02 in der Fassung der Erstaufstellung, dessen Festsetzungen fortgelten. Bei der Beurteilung der unverändert gebliebenen Festsetzungen ist die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan weiterhin heranzuziehen.

## 2.5 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Dortu-, Gutenberg- und Jägerstraße, die als Erschließungsstraßen ausgebaut sind. Die Dortu- und die Jägerstraße führen nach Norden auf die Hegelallee, die eine Funktion als überörtliche Straßenverbindung hat. Die Brandenburger Straße ist seit den 1970er Jahren zur Fußgängerzone umgebaut, darf aber in der Zeit zwischen 19.00 und 11.00 Uhr zur Belieferung der anliegenden Geschäfte, von den Anliegern sowie für die Entsorgung befahren werden. Eine Sperrung der Kreuzungen Gutenbergstraße / Brandenburger Straße und Jägerstraße / Brandenburger Straße zur Vermeidung von unzulässigem Querungsverkehr ist umgesetzt (siehe DS 13/SVV/0086).

Obwohl der Geltungsbereich durch keinerlei öffentliche Verkehrsmittel tangiert wird, kann die Erschließung mit dem ÖPNV als sehr gut bezeichnet werden. Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches, im Netz der umgebenden Hauptverkehrsstraßen Hegelallee, Schopenhauerstraße, Charlottenstraße und Friedrich-Ebert-Straße, befinden sich 12 Bus- und 5 Straßenbahnlinien, die eine optimale Verbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleisten.

Ein vollständiger Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen oder für Gewerbenutzungen, die sich aus der Entwicklung des innerstädtischen, dicht bebauten Gebietes ergibt, ist auf den Grundstücken nicht möglich. Aufgrund des geringen Freiflächenangebotes der Innenstadt – deren Vorhandensein zählt zu den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld – ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen neben dem Warenhausgrundstück nur drei weitere Grundstücke über Zufahrten. Aufgrund dessen stehen für das Warenhausgrundstücke Stellplätze in dem Parkhaus an der Hegelallee auf dem Grundstück der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung.

---

2 Sanierungsträger Potsdam, Städtebauliches Gutachten Block 15, Berlin 1993.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind versorgungstechnisch erschlossen. Die hierzu notwendigen Leitungen befinden sich fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Fernwärmevorranggebiet<sup>3</sup>. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Erdgas ist sichergestellt. Aufgrund des Fernwärmevorrangs wird von Seiten des Medienanbieters auf einen Leitungsausbau verzichtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Mischsystem. Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist sichergestellt. Für die Gewährleistung der Deckung steigender Energiebedarfe ist die Verlegung von Stromleitungen in umliegenden Straßen erforderlich.

## 2.7 Boden / Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aus der historischen Entwicklung heraus (Verzicht auf Keller, hochstehendes Grundwasser) ist aber davon auszugehen, dass ungünstige Baugrundverhältnisse vorliegen.

Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m ist als hoch einzustufen, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2 – 2,5 m unter Gelände. Baubeschränkungen aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken bestehen nicht. Jedoch ist bei unversiegelten Flächen aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens von einer hohen Grundwassergefährdung durch eindringende Schadstoffe auszugehen.

Die aufgrund einer vermuteten Altlast im Jahr 1996 durchgeführten Bodenuntersuchungen<sup>4</sup> haben keine Bestätigung des Verdachts auf einen ehemaligen Tankstellenstandort ergeben. Bei der Untersuchung, die in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführt wurde und in ihrer vertiefenden Phase die gesamte nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche des ehemaligen Warenhauses einbezog (Anlieferbereiche), wurden statt dessen punktuell Verunreinigungen verschiedener Art festgestellt, die jedoch keine Gefahr darstellen. Der Boden dieser Flächen ist bei der Errichtung des Stadtpalais bis zu 4,50 m tief ausgehoben und abtransportiert worden. Darüber ist der Neubau des Stadtpalais entstanden.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit potentieller Kampfmittelbelastung. Vor Erd- oder Tiefbauarbeiten sind die notwendigen Untersuchungen und ggf. auch Maßnahmen durchzuführen.

## 2.8 Ökologie / Freiflächen

### 2.8.1 Lage und Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsbereich für die Biotopkartierung bzw. artenschutzrechtliche Erfassung umfasst nur ca. 0,7 ha in zentraler Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 (vgl. Abbildung 2). Er umfasst die Grundstücke Brandenburger Straße 53 und 54 sowie das Flurstück 1566, Flur 25 der Gemarkung Potsdam.

---

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

4 Dr. Weßling GmbH, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung des Karstadt-Grundstückes, Berlin 1996, i.A. Karstadt AG, Essen.

Der Gebäudeblock ist bis auf eine Baulücke (Gutenbergstraße 24, außerhalb des Änderungsbereichs) von einer geschlossenen Blockrandbebauung gefasst, die neben Vorderhäusern auch Seitenflügel und Hinterhäuser aufweist.

Die überwiegend zwei- bis fünfgeschossigen Gebäude sind saniert, augenscheinlich in gutem Zustand und unterliegen zum größten Teil dem Denkmalschutz.

Abbildung 2: Untersuchungsbereich der Biotoptypenkartierung und Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange (Grundstücke Brandenburger Straße 53 und 54; Flurstück 1566, Flur 25 der Gemarkung Potsdam); ohne Maßstab



### 2.8.2 Biotopbestand

Im Rahmen einer Begehung am 10. September 2013 erfolgte die Bestandserfassung der Biotoptypen. In den von der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 betroffenen Bereichen des Plangebiets wurden folgende Biotopbestände ermittelt:

Tabelle 1: Biotoptypen

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Kürzel
<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und mehrschichtige Gehölzbestände auf sek. Standorten</b>	<b>07</b>	<b>B</b>
sonstige Einzelbäume	07152	BEA
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>	<b>12</b>	<b>O</b>
Blockbebauung	12220	OSB
Geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe)	12222	OSBH

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Kürzel
Innenhöfe überwiegend versiegelt	122221	OSBHV

### 2.8.2.1 Blockbebauung / Innenhöfe

Der Untersuchungsbereich umfasst weitestgehend eine geschlossene Bebauung, nur sehr kleinflächig sind teilversiegelte Hofflächen eingeschlossen.

Eingeschlossen sind insgesamt drei Hofbereiche. Zwei schließen sich nördlich an den Warenhauskomplex an und grenzen an die rückwärtigen Freiflächen der Grundstücke Gutenbergstraße 19 und 22-24 bzw. Jägerstraße 11. Diese Flächen sind weitgehend mit Betonplatten versiegelt und dienen der Erschließung der Müllstandorte bzw. als zweiter Fluchtweg des Warenhauskomplexes. Nur entlang des Traufstreifens ist jeweils ein schmaler Pflanzbereich vorhanden, in dem einzelne Kletterpflanzen (Hopfen, Knöterich) entlang der dafür an den Fassaden angebrachten Kletterhilfen emporwachsen. Daneben sind einige hagere Sträucher vorhanden.

Eine Ausnahme bildet der dritte untersuchte Hof auf dem Grundstück Brandenburger Straße 53, der westlich an den Warenhauskomplex angrenzt. Er ist als privater Gartenhof aufwendig und artenreich gestaltet. Neben teilversiegelten Erschließungsflächen ist eine mit vier Bäumen (vgl. Tabelle 2) bestandene Rasenfläche an der Nordwestseite angeordnet. Im gesamten Hof sind die vorhandenen Remisen und Brandwände mit selbstklimmenden Rankpflanzen umfänglich begrünt (Wilder Wein, Efeu), zudem sind kleinere Beete mit Sträuchern, Stauden, und Sommerblumen bestanden. Auch zahlreiche Pflanzkübel sind entsprechend bepflanzt. Der Gartenhof wird intensiv gepflegt.

### 2.8.2.2 Bäume

Insgesamt sind vier Bäume im Untersuchungsbereich vorhanden, die nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Tabelle 2: Baumbestand im Plangebiet des Bebauungsplans SAN – P02 „Block 15 Potsdam“

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stammumfang*	Schadstufe	Bemerkung
<b>Baumbestand nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt</b>					
1	Hybrid-Pappel	Populus spec.	150	2	Krone stark eingekürzt
2	Ulme	Ulmus spec.	97	1	steht direkt an Fassade
3	Linde	Tilia spec.	ca. 20	1	Neupflanzung, Ersatzpflanzung**
4	Weißdorn	Crataegus monogyna	ca. 20	1	Neupflanzung, Ersatzpflanzung**

\* gemessen in 130 cm über Grund; \*\* nach Aussage der Eigentümerin, daher gemäß § 1(c) PBaumSchVO geschützt

Der Baumbestand weist nicht die Qualität auf, die eine zusätzliche Festsetzung zu erhalten der Einzelbäume – mit Ausnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzten Einzelbäume – erforderlich macht.

### 2.8.2.3 Bebaute bzw. versiegelte Bereiche

Das Plangebiet wird zu über 90 % durch ein- bis fünfgeschossige Baukörper und deren Erschließungsflächen versiegelt. Dachbegrünung ist nicht vorhanden, teilweise sind technische Aufbauten und Oberlichter den Dachflächen aufgesetzt.

Die Gebäude stehen weitgehend unter Denkmalschutz. Die straßenseitigen Fassaden sind im Untersuchungsbereich durchweg mit Stuckelementen verziert und saniert. Die innenhofseitigen Wandflächen und Brandwände sind meist mit Wärmedämmung versehen und ebenso saniert.

### 2.8.3 Bewertung des Biotop- und Baumbestandes

Die Bewertung des Biotopbestandes erfolgt in einer fünfstufigen Bewertungsskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) nach folgenden Kriterien:

- Hemerobie (Grad der menschlichen Beeinflussung)
- Vorkommen (potentiell) gefährdeter Arten
- Seltenheit / Gefährdung des Biotoptyps
- Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten
- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft
- Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen

Tabelle 3: Bewertung des Biotop- und Baumbestandes im Plangebiet

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Biotopwert
<b>Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und mehrschichtige Gehölzbestände auf sek. Standorten</b>	<b>07</b>	<b>B</b>
sonstige Einzelbäume	07152	mittel
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>	<b>12</b>	<b>-</b>
Blockbebauung	12220	-
Geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe)	12222	gering
Innenhöfe überwiegend versiegelt	122221	gering-mittel

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 2.8.4 Fauna

Faunistische Untersuchungen wurden bisher im Geltungsbereich nicht durchgeführt. Auf Grundlage der Biotopstruktur und der Lage des Plangebietes sowie einer Begehung am 10. September 2013 kann eine Potenzialeinschätzung vorgenommen werden.

#### 2.8.4.1 Biotopverbund

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt, und es liegt in einem relativ dicht bebauten Siedlungsgebiet in der Innenstadt von Potsdam. Dadurch sind die Funktionen der Fläche im Biotopverbund und die Vernetzung mit anderen Lebensräumen stark eingeschränkt.

#### **2.8.4.2 Säugetiere**

Die umfangreichen und vielgestaltigen Baukörper befinden sich weitestgehend in einem guten Sanierungszustand und sind gegen das Eindringen von Tieren gesichert. Zudem ist auch aufgrund des hohen Wartungs- und Nutzungsdrucks nicht mit dem Vorhandensein von Fledermaussommerquartieren im Untersuchungsbereich zu rechnen.

#### **2.8.4.3 Reptilien / Lurche**

Da größere offene oder warmexponierte Flächen, wie auch besonders feuchte oder temporär mit Wasser überstaute Flächen im Geltungsbereich nicht vorhanden sind, ist von einem Vorkommen von Reptilien oder Lurchen nicht auszugehen.

#### **2.8.4.4 Brutvögel / Gebäudebrüter**

Der Baumbestand und die Fassadenbegrünung insbesondere im Hof des Grundstücks Brandenburger Straße 53 weisen grundsätzlich Potentiale als Nist- und Brutstätten auf. Nachweise wurden bei der Begehung nicht gefunden.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **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.

Die 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.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 in Kraft.

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.

Mit Schreiben vom 06. September 2013 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan SAN – P 02 gestellt. In ihrer Antwort vom 09. Oktober 2013 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

### 3.1.2 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. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 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.

- *Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt innerhalb des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Potsdam, welche die Funktion eines Zentralen Ortes übernimmt. Die im Verfahren angestrebte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit), die teilweise Aufhebung von Sortimentsbeschränkungen im Einzelhandel und die Ausweitung zulässiger gewerblicher Nutzungen zielen auf die Reaktivierung der zentralen Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes als Siedlungsschwerpunkt entsprechend dem Grundsatz gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 ab.*
- *Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche Siedlungsentwicklung angestrebt.*
- *Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Eine wesentliche Neuversiegelung von Grundstücksflächen erfolgt nicht. Die Planungsziele tragen zur gezielten Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale bei, in dem sie bestehende Hemmnisse der Funktionsschwächenanierung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ beseitigen helfen. Darüber hinaus wird durch die Stärkung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt einer Abwanderung der Kaufkraft in periphere Standorte und somit der Inanspruchnahme von Freiräumen entgegengewirkt.*
- *Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch das Verfahren befördert. Der Block 15 Potsdam ist bereits hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Durch die Beibehaltung der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird eine fußläufige Erschließung des Blocks 15 Potsdam auch zukünftig gesichert. Über den Bestand hinausgehende Straßenverkehrsflächen, die für den motorisierten Verkehr befahrbar sind, werden nicht festgesetzt.*
- *Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird*

durch das Verfahren gestützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, der im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt ist. Durch die Planungsziele werden die Stärkung des Einzelhandels in dieser städtebaulich integrierten innerstädtischen Lage sowie die Überwindung der bestehenden Funktionsschwäche angestrebt.

- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtassen kann innerhalb des Verfahrens ausgeschlossen werden.
- Die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird durch das Verfahren nicht eingeschränkt, da es sich hier um einen innerstädtischen Standort handelt, der bereits einen hohen Versieglungsgrad aufweist.

### 3.1.3 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 die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. 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.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum gemäß LEP B-B Punkt 2.7 (Z).
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 2.8 (G) wird durch das Verfahren berücksichtigt. Eine Qualifizierung oberzentraler hochwertiger Raumfunktionen der Daseinsvorsorge erfolgt durch die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Zur Überwindung bestehender gewerblicher Funktionsschwächen erfolgen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit), die Aufhebung von Sortimentsbeschränkungen im Einzelhandel und die Ausweitung zulässiger gewerblicher Nutzungen.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 3.2 (G) ist zu berücksichtigen, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren und weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Welterbestätte „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen wird von der unteren Denkmalschutzbehörde als nicht erheblich beurteilt. Die Berücksichtigung erfolgt durch Festsetzung von max. zulässigen Gebäudehöhen sowie durch bauordnungsrechtliche Festsetzung der Gestaltung von Außenfassaden, Dachflächen und sonstigen Außenbauteilen.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des städtischen Kernbereichs und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete, Kerngebiet und Sondergebiet „Einkaufszentrum“ berücksichtigt und somit eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gewährleistet.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Festlegung LEP B-B Punkt 4.5 (Z)).
- Die Absätze 1 und 2 in Verbindung mit Abs. 6 des LEP B-B Punkt 4.7 (Z) regeln über die bereits genannten Gebote der Konzentration und Kongruenz und über das raumordnerische Beeinträchtigerungsverbot die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen

*in zentralen Orten bzw. Ausnahmen nach den Absätzen 5 und 6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im städtischen Kernbereich des Oberzentrums Landeshauptstadt Potsdam. Die geplante Erweiterung des bestehenden Warenhauses entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.*

- *Das Gebiet / Umfeld der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam bildet einen städtischen Kernbereich gemäß LEP B-B Punkt 4.8 (G).*
- *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 Bebauungsplans liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.*

### 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 BbgNatSchAG 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 des Bebauungsplans SAN – P 02 liegt innerhalb des Teilraums Nr. 19 „Nördliche Innenstadt“. Dieser Teilraum wird im Landschaftsplan leitbildhaft festgelegt als Stadtzentrum mit nach historischem Vorbild wiederhergestelltem Raumgefüge und denkmalgerecht sanierten und ergänzten Baustrukturen. Folgende den Geltungsbereich tangierende Ziele werden genannt:

- *Erhalt / Wiederherstellung der ortsbildprägenden Bausubstanz, behutsame Ergänzungen der historischen Bau- und Vegetationsstrukturen*
- *Prüfung der Reduktion der Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild und auf die historischen Sichtbezüge, ggf. Rückbau einzelner exponierter Gebäude*
- *Reduzierung verkehrsbedingter Trenn- und Störwirkungen*
- *Sicherung von Mindeststandards der Begrünung in den innerstädtischen Quartieren, Minderung des Versiegelungsgrades (z.B. durch Verwendung historischer Wegebeflägungen wie Natursteinpflaster oder Promenadengründe) und Verbesserung des Wasserrückhaltes*

Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 stehen den Zielen des Landschaftsplans nicht entgegen. Beeinträchtigungen des UNESCO-Welterbes wurden von der unteren Denkmalschutzbehörde als nicht erheblich beurteilt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 30. Januar 2013 von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft als höhere Verwaltungsbehörde hat den FNP mit Verfügung vom 6. Au-

gust 2013 nach § 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Maßgabe genehmigt. Die sah vor, eine Bauflächendarstellung im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne Kramnitz zu reduzieren. Die SVV ist der Maßgabe in ihrer Sitzung am 29. Januar 2014 beigetreten. Die Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt ist am 27. Februar 2014 erfolgt. Damit ist der FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird das Gebiet als gemischte Baufläche M 1 dargestellt.

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

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

Darüber hinaus sind aus gemischten Bauflächen M1 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in Abstimmung mit dem jeweils aktuellen Einzelhandelskonzept auch Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ entwickelbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (besondere Wohngebiete, Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und Kerngebiet) entsprechen den Darstellungen des FNP zur Nutzungsart.

Der Bebauungsplan SAN – P 02 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

### **3.4 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **3.4.1 STEK Wohnen**

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (kurz „STEK Wohnen“) wurde am 7. Oktober 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 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 Ziele des Bebauungsplanverfahrens stimmen mit den Zielen des STEK Wohnen überein, da durch die Änderungen keine die bestehenden Wohnnutzungen einschränkenden Bau-rechte begründet werden.

### **3.4.2 STEK Verkehr**

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

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

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt. Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan SAN – P 02 wird dies erreicht durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Wohn- und Kerngebietsnutzungen, durch die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und den Erhalt der besonderen Potsdamer Mischung. Daran wird durch die Änderung nichts verändert.

### **3.4.3 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (2014)**

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der dem Konzept zugrunde liegende Prognoserahmen reicht bis zum Jahr 2025.

Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Für das Einzelhandelskonzept 2014 wurden die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Basis ist folgender Zielkatalog, an dem sich die künftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- *Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion*
- *Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion*
- *Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren*
- *Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren*
- *Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)*
- *Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich*
- *Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren*
- *Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit*
- *Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe*

Diese Ziele stellen die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept dar. Dieses setzt sich zusammen aus Sortimentsliste, Zentrenhierarchie, Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte. Hierdurch soll die zielkonforme Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung bzw. sonstige zentrenrelevante Sortimente sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind solche Sortimente, die maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen.

Zentrale Versorgungsbereiche, im Folgenden auch Zentren genannt, sind Standorte in integrierter Lage, die eine Konzentration von Versorgungsfunktionen aufweisen. Als solche gelten der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie 13 Nahversorgungszentren. Zudem existieren die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die entwickelten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung geben Aufschluss darüber, wie zukünftige Einzelhandelsansiedlungen zielkonform räumlich gesteuert werden können. Die Grundsätze lauten:

- zentrenrelevanter Einzelhandel soll vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden.

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ als Hauptsortiment führen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nicht oder nur eingeschränkt zulässig sein.

## Grundsätze des zentrenrelevanten Einzelhandels

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Für diesen Bereich erfolgt eine Konkretisierung der Grundsätze des zentrenrelevanten Einzelhandels. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind hier regelmäßig zulässig.

## Grundsätze des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

Auch die Grundsätze des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels erfahren für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine Konkretisierung. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ist in der Innenstadt nur unterhalb der Großflächigkeit zulässig. Ein so genanntes „Leerstandsdomino“ ist auf Grund eines reinen Verdrängungswettbewerbs unter Beachtung der Prognoseergebnisse zu vermeiden. Maximal zulässige Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente sind zu beachten.

## Leitlinien

Aus den Bestandteilen des Einzelhandelskonzepts resultieren insgesamt zehn Leitlinien, von denen die für das Plangebiet relevanten Leitlinien nachfolgend benannt werden:

- *Die Potsdamer Sortimentsliste, die Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Leitlinien sind Grundlage der Steuerung der Potsdamer Einzelhandelsentwicklung. Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeitlich gestaffelt ermittelten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume dienen dabei als Orientierung.*
- *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.*
- *Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt genießt Priorität vor der Stärkung anderer Einzelhandelsstandorte. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig dort angesiedelt werden.*
- *Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist ungeachtet schon erreichter Standards auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese weitere Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selbst, aber auch auf ergänzende Dienstleistungsangebote, den öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit und andere Maßnahmen beziehen.*

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele bzw. die beabsichtigte Entwicklung müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

## Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt zentral im Potsdamer Stadtgebiet und wird durch die Hegelallee / Kurfürstenstraße im Norden, die Hebbelstraße im Osten, die Charlottenstraße im Süden und die Schopenhauer Straße im Westen begrenzt. Diese Abgrenzung ist angesichts der städtebaulichen Strukturen (barocker Innenstadtbereich und Holländisches

Viertel), der verkehrlichen Zäsuren und der Dichte von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gut ablesbar.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist eine Ost-West-Ausdehnung von 1.200 m und einen Nord-Süd-Ausdehnung von 400 m auf, dabei erstreckt sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der Brandenburger Straße etwa 800 m.

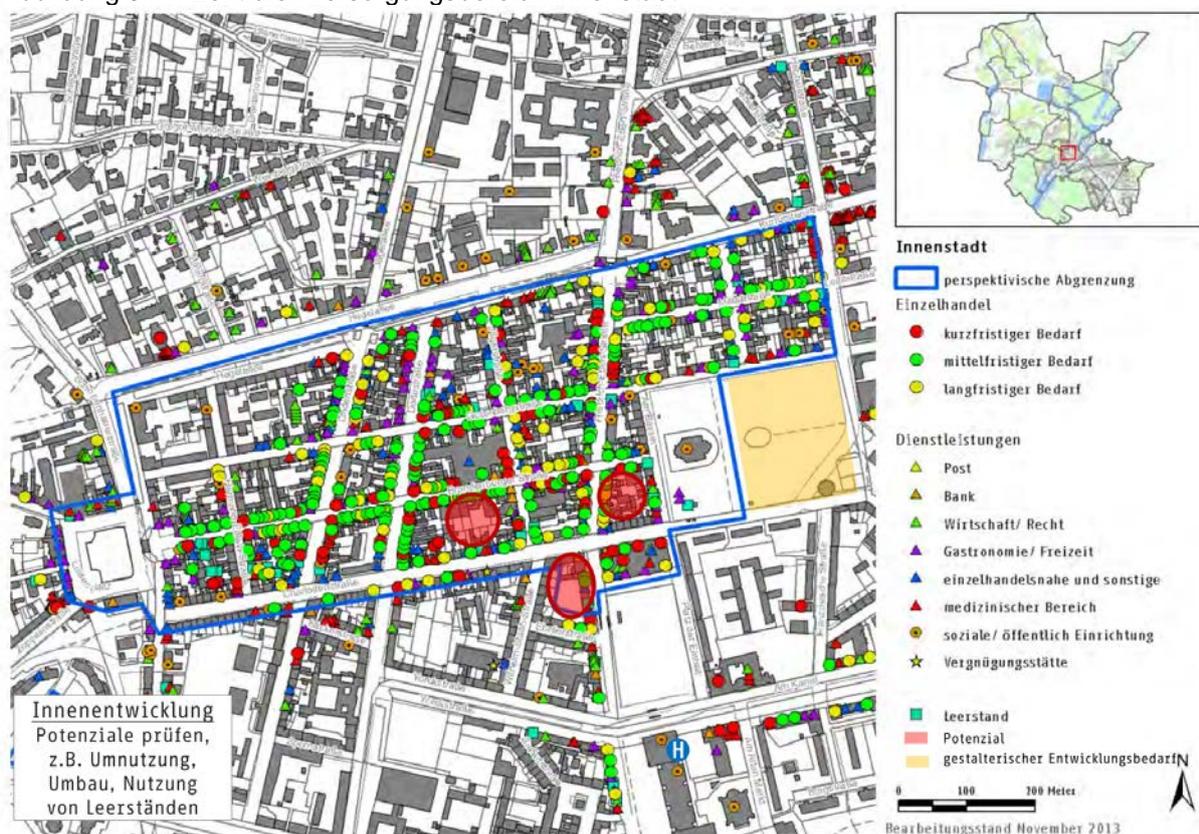
Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt allein beträgt lediglich 12 % an der Gesamtverkaufsfläche, bedingt durch denkmalgeschützte und kleinteilige Baustruktur und weist demzufolge nur ein begrenztes Flächenpotenzial für weitere, insbesondere größere Handelseinrichtungen auf.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll auch in Zukunft der vorrangige Standort für die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels der Landeshauptstadt Potsdam sein. Ziel sollte 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. Die in Abbildung 3 dargestellten Flächen sollten im Sinne einer möglichen Einzelhandelsentwicklung geprüft 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.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 stimmen mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam überein. Durch die Erweiterung des Nutzungsspektrums und die Lockerung der Sortimentsbeschränkungen innerhalb des Warenhauskomplexes wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gestärkt.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich Bebauungsplans SAN – P 02 grenzt an die Geltungsbereiche der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- SAN – P 03 „Block 4 Süd“ (Bekanntmachung im Amtsblatt 3/2006)
- SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ (Bekanntmachung im Amtsblatt 4/2006; durch Satzungsbeschluss des Bebauungsplans SAN – P 15 erfolgte eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN – P 05. Die Änderung wurde rechtsverbindlich durch Bekanntmachung im Amtsblatt 14/2012)
- SAN – P 08 „Block 22“ (Bekanntmachung im Amtsblatt 3/2006)
- SAN – P 09 „Block 16“ (Bekanntmachung im Amtsblatt 5/2006)
- SAN – P 11 „Block 21 Nordbereich“ (Bekanntmachung im Amtsblatt 17/2013)

Des Weiteren grenzt der Bebauungsplan SAN – P 02 an den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“.

### 3.6 Sonstige Satzungen

#### 3.6.1 Sanierungssatzung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes der 2. Barocken Stadterweiterung<sup>5</sup>. Die Sanierungsziele wurden während der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Festgelegt ist u.a., dass der Gewerbeanteil auf jeder Parzelle 50 % nicht überschreiten darf, mit Ausnahme der Grundstücke an der Brandenburger Straße, die in der Regel einen Gewerbeanteil von 70 % aufweisen dürfen. Einige Grundstücke sind durch Bebauungspläne von dieser Regelung ausgenommen; für sie gelten andere Wohnanteile. Das festgesetzte Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist vom Wohnanteil ausgenommen. Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P02 stehen den Sanierungszielen nicht entgegen. Die Festsetzungen eröffnen keine Zulässigkeit für zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude, da die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sondergebiet gewahrt bleiben muss. Unter die aufgrund der 1. Änderung zulässigen Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, fallen ausdrücklich keine Vergnügungsstätten.

Der gemäß Sanierungssatzung maximal zulässige gewerbliche Anteil auf dem Grundstück Brandenburger Straße 54 würde im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung lediglich grundstücksbezogen, nicht jedoch unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke überschritten werden, so dass die Sanierungsziele gewahrt bleiben.

<sup>5</sup> Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 11. Mai 1993, geändert am 04. April 2007, ABl. 7/2007, S. 2.

### 3.6.2 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21. August 1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21. September 1992, wurde der Geltungsbereich unter die Anwendungsvoraussetzungen einer Erhaltungssatzung gestellt. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils im gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung sowie die Sicherung der Bewohnerstruktur. Ferner sind durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Anforderungen der Erhaltungssatzung sind somit maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen.

Die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P02 stehen den Zielen der Erhaltungssatzung nicht entgegen.

## 3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

### 3.7.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit dem 25. September 1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchG) vom 22. Juli 1991. Die im Geltungsbereich liegenden einzelnen Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Einzeldenkmal) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen<sup>6</sup>. Es handelt sich um alle historischen Vordergebäude inkl. der besonders erhaltenswerten Bauteile Fassade, Teile des Treppenhauses im vorderen Eingangsbereich, Strukturglasdecken und Lichthof des „alten“ Warenhauses. Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 48 ist das gesamte Vorderhaus als Einzeldenkmal mit seinem Grundriss und seinem Innenausbau denkmalrechtlich geschützt. Der Denkmalschutz umfasst neben den einzeln gekennzeichneten Gebäuden und Bauteilen des Warenhauses alle Nebengebäude sowie die Struktur des Blockes.

Alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen und entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beurteilen.

Eine Denkmalbereichssatzung ist in Vorbereitung.

### Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

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

- *Brandenburger Straße 48, Wohn- und Geschäftshaus*
- *Brandenburger Straße 49-52, Kaufhaus Lindemann, später Karstadt mit Gedenktafel für den Vereinigungsparteitag der Kreisorganisationen von KPD und SPD zur SED*
- *Brandenburger Straße 53, Barockes Typenhaus*
- *Brandenburger Straße 54, Barockes Typenhaus*
- *Brandenburger Straße 55, Barockes Typenhaus, aufgestockt*
- *Brandenburger Straße 56, Wohn- und Geschäftshaus*
- *Dortustraße 58, Bürgerliches Wohnhaus, aufgestockt*
- *Dortustraße 59, Barockes Typenhaus*
- *Dortustraße 60, Barockes Typenhaus*
- *Dortustraße 61, Barockes Typenhaus*
- *Dortustraße 62, Barockes Typenhaus*

---

6 ABl. 12/2000, S. 4 vom 07.09.2000.

- *Dortustraße 63, Barockes Typenhaus, aufgestockt*
- *Dortustraße 64, Bürgerliches Wohnhaus, aufgestockt*
- *Gutenbergstraße 18, Barockes Typenhaus*
- *Gutenbergstraße 19, Barockes Typenhaus*
- *Gutenbergstraße 22, Barockes Typenhaus*
- *Gutenbergstraße 23, Barockes Typenhaus*
- *Gutenbergstraße 25, Bürgerliches Wohnhaus*
- *Jägerstraße 11, Wohn- und Geschäftshaus*
- *Jägerstraße 15, Mietwohnhaus*
- *Jägerstraße 16, Bürgerliches Wohnhaus*

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal 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.

Darüber hinaus kann mit dem Auftreten von Bodendenkmalen bei Tiefbauarbeiten gerechnet werden. Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden sollten (Anzeigepflicht, Unveränderbarkeit für mindestens eine Woche, Sicherungspflicht, Eigentumsvorbehalt, Unterrichtungspflicht der Bauausführenden).

### **3.8 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 dient der Innenentwicklung. Mit den Änderungen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll erreicht werden, dass die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gestärkt und stabilisiert wird. Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam soll u.a. durch dieses Verfahren umgesetzt werden. Somit sind die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) gegeben. Die Fläche des Blocks beträgt 1,22 ha und liegt somit deutlich im Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung (2 ha versiegelte Fläche). Es sind auch keine engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhänge mit anderen Bebauungsplänen vorhanden, die eine andere Sichtweise erfordern.

Des Weiteren wird durch die Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz<sup>7</sup> erfordern. Die in der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durch die textliche Festsetzung Nr. 7 zusätzlich zulässige Geschossfläche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ von ca. 500 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Wert von 1.200 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 Nr. 18.8. in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPG, der eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich machen würde.

---

7 UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. November 2015, BGBl. I S. 2053.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter („Natura-2000-Gebiete“) bestehen ebenfalls nicht.

Das Änderungsverfahren ist im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Anstelle der Bürgerinformation über die Ziele und Zwecke der Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziel ist es, den Einzelhandel in der Innenstadt über eine Erweiterung des Sortimentsrahmens und der zulässigen Nutzungen für die Obergeschosse des Warenhauskomplexes zu stärken und die Vermietung und somit die Beseitigung der Leerstände zu erleichtern. In Verbindung mit einer im (zusätzlichen) 6. Vollgeschoss vorgesehenen Sport- und Freizeitanlage werden für eine begrenzte Fläche auf dem Dach des Warenhauskomplexes (Dach des 5. Vollgeschosses) erweiterte Nutzungsbereiche planungsrechtlich gesichert.

Das Planungsziel trägt zur Funktionsschwächenanierung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ bei.

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die mit der Festsetzung des Bebauungsplans SAN – P 02 verbundenen Ziele für den Geltungsbereich konnten noch nicht in vollem Umfang realisiert werden. Dies liegt vor allem darin begründet, dass die Festsetzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ hinsichtlich der zulässigen Nutzungen seinerzeit zu restriktiv entwickelt worden sind. Die Nutzungseinschränkungen haben dazu geführt, dass Teile der Gebäude nicht die gewünschte Einzelhandelsentwicklung nehmen konnten und derzeit leer stehen. Die Leerstandssituation gab den Anlass, über eine Attraktivitätssteigerung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ nachzudenken, so dass auch die Gesamtentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt davon profitieren kann. Des Weiteren zeigte sich, dass die ursprünglich gesehene Konkurrenzsituation der Standorte Innenstadt und Bahnhofspassagen inzwischen nicht mehr gegeben ist, so dass den Standorten auch untereinander mehr Entwicklungsspielraum eingeräumt werden kann. Die Sortimentsbeschränkung der Einzelhandelsbetriebe soll daher für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ aufgehoben werden.

Gleichzeitig sollen in bestimmten Vollgeschossen des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ auch andere Nutzungen wie freizeitbezogene Sport- und Gesundheitsaktivitäten sowie ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, Büronutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden, da dies die Nutzerfrequenz im Gesamtbereich erhöht und damit die Innenstadt als Ganzes attraktiver wird. Eine auf die oberen Vollgeschosse des Warenhauskomplexes beschränkte Erweiterung der Zulässigkeit erfolgt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten Ziele der Aufstockung der barocken Typenhäuser Brandenburger Straße Nr. 53 und 54 sowie die Überbauung des Nebengelasses durch einen zweigeschossigen Neubau an der nördlichen Grundstücksgrenze Brandenburger Straße Nr. 53 werden nicht weiter verfolgt. Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 17. Februar 2014 erfolgte eine Neubewertung der städtebaulich-architektonischen Situation vor Ort, die zu dem Ergebnis führte, dass auf eine Erhöhung der entsprechenden Nutzungsmaße verzichtet werden sollte.

Die o.g. Überlegungen gehen einher mit einer Prüfung der anderen Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Planungsziele fast vollständig erfolgt ist. Lediglich in einem geringen Umfang soll planerisch nachgesteuert werden (siehe Kap. 3).

### 3. Umfang der Planänderung

Zur Erreichung der Planungsziele erfolgen folgende Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen:

- Aufhebung der bisherigen Sortimentsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (Art der baulichen Nutzung)
- Ausweitung der Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagentypen oberhalb des 2. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Bereich des Hauptgebäudes (Art der baulichen Nutzung)
- Ausweitung der Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagentypen oberhalb des 1. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes in der Dortustraße 62 (Art der baulichen Nutzung)
- Festsetzung einer ausschließlichen Zulässigkeit von Nutzungsbereichen eines Sport- und Fitnessstudios mit Sauna- und Wellnessnutzungen innerhalb der Fläche f1-f2-f3-f4-f5-f6-f7-f8-f9-f10-f11 im Sondergebiet „Einkaufszentrum“
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von 5 auf 6 Vollgeschosse sowie Festsetzung einer max. zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 59,8 m ü. NHN innerhalb einer begrenzten Fläche des Sondergebietes „Einkaufszentrum“
- Wegfall des Punktes A3 für die Festsetzung der Reduzierung der Abstandsflächen aufgrund des an dieser Stelle geringfügig angepassten Gebäudebestandes und entsprechende Neuvergabe der nachfolgenden Punkte.
- Festsetzung einer Farb- und Oberflächengestaltung von Außenfassaden, Dachflächen und sonstigen Außenbauteilen im 6. Vollgeschoss des Sondergebietes „Einkaufszentrum“

Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen umfassen:

- Geringfügige Anpassung der Planzeichnung auf Grundlage der aktualisierten Liegenschafts- und Stadtkarte der Landeshauptstadt Potsdam
- Ersetzung von Höhenangaben in der Einheit HN durch die Einheit NHN
- Sortierung sämtlicher bauordnungsrechtlicher Festsetzungen unter den Punkt „Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO“
- Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ in allen textlichen Festsetzungen
- Richtigstellung bzw. Präzisierung der Rechtsgrundlagen der Festsetzungen Nr. 21 und 22 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 02 wurden übernommen und gelten fort.

### 4. Begründung der Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

##### 4.1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

###### Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

*TF 7: Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“*

**Im Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe aller Größen
- Schank- und Speisewirtschaften

**Ausnahmsweise kann folgende Nutzung zugelassen werden:**

- **Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Festsetzung der 1. Änderung

*TF 7: Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“*

**Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:**

**Im 1. bis 5. Vollgeschoss:**

- **Einzelhandelsbetriebe aller Größen und**
- **Schank- und Speisewirtschaften;**

**im 3. bis 5. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss:**

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **sonstige Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingbahnen, Squash-, Badminton- und Tennis- hallen, Indoorspielplätze, Indoorkletterparks, Minigolfhallen, Wellnesszentren, Paintballanlagen, Modellbauanlagen und sonstige Anlagen vergleichbarer Art;**

**im 6. Vollgeschoss:**

- **Sport- und Fitnessstudios sowie**
- **Sauna- und Wellnessnutzungen.**

**Ausnahmsweise können im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ folgenden Nutzungen zugelassen werden:**

- **sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen in allen Vollgeschossen und**
- **ab dem 3. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Büronutzungen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 „Block 15 Potsdam“ ist die Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt, wie es im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt worden ist. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes des Warenhauskomplexes und der größte Teil der Flächen in dem Komplex Dortustraße 62 stehen leer. Die erheblichen Leerstände verunsichern Gewerbetreibende im Umfeld und ansiedlungswillige Gewerbebetriebe, so dass Investitionen und Ansiedlungen in der Innenstadt nicht in dem Umfang getätigt werden, in dem sie für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sinnvoll wären. Ein wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahme „2. Barocke Stadterweiterung“ ist die Beseitigung von Funktionsschwächen. In diesem Zusammenhang müssen die Rahmenbedingungen verbessert werden, um die größte zusammenhängende leer stehende Fläche im Sanierungsgebiet einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Um gegen die bestehenden Leerstände erfolgreich vorgehen zu können, werden im Hauptkomplex oberhalb des 2. Vollgeschosses und im Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes in der Dortustraße 62 oberhalb des 1. Vollgeschosses weitere Nutzungen zugelassen. Hierzu zählen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus werden auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen. Oben genannte Nutzungen haben sich in den letzten Jahren im Rahmen einer zunehmenden Erlebnisorientierung in den Betreiberkonzepten von Einkaufszentren durchgesetzt. Hierzu zählen u.a. folgende Nutzungen und Anlagen:

- Sport- und Fitnessstudios,
- Kegel- und Bowlingbahnen,
- Squash-, Badminton- und Tennishallen,
- Indoorspielplätze,
- Indoorkletterparks,
- Minigolfhallen,
- Wellnesszentren,
- Paintballanlagen,
- Modelbauanlagen und
- sonstige Anlagen vergleichbarer Art

Vergnügungsstätten zählen ausdrücklich nicht zu den oben genannten sonstigen Gewerbebetrieben, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen. Die Zulässigkeit der oben genannten Anlagen wird im Hauptkomplex auf das 3. bis 5. Vollgeschoss und im Bereich der Dortustraße 62 auf das 2. und 3. Vollgeschoss beschränkt, da der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung in den zusammenhängenden Flächen der unteren und leichter zugänglichen Vollgeschosse verbleiben soll.

Die Aussicht auf eine signifikante Erhöhung bestehender Nutzungsoptionen für das 5. Vollgeschoss ergibt sich für gewerblich betriebene Sport- und Freizeitnutzungen, insbesondere für Sport- und Fitnessstudios, bei einer Erweiterung des Nutzungsmaßes auf ein 6. Vollgeschoss. Denkbar ist die Errichtung von kleineren baulichen Anlagen wie Saunen und Ruheräumen oder auch Dusch- und Umkleieräumen, die unter den Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO fallen. Daher ist eine verbindliche Regelung für die Zulässigkeit der oben genannten Nutzungen für das 6. Vollgeschoss im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ können im Einzelfall auch sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen zugelassen werden, wenn dabei der grundsätzliche Nutzungszweck des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ gewahrt bleibt. Auf eine Nutzungsbeschränkung dienstleistungsbezogener Gewerbebetriebe auf bestimmte Vollgeschosse wird verzichtet, da Nutzungskonflikte mit Einzelhandelsbetrieben im Rahmen von Einzelfallentscheidungen nicht zu erwarten sind. Gewerbebetriebe für Dienstleistungen können als ergänzende Nutzungen vielmehr Voraussetzungen für die Steigerung der Attraktivität von Einzelhandelsflächen schaffen und als einzelhandelsunabhängige Nutzungen zusätzliches Kundenpotential generieren.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Büronutzungen tragen als Komplementärnutzungen des Einzelhandels zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bei. Sie sind daher ausnahmsweise ab dem 3. Vollgeschoss bzw. ab dem 2. Vollgeschoss im Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes in der Dortustraße 62 zulässig.

#### Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

*TF 8: Zulässigkeit von Nutzungsarten im Sondergebiet „Einkaufszentrum“*

**Im Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:**

- **Bekleidung, Schuhe und Lederwaren**
- **Schmuck und Uhren**
- **Medizinische und orthopädische Artikel**
- **Kosmetik und andere persönliche Accessoires**
- **Fahrräder, Sportartikel, Sportbekleidung**
- **Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires**
- **Haushaltswaren**
- **Kurzwaren**

- **Kunstgewerbe und Antiquitäten**
- **Bilder, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen**
- **Bücher, Bürobedarf und Schreibwaren**
- **Lebensmittel**
- **Blumen und Pflanzen**
- **Fotografische und optische Erzeugnisse**
- **Haushalts- und Elektrogeräte**
- **Tonträger und Musikinstrumente**
- **Spielwaren**

**Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### Festsetzung der 1. Änderung

*TF 8: Zulässigkeit von Nutzungsarten im Sondergebiet „Einkaufszentrum“*

**Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt genießt gemäß dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Bisher steht jedoch die Sortimentsbeschränkung der Einzelhandelsbetriebe einer Beseitigung der Leerstände entgegen. Die Beschränkungen zielten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher auf die Eingliederung des großflächigen Standortes in die gesamte Einzelhandelsstruktur der Stadt Potsdam und standen im Einklang insbesondere mit dem räumlich benachbarten Bereich um den Bahnhof (Bahnhofspassagen).

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam bestehen jedoch mittlerweile neue Zielvorgaben. Demnach soll die konsequente Innenentwicklung, die bereits in den vergangenen Jahren beispielgebend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert wurde, weiterhin fortgesetzt werden. Auf funktionaler Ebene wird empfohlen, die gesamtstädtische und oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Spielräume für die Ergänzung und Diversifizierung von Einzelhandelsnutzungen zur Bedienung heterogener Raumansprüche eröffnet, von denen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt profitieren kann. Sowohl Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten können nachfragebedingt attraktive Einzelhandelsnutzungen mit vielfältigen Verkaufsflächenstrukturen generieren. Bereits im Einzelhandelskonzept 2008 sind für den Sonderstandort „Bahnhofspassagen“ Beschränkungen in Teilen gelockert bzw. weitere Sortimentsbereiche zugelassen worden. Daher werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 auch die bestehenden Einschränkungen für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ aufgehoben. Eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Warensortimenten ist nicht zu erwarten, da die allgemeine Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gewahrt bleiben muss.

#### Festsetzung 1. Änderung (neu)

*TF 18: Beschränkung von Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“*

**Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der Fläche f1-f2-f3-f4-f5-f6-f7-f8-f9-f10-f1 auf dem Dach des 5. Vollgeschosses ausschließlich Nutzungsbereiche eines Sport- und Fitnessstudios sowie Sauna- und Wellnessnutzungen zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 im 5. und 6. Vollgeschoss des Warenhauskomplexes zulässigen Sport- und Fitnessstudios sollen auf der begehbaren Dachfläche des 5. Vollgeschosses erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für attraktive und zeitgemäße Sauna- und Wellnessnutzungen eröffnet werden. Der Nutzungsbegriff schließt u.a. Ruhebereiche, Sportdecks, und Schwimmbecken sowie in begrenzter Zahl auch Außensitzplätze mit Thekenbereich mit ein.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Dachnutzungen ist zwar vorbehaltlich nachgeordneter Genehmigungsverfahren bereits gegeben. Die Festsetzung erfolgt hier jedoch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte. Um die Erlebbarkeit inszenierter Perspektiven und Draufsichten auf die Dachlandschaft der 2. Barocken Stadterweiterung zu wahren, die auch durch Dachnutzungen beeinflusst werden kann, wird der Nutzungszweck für die oben genannte Dachfläche verbindlich geregelt und durch zeichnerische Festsetzung räumlich beschränkt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

##### Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

TF 29 (alt): Festsetzung einer Bezugshöhe für die Geländeoberkante

**Im Sondergebiet wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,70 m ü. HN festgesetzt.**

*Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO*

##### Festsetzung der 1. Änderung

TF 26 (neu): Festsetzung einer Bezugshöhe für die Geländeoberkante

**Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,90 m ü. NHN festgesetzt.**

*Rechtsgrundlage: § 18 Abs.1 BauNVO*

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die aus dem Bestand abgeleiteten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 erfolgt eine Anpassung der Werte aufgrund der Umrechnung der Einheit HN (Höhennull) in NHN (Normalhöhenull). Bei einer Geländehöhe von 31,9 m ü. NHN ergeben sich nunmehr folgende Höhen über Gelände:

Maß ü. NHN im Bebauungsplan	Traufhöhe über Gelände	Firsthöhe über Gelände	Oberkante über Gelände
TH = 39,2 m	7,3 m		
TH = 41,2 m	9,3 m		
TH = 47,2 m	15,3 m		
FH = 44,7 m		12,8 m	
FH = 46,7 m		14,8 m	
FH = 55,8 m		23,9 m	
OK = 42,2 m			10,3 m
OK = 42,9 m			11,0 m
OK = 45,2 m			13,3 m
Maß ü. NHN im Bebauungsplan	Traufhöhe über Gelände	Firsthöhe über Gelände	Oberkante über Gelände
OK = 55,8 m			23,9 m
OK = 59,8 m			27,9 m

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

#### Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

TF 21 (alt): Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet

**Im Sondergebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern oder sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,6 m ü. HN nicht überschreitet.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO*

#### Festsetzung der 1. Änderung

TF 19 (neu): Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

**Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern oder sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,80 m ü. NHN nicht überschreitet.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO*

Die Anpassung des Wertes erfolgt aufgrund der Umrechnung der Einheit HN in NHN.

Darüber hinaus wird die bisher fehlende Zweckbestimmung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ benannt sowie die Rechtsgrundlage präzisiert.

### 4.4 Zeichnerische Festsetzungen

#### 4.4.1 Besonderes Wohngebiet

Auf Grundlage der aktuellen Stadt- und Katasterkarte der Landeshauptstadt Potsdam erfolgte eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen an die Bestandsgebäude. Dazu war auch eine Anpassung und Neuvergabe der Punkte für die Festsetzung der Reduzierung der Abstandsflächen (Punkte A 1 – A 19 und A 28 – A 31) notwendig (vgl. Punkt 4.4.4).

#### 4.4.2 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Im nunmehr zulässigen 6. Vollgeschoss des Warenhauskomplexes können Sauna- und Wellnessnutzungen z.B. eines darunter liegenden Sport- und Fitnessstudios untergebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 7). Entsprechende Nutzungen werden durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche gesichert, in der das Maß der baulichen Nutzung auf 6 Vollgeschosse erhöht und die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von bisher 55,8 auf nunmehr 59,8 m ü. NHN angehoben wird.

Auf den begehbaren Dachflächen des 5. Vollgeschosses des Warenhauskomplexes können in beschränktem Maße Nutzungsbereiche des Sport- und Fitnessstudios untergebracht werden (vgl. TF 18). Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen wird durch Neufestsetzung der Fläche f1-f2-f3-f4-f5-f6-f7-f8-f9-f10-f11 als zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 verbindlich geregelt.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird für den Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes in der Dortustraße 62 eine von der Hauptanlage des Warenhauskomplexes abweichende Regelung der Zulässigkeit von Anlagentypen (textliche Festsetzung Nr. 7) getroffen. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt durch Neufestsetzung der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1.

Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleibt im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die zulässige Grundfläche unverändert. Der sich rechnerisch ergebende GRZ-Wert liegt weiterhin bei 0,97. Die zulässige Geschossfläche (GR x Zahl der Vollge-

schosse), die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan einer GFZ von ca. 3,6 entsprach, erhöht sich nur geringfügig und überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nunmehr um ca. 53 %.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erfolgt die Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächen gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ resultiert aus dem historischen, denkmalgeschützten Bestand und dient der Sicherung der städtebaulichen Charakteristik und historischen Eigenart des Gebietes, hier insbesondere durch die Nutzungsstruktur. Die Wiedernutzbarmachung, Weiterentwicklung und Aufwertung des Warenhausstandortes erhöht die Attraktivität der Brandenburger Straße und damit des gesamten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, für den das Einkaufszentrum eine Magnetfunktion hat. Die Festsetzungen dienen der Beseitigung von Ladenleerstand und der Schaffung von Synergieeffekten und tragen so ebenfalls zur Stärkung des Standortes bei.

Die Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist ein wichtiges Entwicklungsziel der Landeshauptstadt Potsdam. Die Festsetzungen sind somit am Wohl der Allgemeinheit orientiert.

Die bauliche Dichte ergibt sich ferner aus dem Umstand, dass grundwasserbedingt weitgehend auf Lagerräume in Keller- und Untergeschossen verzichtet werden muss, so dass diese notwendigen Flächen oberirdisch nachgewiesen werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen des aus Denkmalschutzgründen zu erhaltenden Lichthofs mit in der Bilanzierung der Geschossfläche zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beurteilen sich im Wesentlichen nach dem Abstandsflächenrecht. Die aufgrund der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind so gewählt, dass mit der Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes keine Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen einhergeht.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen werden umfangreichere Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Rahmen einer Außenentwicklung vermieden.

Die in Verbindung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erfolgenden Überschreitungen der Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Die zulässigen Sauna- und Wellnessnutzungen eines Sport- und Fitnessstudios sind weder vom Straßenraum noch vom Blockinnenbereich aus einsehbar.
- Die Zulässigkeit eines 6. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung der Grundstücksfreiflächen.
- Zusätzlicher Stellplatzbedarf kann durch das bestehende Parkhaus an der Hegelallee gedeckt werden, so dass hierdurch negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vermieden werden können.

#### 4.4.3 Kerngebiet

Auf Grundlage der aktuellen Stadt- und Katasterkarte der Landeshauptstadt Potsdam erfolgte eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen an die Bestandsgebäude. Dazu war auch eine Anpassung und Neuvergabe der Punkte für die Festsetzung der Reduzierung der Abstandsflächen (Punkte A 20 – A 27) notwendig (vgl. Punkt 4.4.4).

#### 4.4.4 Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

##### Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

*TF 1(alt): Reduzierung der Abstandsflächen*

Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

- 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A17/A18, A19/A20
- 0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A7/A8
- 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A5/A6, A13/A14, A15/A16, A23/A24, A27/A28 und A29/A30
- 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A3/A4, A9/A10 und A31/A32
- 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A11/A12, A21/A22 und A25/A26

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO)*

##### Festsetzung der 1. Änderung

*TF 5 (neu): Reduzierung der Abstandsflächen*

Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

- 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A16/A17, A18/A19
- 0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A6/A7
- 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A2/A3, A4/A5, A12/A13, A14/A15, A22/A23, A26/A27 und A28/A29
- 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A8/A9 und A30/A31
- 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A10/A11, A20/A21 und A24/A25

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO)*

Auf Grundlage der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 neu zugrunde gelegten aktuellen Stadt- und Liegenschaftskarte der Landeshauptstadt Potsdam ergaben sich geringfügige Anpassungen der Planzeichnung an den baulichen Bestand auf

dem Grundstück Dortustraße 60. Hierdurch wurde auch eine Anpassung und Neuvergabe der Punkte für die Festsetzung der Reduzierung der Abstandsflächen A 1 – A 31 notwendig.

#### Festsetzung der 1. Änderung

*TF 6 (neu): Gestalterische Festsetzung für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“*

**Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind im 6. Vollgeschoss Außenfassaden, Dachflächen und sonstige Außenbauteile ausschließlich in dunklem Farbton ohne reflektierende oder spiegelnde Flächen zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO*

Die gestalterische Festsetzung bezieht sich auf bauliche Anlagen, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 innerhalb des 6. Vollgeschosses des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ zulässig sind. Hierzu zählen dem zulässigen Nutzungszweck entsprechende Aufbauten wie Saunen und Ruheräume sowie Dusch- und Umkleieräume. Durch die Verwendung dunkler Farbtöne und den Verzicht auf reflektierende oder spiegelnde Flächen sollen hierdurch Störungen der Draufsichten auf die Dachlandschaft der 2. Barocken Stadterweiterung vermieden werden.

#### **4.5 Nachrichtliche Übernahmen**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan SAN – P 02 in der in der Fassung der Erstaufstellung. Die bisherigen nachrichtlichen Übernahmen gelten fort. In der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird das registrierte Bodendenkmal Nr. 2140 – Potsdam nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen:

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.**

#### **4.6 Hinweise ohne Normcharakter**

In die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird folgender artenschutzrechtlicher Hinweis übernommen:

**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).**

Der Hinweis stellt unabhängig vom geltenden Bebauungsplan oder seiner Änderung das anzuwendende Recht dar. Es soll Bauwilligen eine Hilfestellung zur Vermeidung von Verstößen gegen das Naturschutzrecht sein.

#### **4.7 Redaktionelle Änderungen**

Es erfolgte eine Anpassung der Planzeichnung auf Grundlage der aktualisierten Liegenschafts- und Stadtkarte der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Angaben der Gelände- und Gebäudeoberkanten in der Einheit m ü. HN (Höhennull) wurden durch Angaben in der Einheit m ü. NHN (Normalhöhennull) ersetzt.

Sämtliche bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unter den Punkt „Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO“ sortiert.

Für die textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfolgte eine Richtigstellung bzw. Präzisierung der Rechtsgrundlagen.

## 5. Flächenbilanz<sup>8</sup>

<b>Besonderes Wohngebiet</b>	<b>5.370 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar	4.000 m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet „Einkaufszentrum“</b>	<b>6.230 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar	6.050 m <sup>2</sup>
<b>Kerngebiet</b>	<b>610 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar	610 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>5.010 m<sup>2</sup></b>
davon Fußgängerbereich	1.730 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.220 m<sup>2</sup></b>

---

8 gerundete Werte

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans**

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

Auswirkungen auf die Stadtstruktur durch eine auf die Dachfläche beschränkte Nutzungserweiterung sowie die Zulässigkeit eines 6. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ etwa in der Mitte des Warenhauskomplexes sind nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des UNESCO-Welterbes wurden von der unteren Denkmalschutzbehörde als nicht erheblich beurteilt. Potentielle Beeinträchtigungen der historischen Sichtachsen und des städtebaulichen Erscheinungsbildes vom öffentlichen Raum aus konnten nicht festgestellt werden.

Durch Festsetzung nach Landesrecht erfolgen verbindliche Regelungen zur Gestaltung von Außenfassaden, Dachflächen und Außenbauteilen des 6. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“, die eine städtebauliche Integration der neu geplanten Aufbauten zum Ziel haben.

### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Zusammenhang mit der Planung sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für streng geschützte Tierarten / -gruppen können ausgeschlossen werden.

### **3. Soziale Auswirkungen**

Der seinerzeitige Bebauungsplan SAN – P 02 zielte bereits auf die Beseitigung der Funktionsschwäche der Einzelhandelsnutzungen aufgrund von räumlichen und nutzungsabhängigen Restriktionen. Durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im 1. Änderungsverfahren soll die Versorgungssituation der näheren und weiteren Umgebung verbessert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind nicht zu erwarten

Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 nicht erzeugt.

### **4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Durch die Festsetzungen ergeben sich keine 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 keine erhöhten Herstellungs- oder Unterhaltungskosten als Folge der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN – P 02 zu erwarten.

## **5.3 Grunderwerb**

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

## **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 dem Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans entsprechen, 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 Verfahrensverlauf**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 06. März 2013 eingeleitet und im Amtsblatt 04/2013 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 28. März 2013 bekannt gemacht.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13. Januar bis zum 31. Januar 2014. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 17/2013 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30. Dezember 2013 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15. Januar 2014 eingeleitet. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen (Fach-)Bereiche wurden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 (Fach-)Bereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08. Dezember 2014 bis zum 16. Januar 2015 in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam. Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten unter der Internetadresse <http://www.potsdam.de/kategorie/buergerbeteiligung> eingesehen werden. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25. November 2014 eingeleitet. Insgesamt 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

#### **2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

##### **2.2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **2.2.1.1 Denkmalschutz und Ortsbild**

###### Einwände zur Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Beeinträchtigungen auf das UNESCO-Welterbe wurden von der unteren Denkmalschutzbehörde als nicht erheblich beurteilt, so dass hieraus keine zwingenden Versagungs-

gründe resultieren können. Denkmalpflegerische Belange werden von städtebaulichen Belangen überwogen.

Es wurden die Auswirkungen der partiellen Aufstockung auf den wahrnehmbaren Stadtkörper und die Struktur der 2. Barocken Stadterweiterung sowie die Auswirkungen auf die Fernwirkung von Hochpunkten geprüft. Die partielle Aufstockung wird von einem Bereich der östlichen Brandenburger Straße und von einigen Hochpunkten aus zu sehen sein. Damit ist aber keine Beeinträchtigung verbunden, die unter Abwägung aller Belange Anlass zu einer Änderung der Planung geben würde.

Die in der Potsdamer Innenstadt und im Karstadt-Warenhauskomplex vorhandenen Ladenleerstände gefährden die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Da das Warenhaus für den Bereich der Brandenburger Straße und darüber hinaus Magnetfunktion besitzt wird sich durch eine Wiedernutzbarmachung, Weiterentwicklung und Aufwertung des Warenhauskomplexes auch die Attraktivität des gesamten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erhöhen. Zur Bekämpfung der Leerstandssituation sind Rahmenbedingungen für innovative Nutzungskonzepte erforderlich. Die Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung von bisher 5 auf künftig 6 Vollgeschosse im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ führt zu einer deutlichen Erhöhung der Nutzungsoptionen des 5. Vollgeschosses. Während die Aussicht für potenzielle Mieter auf eine ausschließliche Nutzung des 5. Vollgeschosses unattraktiv ist, steigen die Vermietungschancen signifikant, wenn eine Erweiterung von Nutzungen auf ein 6. Vollgeschoss in Verbindung mit Aufenthaltsbereichen auf der Dachterrasse ermöglicht wird.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz kann dabei aus zwei Gründen nicht als Argument gegen die Zulässigkeit eines 6. Vollgeschosses bemüht werden. Zunächst ist mit einer Negativvorbildwirkung nicht zu rechnen, da eine Bewertung des Einfügens weiterer Geschossanhebungen innerhalb des Plangebietes nicht gemäß dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB erfolgt sondern auch künftig auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit Verweis auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ist außerdem zu vergegenwärtigen, dass die innerstädtische Dachlandschaft sich nicht als eine totale Gesamtheit präsentiert, sondern durch vielfältige Aufbauten und Störungen in einem belebten Formenspektrum wahrgenommen werden kann. Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Festsetzung eines 6. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ daher unter der Maßgabe zugestimmt, dass die in ihrer Stellungnahme benannten Material- und Farbvorgaben für das 6. Vollgeschoss des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Es wird daher durch Festsetzung nach Landesrecht verbindlich geregelt, dass Außenfassaden, Dachflächen und sonstige Außenbauteile des 6. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausschließlich in dunklem Farbton ohne reflektierende oder spiegelnde Flächen herzustellen sind.

Die Planung wird nur soweit geändert, als dass gestalterische Festsetzungen für das zulässige sechste Vollgeschoss im Sondergebiet getroffen werden.

#### Bedenken gegenüber der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Brandenburger Straße 53

Der Einwand wird berücksichtigt.

Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 17. Februar 2014 erfolgte eine Neubewertung der städtebaulich-architektonischen Situation vor Ort. Im Ergebnis dieser Neubewertung wird im folgenden Verfahren auf eine Erweiterung der Zulässigkeit der Überbaubarkeit im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze Brandenburger Straße Nr. 53 verzichtet.

Die Planung wird geändert.

Bedenken gegenüber der Anhebung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse der hofseitigen Anbauten der barocken Typenhäuser auf den Grundstücken Brandenburger Straße 53 und 54

Der Einwand wird berücksichtigt.

Der straßenseitige Anblick ist zwar von der geplanten hofseitigen Anhebung der Anbauten nicht betroffen. Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 17. Februar 2014 erfolgte jedoch eine Neubewertung der städtebaulich-architektonischen Situation vor Ort. Im Ergebnis dieser Neubewertung wird auf eine Erhöhung der Anbauten der barocken Typenhäuser Brandenburger Straße Nr. 53 und 54 von einem auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse verzichtet.

Die Planung wird geändert.

Anregung zur Festsetzung von Gebäudeaußenkanten der gebietstypischen „Gelenkgebäude“ auf den Grundstücken Gutenbergstraße Nr. 18 und Nr. 19

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Baugrenzen in der Gutenbergstraße Nr. 18 und Nr. 19 sind unverändert gebliebene Festsetzungen und somit Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Planung wird nicht geändert.

Hinweis auf den Schutzstatus des Einzeldenkmals Brandenburger Straße Nr. 48

Die Textpassage wird in Kap. A, Pkt. 3.8.1 präzisiert.

Die Begründung wird aktualisiert.

Hinweis auf das Bodendenkmal 2140

Das registrierte Bodendenkmal Nr. 2140 wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den B-Plan übernommen.

Die Begründung wird aktualisiert.

Hinweis auf Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen

Das BbgDSchG gilt unabhängig vom Bebauungsplan.

Das registrierte Bodendenkmal Nr. 2140 wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Ein Hinweis auf die mit Bodendenkmalen verbundenen Auflagen gemäß BbgDSchG wird in die Begründung aufgenommen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **2.2.1.2 Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“**

Bedenken gegenüber der Ausdehnung der Einzelhandelssortimente auch auf nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Warensortimenten oberhalb des 2. Vollgeschosses aufgrund der erweiterten Zulässigkeiten ist nicht zu erwarten, da die allgemeine Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gewahrt bleiben muss. Unabhängig davon lässt die negative Leerstandsentwicklung der letzten Jahre den Rückschluss auf eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen nicht zu. Es ist nicht erkennbar, inwiefern eine Erweiterung der zulässigen Warensortimente und der Zulässigkeit weiterer Nutzungen zu einer Gefährdung der Ankerfunktion des Einzelhandels führen sollen. Vielmehr werden Spielräume für die Ergänzung und Diversifizierung von Nutzungen mit heterogenen Raumansprüchen eröffnet, von denen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt profitieren kann.

Die Planung wird nicht geändert.

Bedenken gegenüber der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben oberhalb des 2. Vollgeschosses im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Der Einwand gegenüber der Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Hotelnutzungen ab dem 2. Vollgeschoss in untergeordneter Größenordnung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Sondergebiet vom 2. auf das 3. Vollgeschoss angehoben wird. Dies wird damit begründet, dass der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung in den zusammenhängenden Flächen der unteren und leichter zugänglichen Vollgeschosse verbleiben soll. Im Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes in der Dortustraße 62 soll dagegen aufgrund der dort maximal nur drei zulässigen Vollgeschosse die bisherige Regelung beibehalten werden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes dort bereits ab dem 2. Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig sein. Bei einer Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes muss die allgemeine Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gewahrt bleiben. Durch die Festsetzung werden Voraussetzungen für eine Verbesserung der Leerstandssituation geschaffen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes tragen als Komplementärnutzungen zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bei. Die Planung wird teilweise geändert.

Bedenken gegenüber der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstiger Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, bereits ab dem 3. Vollgeschoss des Sondergebietes „Einkaufszentrum“

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen oberhalb des 2. Vollgeschosses aufgrund der erweiterten Zulässigkeiten ist nicht zu erwarten, da die allgemeine Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gewahrt bleiben muss. Unabhängig davon lässt die negative Leerstandsentwicklung der letzten Jahre den Rückschluss auf eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen nicht zu. Vielmehr werden Spielräume für die Ergänzung und Diversifizierung von Nutzungen mit heterogenen Raumansprüchen eröffnet, von denen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt profitieren kann. Die Planung wird nicht geändert.

Bedenken gegenüber einer vollständigen Aufhebung der Sortimentsbeschränkungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der B-Planentwurf sieht zur Stärkung der Innenstadtfunktion bzw. des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt eine Lockerung der Sortimentsbeschränkungen für den Einzelhandel sowie eine Erweiterung der Zulässigkeit ergänzender Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 vor. Eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Warensortimenten oberhalb des 2. Vollgeschosses aufgrund der erweiterten Zulässigkeiten ist nicht zu erwarten. Es ist nicht erkennbar, inwiefern eine Erweiterung der zulässigen Warensortimente und der Zulässigkeit weiterer Nutzungen die Ankerfunktion des Einzelhandels gefährden sollen. Vielmehr werden Spielräume für die Ergänzung und Diversifizierung von Nutzungen mit heterogenen Raumansprüchen eröffnet, durch welche die bisherige Leerstandsentwicklung der Einzelhandelsflächen aufgefangen werden kann. Hierdurch kann eine langfristige Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erreicht werden.

Abgesehen von dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 15 „Teilbereich Block 18“ unterliegt der Einzelhandel in der Innenstadt keinen Sortimentsbeschränkungen. Es ist nicht ersichtlich, warum der Einzelhandel im Geltungsbereich des Sondergebiets im Bebauungsplan SAN – P 02 gegenüber dem größten Teil des innerstädtischen Einzelhandels durch eine Sortimentsbeschränkung weiterhin benachteiligt werden sollte.

Die Planung wird nicht geändert.

Forderung der gutachterlichen Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine nur teilweise Erweiterung der Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird zwar als eine zulässige und auf der Systematik der „Potsdamer Sortimentsliste“ basierenden Regulierung gesehen, die jedoch an diesem Standort nicht zielführend ist und potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt. Der Bebauungsplanentwurf zielt auf die Belebung der Potsdamer Innenstadt mit heterogenen Nutzungsstrukturen und vielfältigen Raumbedarfen ab, die nachfragebedingt sowohl durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, als auch mit nicht-zentrenrelevante Warensortimenten ausgefüllt bzw. generiert werden können.

Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und damit Gegenstand gutachterlicher Untersuchung (z.B. Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam). Eine gutachterliche Untersuchung über das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam hinaus liegt nicht vor, weitere Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 06. Februar 2014 stehen die Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die Planung wird nicht geändert.

Anregung der Verwendung des Begriffs „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ anstelle von „Hotel“ in der textlichen Festsetzung Nr. 7

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Nutzungskategorie „Hotel“ wird durch die Bezeichnung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ersetzt.

Die Planung wird geändert.

Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Begründung

In der Begründung wird präzisierend darauf hingewiesen, dass Vergnügungsstätten nicht unter die festgesetzten sonstigen Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, fallen.

Die Planung wird nicht geändert.

Anregung eines Festsetzungsvorschlags zur textlichen Festsetzung Nr. 7

Der Festsetzungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

Die Planung wird nicht geändert.

### **2.2.1.3 Landesplanerische Ziele**

Hinweis auf fehlende Benennung des freiraumrelevanten Teils der Potsdamer Kulturlandschaft in § 6 Abs. 4 LEPro 2007 und der Ausführungen zur Festlegung 3.2 (G) LEP B-B

Die Ausführungen in Kap. A, Pkt. 3.1.2 bzgl. des freiraumrelevanten Teils der engeren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Welterbe) werden gestrichen; die Formulierung in Kap. A, Pkt. 3.1.3 entsprechend angepasst.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg wurde am 16. Juni 2014 der LEP B-B für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Mit der Rechtskraft des Urteils würden die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEPro2007 und des LEP eV wieder aufleben. 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 bzw. Zentren der dezentralen Konzentration, Innen- vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

### **2.2.1.4 Flächennutzungsplan**

#### Hinweis auf zu aktualisierende Ausführungen zum Verfahrensstand des Flächennutzungsplans

Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan werden entsprechend aktualisiert. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, die Begründung wird aktualisiert.

### **2.2.1.5 UVPG**

#### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG

Im Aufstellungsverfahren zum rechtsverbindlichen B-Plan SAN – P02 wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des großflächigen Einkaufszentrums durchgeführt.

Die in der 1. Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans durch die textliche Festsetzung Nr. 7 zusätzlich zulässige Geschossfläche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ liegt mit ca. 500 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Wert von 1.200 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 Nr. 18.8. in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPG, die eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich machen würde.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **2.2.1.6 Verkehr**

#### Einwand zur Festsetzung einer Fahrradstellplatzanlage

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage“ im Fahrbahnbereich der Gutenbergstraße entfällt ersatzlos.

Die Planung wird entsprechend geändert.

### **2.2.1.7 Brandschutz**

#### Allgemeine Hinweise zum Brandschutz

Die Anforderungen an den Brandschutz und die Einhaltung der brandschutztechnischen Auflagen sind im Rahmen der Umsetzung eines konkreten Vorhabens sicherzustellen. Die Festsetzungen des B-Plans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen. Parallel zum bzw. dem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgeordnet finden umsetzungsbezogene Abstimmungen der jeweiligen Vorhabenträger mit der Feuerwehr statt.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

## **2.2.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### **2.2.2.1 Denkmalschutz und Ortsbild**

#### Einwand zur Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung des UNESCO-Welterbes wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2014 als unerheblich beurteilt. Die untere Denkmalschutzbehörde führt hierzu an, dass die Dachlandschaft der Innenstadt sich nicht als Gesamtheit präsentiert, sondern durch Aufbauten und Störungen in einem belebten Formenspektrum. Unter der Voraussetzung der Einhaltung von Material- und Farbvorgaben könne der Maßnahme auch aus Sicht des Umgebungsschutzes denkmalrechtlich zugestimmt werden.

Versagungsgründe können hieraus nicht resultieren. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde genannten Voraussetzungen für eine zustimmende Erlaubnis liegen mit der Aufnahme einer gestalterischen Festsetzung für das 6. Vollgeschoss im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nach Landesrecht vor. Die gestalterische Festsetzung führt zu einer zusätzlichen Minderung visueller Wirkungen des 6. Vollgeschosses auf das Sichtengefüge des UNESCO-Welterbes.

Es wurden im Übrigen die Auswirkungen der partiellen Aufstockung auf den wahrnehmbaren Stadtkörper und die Struktur der 2. Barocken Stadterweiterung sowie die Auswirkungen auf die Fernwirkung von Hochpunkten geprüft. Die partielle Aufstockung wird von einem Bereich der östlichen Brandenburger Straße und von einigen Hochpunkten aus zu sehen sein. Damit ist aber keine Beeinträchtigung verbunden, die unter Abwägung aller Belange Anlass zu einer Änderung der Planung geben würde.

Die denkmalpflegerischen Belange sind somit der Abwägung zugänglich.

Die Abwägung der denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belange untereinander führt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Realisierung des 6. Vollgeschosses städtebauliche Belange die Belange des Denkmalschutzes überwiegen:

Die in der Potsdamer Innenstadt und im Karstadt-Warenhauskomplex vorhandenen Ladenleerstände ausschließlich im Erd- und Dachgeschoss gefährden die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Zur Bekämpfung der Leerstandssituation sind Rahmenbedingungen für innovative Nutzungskonzepte erforderlich. Dies gilt insbesondere für die oberen Vollgeschosse des Warenhauskomplexes. Die Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung von bisher 5 auf künftig 6 Vollgeschosse führt zu einer deutlichen Erhöhung der Nutzungsoptionen des 5. Vollgeschosses. Während die Aussicht für potenzielle Mieter auf eine ausschließliche Nutzung des 5. Vollgeschosses unattraktiv ist, steigen die Vermietungschancen signifikant, wenn eine Erweiterung von Nutzungen auf ein 6. Vollgeschoss in Verbindung mit Aufenthaltsbereichen auf der Dachterrasse ermöglicht wird.

### **2.2.2.2 Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“**

#### Herausnahme der geplanten Festsetzung „Paintballanlagen“ aus dem Zulässigkeitskatalog

Die Einwände werden nicht berücksichtigt.

Es besteht ein städtebauliches Erfordernis, mit den Folgen des Strukturwandels im Einzelhandel einschließlich des Risikos von nicht vermietbaren Einzelhandelsflächen umzugehen. Der städtebauliche Belang überwiegt die Ziele des Einzelhandels, an einer ausschließlichen Einzelhandelsfunktion bzw. unmittelbar im Zusammenhang mit dem stationären Einzelhandel stehenden Nutzungen festzuhalten.

An der Festsetzung der Zulässigkeit von sport- und freizeitorientierten sonstigen Gewerbebetrieben einschließlich der Paintballanlagen wird daher festgehalten. Eine eindeutige baurechtliche Einordnung von Paintballanlagen als Vergnügungsstätten lässt sich aus der vorliegenden Kommentarliteratur / Rechtsprechung nicht entnehmen. Vielmehr spricht vieles für eine Einordnung als sonstiges Gewerbegebiet.

Widersprochen werden muss auch der Aussage, dass sich die „sonstigen Anlagen vergleichbarer Art“ in der textlichen Festsetzung ausschließlich auf die Paintballanlagen beziehen. Die „sonstigen Anlagen vergleichbarer Art“ beziehen sich vielmehr auf alle zuvor benannten „sonstigen Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung“ dienen.

Unabhängig davon sind nicht die Paintball- sondern die Modellbauanlagen an letzter Stelle als konkrete Nutzungen der textlichen Festsetzung aufgeführt.

Die Planung wird nicht geändert.

Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem stationären Einzelhandel stehen und diesen ergänzen können (z.B. Multi-Channel-Shops), sind bereits aufgrund der textlichen Festsetzungen zulässig.

Die Planung wird nicht geändert.

### Aufrechterhaltung der Abwägung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einwände werden nicht berücksichtigt.

Eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Warensortimenten oberhalb des 2. Vollgeschosses aufgrund der erweiterten Zulässigkeiten ist nicht zu erwarten, da die allgemeine Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum‘ im Sondergebiet gewahrt bleiben muss. Unabhängig davon lässt die negative Leerstandsentwicklung der letzten Jahre den Rückschluss auf eine Verdrängung von Einzelhandelsflächen nicht zu. Es ist nicht erkennbar, inwiefern eine Erweiterung der zulässigen Warensortimente und der Zulässigkeit weiterer Nutzungen zu einer Gefährdung der Ankerfunktion des Einzelhandels führen sollen. Vielmehr werden Spielräume für die Ergänzung und Diversifizierung von Nutzungen mit heterogenen Raumansprüchen eröffnet, von denen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt profitieren kann.

Eine nur teilweise Erweiterung der Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird zwar als eine zulässige und auf der Systematik der „Potsdamer Sortimentsliste“ basierenden Regulierung gesehen, die jedoch an diesem Standort nicht zielführend ist und potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt. Der Bebauungsplanentwurf zielt auf die Belebung der Potsdamer Verkaufsinnenstadt mit heterogenen Nutzungsstrukturen und vielfältigen Raumbedarfen ab, die nachfragebedingt sowohl durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ausgefüllt werden können.

Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und damit Gegenstand gutachterlicher Untersuchung (z.B. Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam). Eine gutachterliche Untersuchung über das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam hinaus liegt nicht vor, weitere Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 06.02.2014 stehen die Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die Planung wird nicht geändert.“

#### **2.2.2.3 Bodendenkmale**

##### Überarbeitete Bodendenkmalliste

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das BbgDSchG gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Das registrierte Bodendenkmal Nr. 2140 wurde bereits nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Es erfolgt eine Aktualisierung der Angaben gemäß der überarbeiteten Denkmalliste. Der Hinweis auf die mit Bodendenkmalen verbundenen Auflagen gemäß BbgDSchG wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### **2.2.2.4 Sonstige Hinweise**

##### Anpassung der Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

##### Hinweis auf die Erklärung der Unwirksamkeit der Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 war vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden. Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verord-

nung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Ziele des in der Aufstellung befindlichen Regionalplanes Havelland-Fläming 2020.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ziele des Bebauungsplans stehen mit den regionalplanerischen Überlegungen des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans 2020 im Einklang.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

## E. 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.

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. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

3. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind im besonderen Wohngebiet 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m<sup>2</sup> 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 Nr. 1 BauNVO)

5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 a 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. 4 und 5 BauNVO)

6. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

7. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:  
Im 1. bis 5. Vollgeschoss:

- Einzelhandelsbetriebe aller Größen und
- Schank- und Speisewirtschaften;

im 3. bis 5. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingbahnen, Squash-, Badminton- und Tennishallen, Indoorspielplätze, Indoorkletterparks, Minigolfhallen, Wellnesszentren, Paintballanlagen, Modellbauanlagen und sonstige Anlagen vergleichbarer Art;

im 6. Vollgeschoss:

- Sport- und Fitnessstudios sowie

- Sauna- und Wellnessnutzungen.

Ausnahmsweise können im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ folgenden Nutzungen zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen in allen Vollgeschossen und  
- ab dem 3. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Büronutzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9. Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche E3 und E4 (Dortustraße 59) im besonderen Wohngebiet 1.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

10. In den Gebäuden in der Fläche E3 und E4 (Dortustraße 59) sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

11. Im Kerngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

12. Im Kerngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

13. Im Kerngebiet sind Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe (sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung) im 1. Vollgeschoss nur auf maximal 220 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

14. Im Kerngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

15. Im Kerngebiet sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

16. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Garagen und 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 eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugrünen. In den besonderen Wohngebieten 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Anlage von Tiefgaragen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

18. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der Fläche f1-f2-f3-f4-f5-f6-f7-f8-f9-f10-f11 auf dem Dach des 5. Vollgeschosses ausschließlich Nutzungsbereiche eines Sport- und Fitnessstudios sowie Sauna- und Wellnessnutzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

19. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern oder sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,80 m ü. NHN nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

20. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO)

21. 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 die Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

22. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

23. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

24. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

25. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

26. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,90 m ü. NHN festgesetzt.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## **2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO**

1. In den mit B 1 – B 7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2. In der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das zulässige 4. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

3. In den mit E 1 – E 5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen 3. (E 1 – E 4) bzw. 4. (E 5) Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

4. Innerhalb der Flächen b1-b2-b3-b4-b1, c1-c2-c3-c4-c1, d1-d2-d3-d4-d1 und e1-e2-e3-e4-e1 sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre. Derartige Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

5. Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

- 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A16/A17, A18/A19
- 0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A6/A7
- 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A2/A3, A4/A5, A12/A13, A14/A15, A22/A23, A26/A27 und A28/A29
- 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A8/A9 und A30/A31
- 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A10/A11, A20/A21 und A24/A25

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO)

6. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind im 6. Vollgeschoss Außenfassaden, Dachflächen und sonstige Außenbauteile ausschließlich in dunklem Farbton ohne reflektierende oder spiegelnde Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO)

### **3. Nachrichtliche Übernahmen**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

### **4. Hinweise ohne Normcharakter**

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).