

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 23
"Schiffbauergasse"

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand 04.08.2021

Landeshauptstadt Potsdam
FB Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Landeshauptstadt Potsdam
FB Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6-10, 14469 Potsdam
Tel. 0331 / 289 32 45, Fax. 0331 / 289 32 22
Sybille.Strassberger@Rathaus.Potsdam.de

Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Pappelallee 4, 14469 Potsdam
Tel. 0331 / 6206-150, Fax. 0331 / 6206-737
sigrun.rabbe@ProPotsdam.de

Bearbeitung: Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
Tel. 030 / 393 14 60, Fax. 030 / 392 63 83
email@spathnagel.de

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
I.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
I.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.3	Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB	5
I.4	Ausgangssituation	6
I.4.1	Gebietsentwicklung	6
I.4.2	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	9
I.4.3	Bebauung und Nutzung	9
I.4.4	Natur und Landschaft	16
I.4.5	Verkehrliche Erschließung	22
I.4.6	Ver- und Entsorgung	25
I.4.7	Altlasten und Kampfmittelbelastung	25
I.4.8	Immissionsbelastungen	26
I.4.9	Eigentumsverhältnisse	27
I.4.10	Planungsrechtliche Situation	27
I.5	Planungsbindungen	28
I.5.1	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	28
I.5.2	Flächennutzungsplan	31
I.5.3	Landschaftsplan	31
I.5.4	Überörtliche Fachplanungen	32
I.5.5	Stadtentwicklungskonzepte	33
I.5.6	Sonstige planungsrelevante Satzungen und Verordnungen	37
II.	PLANINHALT – FESTSETZUNGEN	46
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	46
II.2	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	47
II.2.1	Intentionen des Bebauungsplanes	47
II.2.2	Wesentlicher Planinhalt	49
II.3	Abwägung und Begründung der Festsetzungen	50
II.3.1	Art der baulichen Nutzung	50
II.3.2	Verkehrsflächen	59
II.3.3	Wasserflächen, Flächen für Steganlagen	62
II.3.4	Grünflächen	65
II.3.5	Lärmschutz	68
II.3.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	74
II.4	Flächenbilanz	76
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	77
III.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Nutzungsstruktur	77
III.2	Auswirkungen auf die Umwelt	78
III.3	Auswirkungen auf den Denkmalschutz	80
III.4	Verkehrliche Auswirkungen	81
III.5	Bodenordnende Maßnahmen	81
III.6	Finanzielle Auswirkungen	81
III.7	Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung	82

IV.	VERFAHREN	82
IV.1	Aufstellungsbeschluss	82
IV.2	Landesplanerische Anfrage	82
IV.3	Frühzeitige Beteiligung der Ämter, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum B-Plan Nr. 23	82
IV.4	Änderung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 23 und Änderung des Flächennutzungsplans	82
IV.5	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	83
IV.6	Erneute Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	83
IV.7	Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange an der Rahmenplanung	83
IV.8	Bebauungsplanteilung und Änderung des Geltungsbereichs	83
IV.9	Öffentliche Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 23 B und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren – 2005	84
IV.9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	84
IV.9.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	85
IV.9.3	Ergebnis der Beteiligungsverfahren 2005	86
IV.10	Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens 2017	86
IV.11	(Erneute) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2017	87
IV.12	(Erneute) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 2018	88
IV.13	Beschluss zur Aktualisierung und Konkretisierung der Planungsziele sowie zur Verfahrensdurchführung auf der Grundlage von § 13a BauGB und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes – 2019	91
IV.14	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) – 2020	92
IV.15	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – 2020	92
IV.16	Ergebnis der formellen Beteiligungsverfahren und Erarbeitung der Unterlagen zum Satzungsbeschluss	94
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	96
VI.	ANHANG	96
	- Übersichtsplan zu den Gebäudebezeichnungen	
	- Textliche Festsetzungen	
	- Abgrenzung des Bodendenkmalbereichs und der Bodendenkmalverdachtsflächen	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 "Schiffbauergasse" umfasst ein – einschließlich Wasserflächen – rund 13,2 ha großes, östlich der Potsdamer Innenstadt gelegenes Plangebiet, davon entfallen rund 11,2 ha auf Landflächen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßenmitte der Berliner Straße im Westen, die nördliche Grenze des Grundstücks Berliner Straße 29 (Villa Tummeley) im Norden, die Havel mit dem Tiefen See im Osten sowie die umgebaute Zufahrt zur Humboldtbrücke im Süden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Potsdam:

733/2, 735, 736/1, 739, 839, 841, 842, 888, 890, 891, 894, 896, 897, 898, 899, 900, 902, 903, 904, 905, 952, 953, 961 (teilweise), 966, 968, 982, 1070, 1110, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1138, 1139, 1140, 1141, 1143, 1144, 1145, 1284, 1285, 1319 und 1363 (teilweise), 1415, 1420, 1421.

Weiterhin befinden sich folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Potsdam im Geltungsbereich:

1/7 (teilweise), 1/16, 1/17, 1/19, 2, 4 und 8 (teilweise).

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat mit Wirkung vom 27. Juni 2002 die Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Schiffbauergasse beschlossen. Als Ziel der Sanierungsmaßnahme ist eine Nutzung des Geländes als integrierter Kultur- und Gewerbestandort beschlossen worden. In einem Szenario-Workshop wurde 2013 die Vision "Internationales Kunstquartier und Publikumsmagnet" entwickelt und am 04.12.2013 durch die SVV als langfristig anzustrebendes Zielbild für den Standort Schiffbauergasse beschlossen.

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Wesentlichen abgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für das Gesamtgebiet sollen die Sanierungsziele im Hinblick auf die bestehende Nutzungsmischung sowie die angestrebte Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen planungsrechtlich verankert werden. Mit der Festsetzung der Planungsziele soll eine grundsätzliche Sicherung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen und der bestehenden Nutzungsstruktur aus Kunst, Kultur und zukunftsweisendem, kreativen Gewerbe sowie ergänzenden Gastronomieangeboten erfolgen. Die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen künftig einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für Nutzungsänderungen und bauliche Ergänzungen bilden und dem Zielbild entsprechen und damit die Entwicklung des Standortes zum "Internationalen Kunstquartier und Publikumsmagnet" mit Kulturwirtschaft unterstützen.

Weitere konflikträchtige Wohnnutzung sowie Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen im Plangebiet sollen ausgeschlossen werden.

Damit soll eine satzungskonforme weitere Gebietsentwicklung auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung langfristig gesichert werden. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Sanierungsgebiet stellen eine Konkretisierung der Sanierungsziele dar.

Dem Planungserfordernis kann durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes genüge getan werden, da das Plangebiet weitgehend bereits endgültig bebaut ist und sich die Festsetzungen auf die Art der zulässigen Nutzung beschränken können. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben damit im Übrigen nach § 34 BauGB.

I.3 Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Dies ist zulässig, da die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Der Plan dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) und erfüllt die Kriterien im Hinblick auf die zulässige Grundfläche bzw. zusätzliche Versiegelung:

Zu den in § 13a BauGB benannten „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ gehört nach allgemeiner Rechtsauffassung auch die Überplanung im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, mit denen das Ziel verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln (z.B. wie vorliegend durch begrenzte Änderung oder Beschränkung von Nutzungen).

Die Möglichkeit Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, setzt gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB voraus, dass die Schwelle der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 Quadratmetern und 70.000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist als Voraussetzung für die Verfahrensanwendung durch eine überschlägige Prüfung darzulegen, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (sog. Umweltvorprüfung).

In beiden Fällen gilt die Kumulationsregel und die zulässigen Grundflächen in anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mit zu rechnen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist gemäß § 13 a Abs.1 Satz 3 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht einschlägig, da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) planungsrechtlich gar keine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung ermöglicht. Der Bebauungsplan trifft für ein weitgehend bereits bebautes Gebiet vorrangig Regelungen zur Art der Nutzung und grenzt Baugebiete, Verkehrs- und Grünflächen gegeneinander ab. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung vielmehr ausschließlich nach § 34 BauGB. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden, sind derzeit nicht vorhanden. Das bisher angestrebte Bebauungsplanverfahren 23-1 für den zentralen Verdichtungsbereich wird (zunächst) zurückgestellt. Es würde mit einer anrechnungspflichtigen Grundfläche von rund 1.000 m² – auch für den vorliegenden Bebauungsplan – aber weiterhin die in § 13 a vorgegebene Schwelle von 20.000 m² deutlich unterschreiten.

Insofern liegen die Anwendungsvoraussetzungen im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor und es wird auch keine Umweltvorprüfung erforderlich.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB handelt, der den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Damit wäre das Bebauungsplanverfahren auch auf der Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchführbar, bei dem gemäß § 13 Abs. 3 ebenfalls von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren steht ferner unter dem Vorbehalt, dass keine Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen. Auch diese Anwendungsvoraussetzungen liegen vor.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorbereitet werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (d.h. für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Im vorliegenden Fall werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in das Landschaftsbild oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Weiterbearbeitung des Bebauungsplans wurde deshalb eine grobe Bestandserfassung einschließlich Biotopkartierung durchgeführt und ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt.

Aussagen zur bestehenden Umweltsituation im Plangebiet finden sich in den Abschnitten I.4.4 „Natur und Landschaft“, I.4.7 („Altlasten und Kampfmittelbelastung“) und I.4.8 („Immissionsbelastungen“) dieser Begründung. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, einschließlich Natur und Landschaft, werden im Abschnitt III.2 dargelegt.

I.4 Ausgangssituation

I.4.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet kann in seiner Geschichte durch aufgefundene Reste einer jungsteinzeitlichen Kultstätte bis in das Jahr 3500 v.Ch. zurückverfolgt werden.

Über die nachfolgende Besiedlung durch slawische Fischer im Mittelalter, die gewerbliche und industrielle Nutzung ab dem 18. Jahrhundert bis hin zur heutigen kulturellen Nutzung, hat das 12 Hektar große Gelände eine wechselvolle Nutzungsgeschichte erfahren.

Bis ins 18. Jahrhundert war das Areal vor den Toren Potsdams auf einem schmalen Landstreifen zwischen dem Heiligen See und dem Tiefen See noch weitgehend unbebaut und wurde „Potsdamsches Stopelfeld“ genannt. Neben der Landwirtschaft wurde speziell das Gelände der Schiffbauergasse als Holzlagerplatz und Fischereistandort genutzt, seit Anfang des 18. Jahrhunderts (bis 1801) existierte außerdem eine Schiffbauerei. Dieses Handwerk verlieh dem Standort seinen Namen und wurde 1817 vom englischen Schiffsbauer John Barnett Humphrey aufgegriffen. Er verlegte seine Dampfschiffahrtswerft von Pichelsdorf nach Potsdam. 1819 lief in der Schiffbauergasse das damals größte Dampfschiff, die "Fürst Blücher" mit 61 Meter Länge, vom Stapel. Aufgrund zu schmaler und flacher Wasserwege und finanzieller Engpässe musste die Werft aber bereits im Jahr 1821 ihre Tore wieder schließen.

Parallel dazu erfolgte die Errichtung einer Galerie-Holländer-Windmühle – dem ältesten Gebäude am Standort Schiffbauergasse. Bekannt wurde sie als Zichorienmühle der 1799 gegründeten Knochenhauer'schen Zichorien-Fabrique, in der die gerösteten Wurzeln der Blauen Wegwarte (Chicorée) gemahlen und zu kostengünstigem Kaffeeersatz („Mocca-Faux“) verarbeitet wurden. Etwa zwanzig Jahre später, um 1819, stellte die Fabrik ihre Produktion ein und die Mühle wurde zusammen mit einem neu angebauten Wohnhaus in neogotischem Stil umgebaut und diente als „Fabrikantenvilla“ der neu entstandenen Pappenfabrik des Unternehmers Biermann, die bis 1908 bestand.

Seit Beginn des 19. Jahrhunderts wurde der Standort auch militärisch genutzt. Ab 1822 wurden auf einem Teil des ehemaligen Garnisonholzhofs im Süden eine H-förmige Reitstallanlage und eine große Reithalle nach Plänen von Karl Friedrich Schinkel errichtet. Die Anlage wurde mehrfach umgebaut und erweitert und umfasste neben dem heutigen Schirrhof auch zwei große Reit-

plätze – einen havelseitig geschlossenen und einen von der damaligen Königstraße (Berliner Straße) aus einsehbarer Platz, in dem die Kavallerie auftrat. Heute steht neben der erhalten gebliebenen "Schinkelhalle", nur noch eine Zeile dieser ältesten Reitställe, der gesamte südliche Teil wurde in den 1970er Jahren für den Bau der Humboldtbrücke abgerissen.

1839 – 41 wurde auf Befehl des Königs Friedrich Wilhelm III. eine neue Kaserne für die Unterbringung eines ganzen, über 600 Mann starken Regiments der Garde-Husaren errichtet. Der 136 m lange Bau war eines der ersten Kasernengebäude dieser Größenordnung in Preußen.

Unter Kaiser Wilhelm I. entstanden hinter der Kaserne um 1885 zwei neue Reithallen (eine weitere wurde 1915 errichtet) und das alte Waschhaus der Garde-Husaren aus dem Jahr 1842 wurde 1880-1882 durch die neue Königliche Garnisonswaschanstalt von Robert Klingelhöffer ergänzt.

Die an der Berliner Straße 1886-88 errichtete repräsentative Offiziersspeiseanstalt (mit Räumlichkeiten für hochrangige Feiern aller Art) und das um 1889 gebaute Offizierswohnhaus unterstreichen die gewachsene Bedeutung des Regiments, das 1888 zum Leib-Garde-Husaren-Regiment ernannt wurde.

Nach der Auflösung des Leib-Garde-Husaren-Regiments um 1919 nutzten zunächst noch Reiter der Reichswehr, dann Panzersoldaten der Wehrmacht die Kasernengebäude.

Im Norden des Plangebietes entstand Mitte des 19. Jahrhunderts eine Gasanstalt des Berliner Unternehmers Julius Conrad Freund. Sie ging am 1. Oktober 1856 in Betrieb und versorgte Potsdam über 140 Jahre lang mit Kohlendioxid - zunächst zur Straßenbeleuchtung, dann auch für den privaten Verbrauch, der schnell anstieg. Das Gaswerk wurde 1866 von der Deutschen Continental-Gasgesellschaft und 1916 schließlich von der Stadt Potsdam übernommen und ständig erweitert. 1908/09 wurde dafür die Pappfabrik aufgekauft und abgerissen. Am Tiefen See wurden ein Kohlelager mit Kaimauern und eine Entladebrücke gebaut, neue Öfen sowie Reiniger- und Kühlanlagen folgten. 1920 entstanden vier große Gasbehälter und zahlreiche Schlote, ab 1929 diente die ehemalige Zichorienmühle als Wohnung für den Betriebsleiter.

Nach dem Zweiten Weltkrieg ist das Gaswerksgelände um einen ca. 50 x 350 m langen Streifen durch Aufschüttung der Uferkante mit Kriegstrümmern erweitert worden. Das gewonnene Land war zunächst als öffentlich zugänglicher Uferpark vorgesehen, wofür bereits erste bauliche Vorleistungen (z.B. Anlage Uferweg, Treppenabgänge zum Ufer, Hafenbecken) erfolgten. Aufgrund der Notwendigkeit der "Energieautonomie" der DDR wurden die Pläne ab Anfang der 1950er Jahre geändert und das Gelände u.a. 1956 mit einer Maschinenhalle für das Gaswerk bebaut. Gleichzeitig entstand 1953-55 nach Plänen des Potsdamer Architekten Karl-Gottfried Pust der imposante Koksseparator. Der 35 m hohe, neoklassizistisch durch Pfeiler gegliederte Klinkerbau erinnert bewusst an die Industriearchitektur der 30er Jahre.

Infolge der Landnahme verlor ein alter Fischersteg auf Höhe der neugebauten Maschinenhalle seinen Zugang zum Wasser. Die DDR verstaatlichte die Fischereirechte in der "PGH Binnenfischerei", die am Ort des alten Steges eine Fischbrutanlage errichtete, zu der Wasser aus dem Tiefen See herangepumpt wurde.

In den 1950er Jahren wurde die Königliche Garnisonswaschanstalt vom DDR-Dienstleistungskombinat Rewatex zur Großwäscherei ausgebaut. Der erhaltene Schlot des Waschhauses verweist noch heute auf diese Nutzung.

Die alten Kasernengebäude nutzten nach 1945 zunächst die sowjetischen Streitkräfte, bis sie größtenteils an die Nationale Volksarmee der DDR übergeben wurden. Der rechte Flügel der Husarenkaserne und Teile der Stallanlagen dienten jedoch bis 1994 militärischen Einheiten des sowjetischen Geheimdienstes KGB zur Unterbringung eines Funk- und Logistikbataillons sowie als Tankstelle, Garagen und Reparaturwerkstätten des Fuhrparks.

Der politischen Wende in der DDR folgte am 1. Juli 1990 die Stilllegung der Gasanstalt – als letztes noch voll betriebenes Steinkohlengaswerk Mitteleuropas – und der Großwäscherei. Auch die

Militäranlagen der Nationalen Volksarmee und der Standort des Logistikbataillons des sowjetischen KGBs wurden bis 1994 aufgegeben.

Im Sommer 1991 gab es erste Expeditionen der Potsdamer Kulturszene in das bislang unzugängliche Areal und mit der Entdeckung der alten Wäscherei für Ausstellungen und Underground-Techno-Partys begann 1992 die Entwicklung der Schiffbauergasse zu einem bedeutenden Kunst- und Kulturstandort.

Ausgehend von einer zunächst eher provisorischen Nutzung von Gebäuden und Freiflächen durch Initiativen aus dem freien Kulturbereich entstand die Planungsidee, den Bereich Schiffbauergasse als Kulturstandort zu sichern und auszubauen. 1993 begann mit Gründung des Waschhaus e.V. ein regelmäßiger Kulturbetrieb und die so genannte Reithalle A wurde anlässlich der 1.000-Jahr-Feier Potsdams als Spielstätte entdeckt und 1998 für das Kinder- und Jugendtheater des Hans Otto Theaters saniert und umgebaut. Auch das Tanztheater „fabrik Potsdam“ nutzte seit 1994 zunächst das alte Fischhaus, dann zeitweise die Reithalle B und schließlich die Maschinenhalle als Veranstaltungs- und Proberäume.

Die Bemühungen, die Spielstätten und zugehörigen Nebeneinrichtungen des Hans Otto Theaters an einem Standort zu konzentrieren, führten schließlich 1999 zu dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum „Integrierten Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse“. Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) erwarb die verstreuten Liegenschaften und initiierte ein strategisches Konzept zur kulturellen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Standortentwicklung.

Stadtverordnetenbeschluss und Standortkonzept bildeten den Rahmen der weiteren Entwicklung und legten endgültig den Standort für die neue Hauptspielstätte des Hans Otto Theaters fest.

Bereitgestellte Fördermittel des Landes aus dem „Aufbauprogramm Kultur“ der Bundesregierung unterstützten den Aufbau des „Zentrums für Kunst und Soziokultur“ („ZKS“ Probe-, Kurs- und Aufführungsprogramme für Tanz und Tanztheater, professionelles freies Theater, Ausstellungsflächen und Räume für Clubevents, Lesungen und mediale Inszenierungen, später ergänzt durch eine Aktionshalle für Konzerte, Studios für junge Musikbands, Büro-, Lager- und sonstige Funktionsräume).

Im Jahr 2002 wurde die gesamte Schiffbauergasse dann als "Sanierungsgebiet" ausgewiesen und es konnten auch Mittel der Städtebauförderung und dem Europäischen Fond für Regionale Entwicklung sowie Hauptstadtmittel des Landes für die Kulturbauten und die gesamte Infrastruktur eingesetzt werden.

Mitte 2001 begannen der Abriss des Gaswerks und erste Bodensanierungen, wobei der ehemalige Koksseparator und ein großer Gasbehälter ebenso wie die ehemalige Zichorienmühle erhalten und in die Neubebauung integriert werden konnten.

Mit dem Theaterneubau wurde 2003 begonnen und es folgten weitere umfängliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen am Standort. In Ergänzung der Kulturnutzungen etablierten sich seit 2003 mit dem Softwareproduzenten Oracle und dem Volkswagen-Design-Zentrum zwei High-Tech-Unternehmen sowie viele kleinere, kulturräffine Unternehmen am Standort. Die neue Spielstätte des Hans-Otto-Theaters wurde 2006 in Betrieb genommen, das Zentrum für Kunst und Soziokultur mit der Schinkelhalle, dem Waschhaus, den Pferdeställen, der Offizze und der Maschinenhalle wurde weiter ausgebaut.

Außerdem erfolgte der Neubau eines Parkhauses zur nutzungsübergreifenden Abdeckung des Stellplatzbedarfes, und es wurden die notwendigen Erschließungs- und Freianlagen hergestellt. Die wesentlichen Baumaßnahmen wurden bis 2008 abgeschlossen.

In den letzten Jahren erfolgten noch weitere Anbauten an das Parkhaus (Boardinghaus und Steuerberatungskanzlei mit Fitnesscenter) und die sogenannte „Rote Villa“ wurde zum Sitz der Bundesstiftung Baukultur umgebaut.

I.4.2 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet Schiffbauergasse liegt etwa 1.000 m östlich des Zentrums der Potsdamer Innenstadt am Südrand der Berliner Vorstadt. Die besondere Lagequalität des Plangebietes wird bestimmt durch:

- die Lage im geographischen Zentrum des Siedlungsraumes Potsdam - Babelsberg am Schnittpunkt der großräumlich bedeutsamen Verkehrsachsen Berliner Straße (Verbindung Potsdam - Berlin) und Nuthestraße (Verbindung Potsdam - Teltow - Schönefeld),
- die günstige Erreichbarkeit aus der Potsdamer Innenstadt, aus Babelsberg und aus dem Großraum Potsdam,
- die Zugehörigkeit zum Landschaftsraum der Havel als Teil der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft mit der Erlebbarkeit des Standortes vom Wasser aus (Vordergrund der Stadtansicht vom Park Babelsberg aus).

Der Tiefe See und somit auch die ufernahen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Wasserflächen befinden sich im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ und somit in der UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“. Nach § 4 der Denkmalbereichssatzung unterliegen die historischen Parkgrundrisse sowie die optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete der Satzung den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Der Tiefe See und das in der engeren Pufferzone zur Welterbestätte befindliche, dem Park Babelsberg gegenüberliegende Ufer bilden durch ihre landschaftliche bzw. landschaftlich gestaltete Erscheinung eine optische Vermittlung zur Silhouette der Stadt. Gestalterisch besonders herausgehoben, wirken die Villa Tummeley mit umgebendem Garten, das Offiziershaus Berliner Straße 28 mit seiner auf dem Park ausgerichteten Gestaltung, die Zichorienmühle und die Kaserne des Leibgarde-Husaren-Regiments durch die Gestaltung der Dachzone mit Zinnen. Diese Bezüge zur Kulturlandschaft gehen auf den gestalterischen Einfluss Friedrich Wilhelms IV. zurück.

I.4.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet Schiffbauergasse gliedert sich in seiner ursprünglichen Abgrenzung nutzungs- und bebauungsstrukturell in drei unterschiedliche Bereiche:

- die vorstadttypische Bebauung nördlich der Schiffbauergasse,
- das Gelände des ehemaligen Gaswerkes und
- das ehemalige Militärgelände zwischen Schiffbauergasse und Nuthestraße.

Für die einzelnen Gebäude werden auch heute noch vorwiegend die historischen Gebäudebezeichnungen verwendet (Waschhaus, Zichorienmühle, Reithallen, Offizze ...), die auf die jeweils ursprüngliche Nutzung verweisen.

I.4.3.1 Vorstadttypische Bebauung nördlich der Schiffbauergasse

Der nördliche Teil des Plangebietes weist eine offene Bebauungsstruktur mit landschaftlicher Prägung auf. Die Bebauungsstruktur ist gekennzeichnet durch an der Berliner Straße gelegene Villengebäude aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die die für die Berliner Vorstadt typische Bauform bis zur Schiffbauergasse fortsetzen. Die dazugehörenden, ursprünglich großzügig dimensionierten und parkartig gestalteten Gartengrundstücke sind in Ansätzen noch erhalten (vor allem Gartenanlage der Villa Tummeley).

Hinzu kommt der Neubau des VW-Designzentrums in diesem Teil des Plangebietes.

Villa Tummeley

Das Grundstück Berliner Straße 29 wird geprägt durch die 1851 von Gottgetreu für den Fabrikanten Tummeley entworfene Turmvilla. Materialwahl (gelber märkischer Klinker) und Formsprache (englische Tudorgotik) der Villa nehmen Bezug auf das auf der gegenüberliegenden Havel-

seite gelegene Schloss Babelsberg, bei dem der Architekt ebenfalls mitgewirkt hat. Das restaurierungsbedürftige Hauptgebäude steht ebenso wie der zugehörige Garten und erhaltene Teile der Einfriedung (Torpfeiler) unter Denkmalschutz.

Die mehrfach umgebaute Villa wurde nach 1945 durch die Elektrizitätsbetriebe (zuletzt MEVAG) als Verwaltungsgebäude genutzt und stand seit Anfang der 1990er Jahre leer. Nach mehrfachen Grundstücksverkäufen begann der jetzige Eigentümer Ende 2018 mit der Sanierung des Gebäudes und einem Umbau zu Eigentumswohnungen.

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze ehemals vorhandenen Nebengebäude (u.a. das ehemalige Kutscherhaus) unterlagen dagegen nicht dem Denkmalschutz und wurden zugunsten einer an die Brandwand des Nachbargebäudes anknüpfende Neubebauung, abgerissen. Hier entsteht derzeit ein dreigeschossiges Wohngebäude mit zurückgesetztem Staffelgeschoss.

Die historische Gartenanlage, die von Gustav Fintelmann im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt wurde, ist im Laufe der Zeit durch Kriegsschäden und im Zuge der Sanierungsmaßnahme bereits beseitigter Barackenbauten der Elektrizitätswerke stark verändert worden. Sie soll im Rahmen der Sanierung der Villa wiederhergestellt werden.

Ehemaliges Offizierswohnhaus

Auf dem Grundstück Berliner Straße 28 zwischen der Villa Tummeley und der nördlichen Gebietszufahrt zum Standort Schiffbauergasse befindet sich das ehemalige Offizierswohnhaus, das durch gelbes Klinkermauerwerk und neugotische Stilelemente geprägt wird. Das bisher Büro- und Wohnnutzungen dienende Gebäude steht derzeit leer. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befanden sich bis 2001 noch ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren und ein viergeschossiger Plattenbau aus den 1970er/80er Jahren. Dann wurde die Fläche an VW veräußert und mit einer Stellplatzanlage überbaut.

Ehemaliges Offizierskasino

Auf dem Grundstück Berliner Straße 27 zwischen den beiden Zufahrtsstraßen namens Schiffbauergasse befindet sich das ehemalige Offizierskasino. Das 1886/87 in neugotischem Baustil errichtete villenartige Gebäude wurde zu DDR-Zeiten von der NVA u.a. als Kulturhaus genutzt, von 1990 bis 1992 befand sich hier das Bundesvermögensamt. Am 21. Juni 1992 wurde das Gebäude mit seiner luxuriösen historischen Innenausstattung durch ein Feuer stark zerstört. 1999 wurde das Baudenkmal von der Landesentwicklungsgesellschaft wiederaufgebaut und zunächst als Bürogebäude genutzt.

Seit 2011 beherbergt es eine Kindertagesstätte. Hier werden in fünf altersgemischten Gruppen insgesamt 145 Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt betreut. Das etwa 1.800 m² große Außengelände ist durch einen großen Bestand von alten Bäumen gekennzeichnet.

Volkswagen Group Future Center

Hinter dem ehemaligen Offizierskasino befindet sich das 2005 in Betrieb genommene VW-Center, welches heute als eines von drei neuen „Volkswagen Group Future Center“ in Europa, neben Asien und Kalifornien, fungieren soll. Hier entwerfen Designer und Digitalisierungsexperten gemeinsam „das Auto der Zukunft“. Der Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Baukörpern ist stark gegliedert und orientiert sich hauptsächlich in Richtung Havel. Die Bebauungshöhen berücksichtigen die Höhen der benachbarten Gebäude. Das Grundstück wird über eine parallel zur Berliner Straße angeordnete Vorfahrt erschlossen. Die westlich des Gebäudes gelegene Anlieferungszufahrt erschließt zugleich die Stellplätze des angrenzenden ehemaligen Offizierskasinos (Kita) und dient als Zufahrt zum Kinder- und Jugendtheater (Reithalle A).

Die 45 Einstellplätze umfassende Stellplatzanlage des VW-Designzentrums liegt nördlich der Schiffbauergasse. Zur besseren Einbindung in die private Parkanlage ist die Stellplatzfläche abgesenkt und durch Hecken eingerahmt. Östlich der Stellplatzfläche schließt sich eine gärtnerisch angelegte Freifläche an, die die Sicht auf die Havel freihält.

I.4.3.2 Ehemaliges Gaswerk

Zwischen dem ehemaligen Militärgelände und der Havel, in einem Abstand von rund 120 m zur Berliner Straße, erstreckt sich das ehemalige Betriebsgelände des Gaswerks, auf dem von 1856 bis 1990 Gas hergestellt wurde. 1949-50 wurde das Betriebsgelände um eine ca. 15.000 m² große Fläche durch Auffüllungen des Havelufers mit Kriegsschutt erweitert, um hier zusätzliche Werkstatt- und Lagergebäude errichten zu können. Seit der Aufgabe der Gasproduktion wurde das Gelände vollständig neugeordnet; bereits gegen Ende der 1990er-Jahre wurden hierfür Abriss-, Neu- und Umbaumaßnahmen eingeleitet. Das von der Berliner Straße kaum wahrnehmbare aber von der Humboldtbrücke und vom Babelsberger Park her gut sichtbare Gelände wird heute vor allem durch den Neubau des Hans Otto Theaters, die Zichorienmühle und den 2003 fertig gestellten Umbau der ehemaligen Koksseparation geprägt. Die drei ehemaligen Gasometer wurden bis auf den südöstlich gelegenen Bau, der mit seinem Restbestand in den Theaterneubau integriert wurde, vollständig abgetragen. Auch der übrige Gebäudebestand zwischen Koksseparation und Theaterneubau wurde zugunsten einer gewerblichen Neubebauung vollständig abgerissen.

Hauptspielstätte des Hans Otto Theaters

Im Bereich des Papenhorns befindet sich der Neubau des städtischen Hans Otto Theaters, der nach den Plänen des Kölner Architekturbüros Böhm im Jahr 2006 fertig gestellt wurde. Neben dem Bühnen- und Zuschauerbereich mit bis zu 485 Plätzen beherbergt der Neubau auch die meisten theaterzugehörigen Nebennutzungen wie Werkstätten und Intendanz; lediglich die Probebühnen in der Reithalle B und der Fundus im so genannten "Philharmonikergebäude" blieben ausgelagert. Der Theaterneubau ist mit dem Foyer und dem Zuschauerbereich zur Havel hin orientiert und besitzt mit seinem dreifach geschwungenen, roten Dach und seiner zur Uferpromenade vollständig gläsernen Fassade eine große Fernwirkung.

Ein denkmalgeschützter Gasometer aus dem Jahr 1856 wurde in den Baukörper integriert und fungiert als abgeschlossener Hof für die Anlieferung des Theaters.

Der Hauptzugang zum Theater befindet sich unmittelbar westlich der (mit dem Neubau baulich verbundenen) Zichorienmühle in der Achse des südwestlichen Durchgangs durch die Koksseparation.

Für Beschäftigte sind Zugänge und eine eingeschränkte Zufahrt an der Gebäudesüdseite vorhanden.

Gewerbekomplex nordwestlich des Theaters

Nordwestlich des Hans Otto Theaters wurde auf einem ca. 2.500 m² großen Grundstück ein Gewerbekomplex errichtet, der aus einem Parkhaus, einem Boardinghaus und einem 2018 in Richtung Nordwesten ergänzten gewerblich genutzten Randbau (Steuerberatungskanzlei, weitere Büroräume, Fitnessstudio) besteht.

Das 2014 eröffnete Boardinghaus verfügt über 37 vollmöblierte Apartments mit 44 bis 85 Quadratmetern und richtet sich anders als herkömmliche Hotels vor allem an Gäste mit längerer Aufenthaltsdauer (z.B. Firmenmitarbeiter, die projektbezogen vorübergehend in eine andere Stadt entsandt werden). Das Gebäude mit seiner geschwungenen Fassade ist ausschließlich zum Seeufer hin ausgerichtet.

Das mehrgeschossige Parkhaus verfügt über 344 Stellplätze (davon 18 behindertengerechte), die den ansässigen Firmen und Gewerbetreibenden sowie wechselseitig den Besuchern von Kulturveranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt in Verlängerung der Schiffbauergasse-Süd, die Ausfahrt befindet sich an der Verkehrsfläche zwischen VW-Design-Center und Oracle und ermöglicht ausschließlich eine Abfahrt über die Schiffbauergasse-Nord.

Das gestalterisch ambitionierte Gebäude nach den Plänen der Architekten Kock und Lünz wurde 2008 in Betrieb genommen.

Ehemaliger Koksseparator - Oracle

Das markanteste Bauwerk auf dem ehemaligen Gaswerkgelände ist der ca. 35 m hohe, 1955 fertig gestellte Koksseparator, in dem der Koks abgelöscht, durch eine Brech- und Schüttelsieb- anlage nach Größe und Qualität sortiert und anschließend zum Weitertransport abgefüllt wurde. Der entkernte Koksseparator wurde 2002 zu einem Bürogebäude umgebaut und an das Software-Unternehmen Oracle vermietet. Das Gebäude besitzt eine Durchfahrt, die die Zufahrt zum Hans-Otto-Theater sicherstellt.

Ehemalige Zichorienmühle

Ältestes Gebäude am Standort Schiffbauergasse ist die Zichorienmühle. Das ursprünglich als Holländerwindmühle errichtete Gebäude war Teil der 1799 gegründeten Knochenhauer'schen Zichorien-Fabrique, in der die gerösteten Wurzeln der Wegwarte (Chicorée) gemahlen und zu Ersatzkaffee („Mocca-Faux“) verarbeitet wurden. Nach Aufgabe des Betriebes wurde die funktions- und flügellos gewordene Mühle durch ein Wohnhaus im Stil der neugotischen Zinnenarchitektur ergänzt, erhielt um 1860 einen Zinnenkranz und wurde gemeinsam als Fabrikantenvilla genutzt.

Nach der denkmalgerechten Sanierung im Jahr 2006 beherbergt das Gebäude ein Restaurant und steht unter der Bezeichnung „Zichorienmühle mit Wohnhaus“ unter Denkmalschutz.

Ehemalige Maschinenhalle – fabrik Potsdam

Am südöstlichen Rand des Gaswerkgeländes wurde 1956 auf Landgewinnungsflächen ein neues Werkstattgebäude als eingeschossiger Baukörper mit doppelgeschossiger zentraler Halle in gelbem Vollklinkermauerwerk errichtet. Das als Maschinenhalle bezeichnete Gebäude wurde ebenfalls saniert und dient seit 2005 als Veranstaltungs- und Probenraum des Internationalen Zentrums für Tanz- und Bewegungskunst - fabrik Potsdam. Im Gebäude befindet sich auch ein veranstaltungsbezogen betriebenes Café mit Außenbereich. Ein eingeschossiges Nebengebäude (Kiosk) dient ergänzend als Ausschank für den Sommerbiergarten.

Ein weiteres eingeschossiges Gewerbegebäude in diesem Bereich, das so genannte „Fischhaus“ wurde 2009 abgerissen. Es gehörte früher zum Gewerbekomplex des ehemaligen Gaswerks und diente u.a. der Nutzung der Abwärme der Fischzucht. Vor seinem Abriss wurde es zeitweise von der fabrik Potsdam als Tanzstudio zwischengenutzt.

I.4.3.3 Ehemaliges Militärgelände

Der südlich der Schiffbauergasse gelegene Teil des Plangebietes ist geprägt durch die vormals militärische Funktion des Areals. Die militärische Nutzung des Geländes, das zuvor als Holzhof diente, begann 1822 mit der Errichtung von Pferdeställen und einer Reithalle für das Garde-Husaren-Regiment. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Bebauung mit der Errichtung der Garde-Husaren-Kaserne und zahlreicher zugehöriger Funktionsgebäude fortgesetzt. Teile der Reitstallanlagen wurden 1973/74 für den Bau der Humboldtbrücke abgerissen. Im Einzelnen wird das ehemalige Militärgelände durch folgende Gebäude und Nutzungen geprägt:

Leib-Garde-Husaren-Kaserne

Zur Berliner Straße hin wird das Plangebiet durch den großvolumigen Bau der Leibgarde-Husaren-Kaserne begrenzt. Die 1839-42 nach Entwürfen von C. Hampel entstandene denkmalgeschützte dreiflügelige Anlage mit Zinnenkranz war bis 2008 durch seine Funktion als Kreiswehrrersatzamt der Bundeswehr die letzte militärisch genutzte Liegenschaft am Standort Schiffbauergasse.

Derzeit wird die frühere Kaserne noch von der Bundespolizei genutzt, die aber perspektivisch mit der geplanten Eröffnung des neuen Bundespolizeipräsidiums am Horstweg ebenfalls ausziehen wird. Ziel ist es, das Gebäude perspektivisch nicht mehr durch Verwaltungseinrichtungen, sondern anderweitig gewerblich – bevorzugt kreativwirtschaftlich – zu nutzen.

Der zugehörige Kasernenhof wurde 2002 umgestaltet. Dabei wurden die Stellplätze neu geordnet und baulich angelegt, so dass die Stellplatzanlage heute insgesamt 94 Stellplätze aufweist. Die

Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt von der Berliner Straße aus über eine private, aber zumindest tagsüber öffentlich nutzbare Zufahrt zwischen Kaserne und Reitställen. Sie ist über entsprechende Dienstbarkeiten langfristig gesichert.

Reitstallanlagen mit "Schinkelhalle" und "Arena"

Südlich des Kasernengebäudes reichen die verbliebenen ehemaligen Reitstallanlagen mit zugehörigen Reithallen bis an den Kreuzungsbereich Berliner Straße / Nuthestraße heran; weitere Teile mussten dem Bau der Humboldtbrücke 1976 weichen.

Hauptgebäude der von Hampel unter dem Einfluss Karl Friedrich Schinkels konzipierten Reitstallanlagen ist die Reithalle I von 1822, die heute als „Schinkelhalle“ bezeichnet wird. Mit ihrem offenen Dachstuhlhängewerk aus massiven Kieferbalken, das die gesamte Gebäudebreite von über 18 m stützenfrei überspannt, ist sie auch heute noch ein großes Zeugnis ingenieurtechnischer Baukunst und Beleg für einen sonst nicht mehr vorhandenen Bautypus. Das Baudenkmal wurde denkmalgerecht restauriert und ausgebaut und wird heute kulturwirtschaftlich genutzt. Sie dient als Veranstaltungshalle für verschiedenste kulturelle, aber auch gewerbliche Zwecke und wird von der SBG Veranstaltungsservice GmbH gewerblich betrieben.

In den ebenfalls sanierten denkmalgeschützten Reitställen am Schirrhof (hier wurden Pferde und Wagen angeschirrt) sind heute u.a. das Internationale Theater- und Theaterpädagogikzentrum „T-Werk“ (Spielstätte und Probe-Bühne) und die Galerie „Kunstraum Potsdam“ des Waschhaus Potsdam untergebracht. Für die Galerie wurde der in der Achse der Schinkelhalle gelegene Reitstallflügel nach Süden erweitert. Stadträumlich nimmt der Anbau Bezug auf den südlich der Nuthestraße noch vorhandenen Reitstallteil, so dass hierdurch die ursprüngliche Raumkonfiguration der Reithöfe zumindest in Ansätzen wieder ablesbar wird. Der westliche bis zur Berliner Straße reichende Reitstallflügel wird seit Jahren größtenteils durch einen Bio-Supermarkt und ergänzend durch Einrichtungen der Kulturförderung genutzt.

Die gepflasterte Hoffläche des Schirrhofes wird derzeit noch überwiegend zum Parken, perspektivisch aber vorwiegend zum Aufenthalt und für Veranstaltungen genutzt.

Im Gebäuderiegel parallel zum Havelufer (weitere ehemalige Pferdeställe) befinden sich die Ausstellungs- und Verwaltungsräume des Kunstmuseums FLUXUS+ und im südlichen Gebäudeabschnitt Tanz- und Probenstudios (Studiohaus Schiffbauergasse) sowie weitere kleine Gewerbeeinheiten von kulturrainen Firmen und Verbänden (u.A. Trollwerk Production GbR und SBG Veranstaltungsservice GmbH).

In der nordöstlich der Schinkelhalle gelegenen Reithalle von 1889 (der sogenannten ehemaligen „Russenhalle“) ist mit der „Arena“ eine weitere Veranstaltungshalle des Waschhaus Potsdam für Konzerte und sonstige Aktionen entstanden. Der angrenzende Gebäuderiegel der ehemaligen Stallanlagen dient der Arena, als Foyer- und Garderobenbereich.

Die verbliebenen ehemaligen Reitstallanlagen, d.h. die Pferdeställe und die zugehörigen Reithallen sind eingetragene Baudenkmale.

Reithallen A und B

Nördlich der Garde-Husaren-Kaserne wird der zentrale Zugang in die Schiffbauergasse beidseitig durch zwei weitere ehemalige Reithallen flankiert.

Die Reithalle A (im Norden) aus dem Jahr 1915 ist die modernste der insgesamt 4 Reithallen auf dem Gelände. Sie wird seit 1998 als Spielstätte für das Kinder- und Jugendtheater des Hans Otto Theaters mit rund 250 Plätzen genutzt. Das heutige Foyer diente ursprünglich als „Kühlstall“ zur langsamen Abkühlung vom Training erhitzter Pferde.

Die südlich gelegene Reithalle (Reithalle B) wurde 1886 errichtet und 2002 instandgesetzt. Sie diente zeitweise ebenfalls als Aufführungsort für Schauspielkunst und Tanztheater und wird heute als Probephöhne für das Hans Otto Theater genutzt.

Fundus und Rote Villa

Südlich der Reithalle B ist in einem Putzbau aus den 1950er Jahren der Fundus des Hans Otto Theaters untergebracht. Die Hauptfunktion des Gebäudes als weitere Probebühne und Requisitenlager wird durch den baulich unbefriedigenden Zustand beeinträchtigt. Da das Gebäude früher als Orchesterhaus genutzt wurde, fand teilweise auch die Bezeichnung "Philharmonikergebäude" Verwendung.

Im angrenzenden zweigeschossigen Backsteingebäude, der so genannten Rote Villa hat die Bundesstiftung Baukultur ihren Sitz.

Waschhaus, Offizze (alte Wäscherei) und Veranstaltungsplatz

Südöstlich der beiden Reithallen befindet sich der zweigeschossige rote Backsteinbau der ehemaligen Garnison-Waschanstalt aus dem Jahr 1880-1881, dessen mit Gesimsen profilierte Hauptfassade nach Südosten auf die angrenzende Platzfläche ausgerichtet ist. Nach dem Abriss des angrenzenden ehemaligen Kesselhauses wurde das historische, denkmalgeschützte Gebäude in den Jahren 2007/ 2008 durch einen Neubau ergänzt und zu einem Veranstaltungsort des Waschhauses umgestaltet. Das Waschhaus war seit Beginn der 1990er Jahre Ausgangspunkt der kulturellen Nutzung des Gesamtstandortes und gilt heute als das größte freie Kulturzentrum Brandenburgs.

Die angrenzende Freifläche dient in den Sommermonaten (Mai bis September/Okttober) als zentraler Veranstaltungsplatz für Open-Air-Konzerte, Theater- und Kinovorführungen. In Abhängigkeit einer möglichen Bestuhlung liegt die Kapazität bei 200 bis 2.000 Zuschauern. Die 2008 errichtete Freilichtbühne bietet mit ihrer offenen Konstruktion etwa 120 m² überdachte Nutzfläche und ist mit einer Projektionsfläche ausgestattet; Stauraum unter dem Sockel dient u.a. als Lagerfläche für die Bestuhlung.

Das die Platzfläche im Nordosten begrenzende zweigeschossige Gebäude, genannt „Offizze“, wurde 1842 als Wäscherei für das Leibgarde-Husaren-Regiment errichtet und 1852 erweitert. Später wurde das Gebäude aufgrund mangelnder Größe bzw. der angrenzend neu errichteten Wäscherei zum Inspektorenhaus umfunktioniert. In der ehemaligen Waschküche im Erdgeschoss sind noch die alten Bogenkonstruktionen und ein bemerkenswertes Kreuzgewölbe erkennbar. Auch dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz und wurde aufwendig saniert. Heute beherbergt es Büronutzungen im Obergeschoss (u.a. eine Gründungswerkstatt, die Start-ups in Brandenburg unterstützt), während im Erdgeschoss das Standort- und Kulturmanagement der Schiffbauergasse mit Info-Point, Ausstellungsräumen und öffentlicher WC-Anlage untergebracht ist.

I.4.3.4 Ufergrünzug und Bootslichegeplätze am Tiefen See

Ufergrünzug

Entlang des Tiefen Sees erstreckt sich ein insgesamt 1,7 Hektar großer Ufergrünzug. Neben einem überörtlichen Uferwander- und Radweg im Verlauf des Havelufers umfassen die Grün- und Freiflächen verschiedene Aufenthaltsbereiche; ergänzend wurde 2018 die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes (Themenspielplatz „Floßpiraten“) auf rund 1.200 m² realisiert. Eine bereits vorhandene Sportfläche wurde als Beachvolleyballfeld in den Spielplatz integriert.

Der Ufergrünzug findet seinen derzeitigen Ausgangspunkt am ehemaligen Gaswerkskai und wird entlang des Ufers des Tiefen Sees über die wasserseitigen Freiflächen (sogenannter „Stadtgarten“) vor den ehemaligen Reitställen unter der Humboldtbrücke hindurch bis südlich der Holzmarktstraße geführt.

Eher städtisch geprägte Uferbereiche wechseln mit landschaftlich geprägten, parkartigen Bereichen ab. Treppenanlagen ermöglichen an verschiedenen Stellen den unmittelbaren Kontakt mit dem Wasser und eine Aussichtsplattform am Fuße des Neubaus des Hans Otto Theaters bietet einen weiten Blick über den Tiefen See. Der ortstypische Baumbestand wurde in die Grünanlage integriert und durch Neupflanzungen ergänzt.

In Richtung Norden ist die vorgesehene Verlängerung des Ufergrünzugs mit einem durchgehend öffentlich begehbaren Fuß- und Radweg bis zur Glienicker Brücke im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 planungsrechtlich gesichert.

Nach Süden hin setzt sich die öffentliche Wegeverbindung entlang der Havel bis zum Alten Markt fort und bietet als „Skulpturenpfad“ auch die Möglichkeit sich an insgesamt 14 Standorten durch künstlerische Objekte mit dem Thema „Weg, Wasser und Landschaft“ auseinanderzusetzen. Sechs Standorte für dauerhafte oder temporäre Skulpturen des Projektes „Walk of Modern Art“ befinden sich im Bereich der Schiffbauergasse.

Marina am Tiefen See

Ein bereits zu DDR-Zeiten bestehender Sportboothafen nahe der Humboldtbrücke wurde seit Beginn der 1990er Jahre zum Wassertourismusstandort „Marina am Tiefen See“ ausgebaut.

Heute ist auf dem Gelände ein moderner Sportboothafen mit insgesamt rund 60 Bootsliegeplätzen (Dauer- und Gastliegeplätze), einem Hafbüro, einem Café/Bistro und standorttypischen Service-Angeboten, Sanitäreinrichtungen sowie Bootsverleih und Bootscharter vorhanden.

Der ehemals bis an die westlich gelegene Bebauung (ehemalige Pferdeställe) heranreichende Standort wurde landseitig auf rund 1.460 m² verkleinert. Die ausgedehnten Lagerflächen sowie ein Werft- und Wasserbaubetrieb am Standort wurden aufgegeben.

Im Bereich der wasserseitigen Hafeneinfahrt ist auf einer Plattform am Ende eines Bootssteiges ein kleines Holzhaus untergebracht, das als Hafbüro genutzt wird. An der Humboldtbrücke ragt eine weitere Baulichkeit am Ende des dortigen Steges deutlich weiter als die übrigen Steganlagen und Dalben in das Gewässer hinein, tritt dadurch optisch sehr stark in Erscheinung und stört verschiedene Sichtbeziehungen, insbesondere die Sicht vom Uferweg an der Humboldtbrücke aus.

Bootsverleih (ehem. Segelschule) und Floßstation

Nördlich angrenzend an den Hafenstandort befindet sich die Steganlage der 2007 aus der Marina ausgelagerten ehemaligen Wassersportschule „Segeltraining Berlin-Potsdam“. Die Steganlage besteht aus einem 12,50 m langen Zugangsteg (ab Uferkante) und einem rund 20 m langen Quersteg. Sie besitzt eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 87 Abs. 4 BbgWG aus dem Jahr 2007, die bis zum 31.12.2022 befristet ist. Die Steganlage wird derzeit durch die „Waterlounge Potsdam“ genutzt, die Ponton-Flöße/Motorboote für bis zu 14 Personen verleiht.

Östlich angrenzend, auf Höhe der ehemaligen Maschinenhalle wurde 2010 außerdem die Errichtung einer weiteren Steganlage mit vergleichbaren Dimensionen für die Floßstation „Huckleberry Tours“ genehmigt (Zugangsteg mit 15,80 m Länge, Quersteg 21,65 m Länge).

Die erteilte Baugenehmigung von 2010 für einen Floßverleih mit 12 Booten gilt für die Dauer eines Gestattungs-/Pachtvertrages mit der Landeshauptstadt Potsdam. Vermietet werden rustikale Holzflöße, die auch eine Übernachtungsmöglichkeit bieten.

Kanurastplatz

An der Humboldtbrücke ist auf einer rund 240 m² großen baumbestandenen Brachfläche zwischen dem Uferweg, dem eingezäunten Hafen-Grundstück und dem Havelufer ein „Kanurastplatz“ eingerichtet worden.

Im Wassersportentwicklungsplan des Landes Brandenburg (Fortschreibung - wep4 von 2016) ist ein Kanurastplatz definiert als „Platz für maximal mehrstündigen Pausenstopp, ausschließlich für Wasserwandernde mit muskelbetriebenen Booten“, d.h. dort soll Kanuten ein kurzer Aufenthalt (Rast, Picknick) ohne Entgelt ermöglicht werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat hier die Errichtung einer Kanu- und Ruderbootanlegemöglichkeit in Form einer Treppen-Rampen-Konstruktion realisiert, die ein komplettes Herausziehen der Boote aus dem Wasser ermöglicht. Landseitig ist eine Rasenfläche zum Ablegen der Boote angelegt worden. Damit wird auch Kanuten und Ruderbooten eine Möglichkeit eröffnet, am

Standort Schiffbauergasse anzulegen und die Angebote vor Ort (z.B. Gastronomie, öffentliche WC-Anlage, aber auch kulturelle Angebote oder Lebensmitteleinkauf) zu nutzen.

Theaterschiff

Direkt neben dem Hans Otto Theater befindet sich der Liegeplatz des Theaterschiffs - ein 52 m langer ehemaliger Schleppkahn von 1924, der in den 1990er Jahren entsprechend umgebaut und 2016 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Der Theatersaal bietet rund 90 Personen Platz, außerdem gibt es ein Restaurant an Bord - in den Sommermonaten mit Außengastronomie auf dem Oberdeck.

Der ursprüngliche Liegeplatz in der Alten Fahrt wurde 2013 an den Standort Schiffbauergasse verlagert. Zur Errichtung der Steganlage liegt eine Baugenehmigung aus 2013 vor.

Anlegestelle

Am ehemaligen Gaswerkskai ist seit 2006 eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe der „Weißen Flotte“ und das „Potsdamer Wassertaxi“ (Potsdamer Linienverkehr auf dem Wasser) vorhanden.

Die Schiffsanlegestelle wurde durch eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung vom 1. März 2005 für die Errichtung und den Betrieb einer Anlegebrücke für die Fahrgastschiffahrt erteilt.

Restaurantschiff

Das Restaurantschiff „John Barnett“ am ehemaligen Gaswerkskai verfügt über keine Steganlage; für das Anlegen an der Kaimauer besteht eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde vom November 2003. Das heute rund 44 m lange ehemalige Lastschiff wurde für seine neue Bestimmung um 20 Meter gekürzt und mit der für Gastronomie nötigen Ausstattung versehen; es bietet Platz für rund 90 Personen.

I.4.4 Natur und Landschaft

I.4.4.1 Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet Schiffbauergasse ist aufgrund seiner exponierten Lage am Havelufer wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes bzw. der Stadtkulisse von Potsdam. Von besonderer Bedeutung sind dabei die (historischen) Sichtachsen und Ansichten aus dem Schlosspark Babelsberg. Sowohl von den Höhenwegen und Aussichtspunkten des Parks Babelsberg als auch von dessen ufernahen Wegen gehen zahlreiche Sichtbeziehungen in Richtung der Stadtsilhouette Potsdams, die das Plangebiet überstreichen, welches somit optisch ein Teil des aus dem Park zu erlebenden Landschaftsbildes wird. Maßgeblich ist dabei das optische Zusammenspiel zwischen dem Park Babelsberg mit seinen neogotisch gestalteten Bauten und der damit künstlerisch in Architektur und Formensprache korrespondierenden Zichorienmühle mit Wohnhaus sowie der Villa Tummeley mit dem umgebenden Park. Das Ufer im Bereich der Schiffbauergasse führt somit die landschaftliche Gestaltung des Parks Babelsberg fort und bettet den Bereich seeseitig in die gestaltete Parklandschaft ein. Lediglich im Bereich des Gaswerks wird dabei das Bild des landschaftlich geprägten "grünen" Havelufers seit über hundert Jahren durch eine städtisch-industriell geprägte "harte" Ufergestaltung unterbrochen.

Das Gelände ist weitgehend eben; es fällt zur Havel hin leicht ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 31,0 und 32,2 m über NHN (Normalhöhe Null). Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs steigt das Gelände im Bereich der Auffahrt der Nuthe-Schnellstraße zur Brücke über die Havel deutlich an. Auch von der Humboldtbrücke aus ist das Plangebiet gut einsehbar.

I.4.4.2 Boden und Baugrund

Der geologische Aufbau des Plangebietes wird vor allem durch seine Lage am Havelufer geprägt. Dabei handelt es sich vor allem um Ablagerungen der weichseleiszeitlichen Urstromtäler, die lokal von jüngeren Flussablagerungen überlagert werden. Diese Schichten bestehen aus einem

fein- bis mittelkörnigen Sand, der nur einen geringen Anteil an Grobsand bzw. Kies enthält. Die Mächtigkeit dieser Fluss- und Urstromablagerungen beträgt ca. 10 bis 20 m. Darunter folgen entweder Karbonatmudden der Eem-Warmzeit oder Beckenablagerungen der Saale-Kalkaltzeit (jüngeres Stadium), die aus einem schluffigen Feinsand bestehen.

Die ursprünglichen Böden sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen nicht mehr vorhanden. Die kulturell und gewerblich genutzten Bereiche weisen einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude, Straßen, Stellplätze, Platz- und Wegeflächen auf und auch auf den unversiegelten Flächen des Uferparks und der Grundstücke Berliner Straße 27A, 28 und 29 wurden die Böden durch gärtnerische Nutzung anthropogen überformt.

Das Gaswerkgelände ist nach dem Zweiten Weltkrieg um einen ca. 50 x 350 m langen Streifen durch Aufschüttung mit Bauschutt (Kriegstrümmer) erweitert worden. Im Rahmen einer allgemeinen Baugrunduntersuchung zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden in diesem Landgewinnungsbereich ca. 3,5 - 6,5 m mächtige Auffüllungen ermittelt, in den übrigen Bereichen des Gaswerkes ca. 1,5 - 2,0 m.

Das Baugrundgutachten (DMT, Ehemaliges Gaswerk Potsdam, Allgemeine Baugrunduntersuchung, Potsdam Februar 1997) kam außerdem zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im Bereich des ehemaligen Gaswerksgeländes oberflächennah nur eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit aufweist und deshalb für eine Bebauung insgesamt nur mäßig geeignet ist bzw. bodenverbessernde Maßnahmen (Bodenaustausch, Verdichtung, Verfestigung) und/oder Tiefgründungen (Pfehlgründung) erfordert.

Bei der Gründung von Gebäuden im Gaswerkbereich ist ggf. auch eine (Rest-)Belastung des Bodens und Grundwassers mit Schadstoffen zu berücksichtigen (vgl. I.4.7).

I.4.4.3 Grundwasser, Oberflächengewässer und Hochwassergefährdung

Grundwasserleiter sind die fein- und mittelkörnigen Sande aus Fluss- und Urstromtalablagerungen, die eine Mächtigkeit von ca. 10 - 20 m erreichen. Eine Basis des Grundwasserleiters wurde bei bisherigen Bohrungen nicht erbohrt. Die Wasserdurchlässigkeit des ersten Grundwasserstockwerkes ist als relativ hoch einzustufen. Der Grundwasserleiter steht im hydraulischen Kontakt mit der Havel, die Vorfluter für das Plangebiet ist.

Die Grundwasserflurabstände liegen je nach Entfernung von der Havel zwischen 1,5 und 2,5 m. Die natürliche Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der eingemessenen Wasserstände und der Fließrichtung der Havel nach Südost gerichtet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes (< 5m) im gesamten Plangebiet hoch.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ufernahe Teilflächen des Tiefen Sees (Havel). Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft, befindet sich der Wasserkörper in einem unbefriedigenden Zustand, woraus sich Handlungsbedarf ergibt. Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Ufer- und Flachwasservegetation und ihre gestalterische und funktionale Weiterentwicklung sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Dabei sind die gesetzlichen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes im Hinblick auf Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG) zu beachten.

Die Wasserstände der Havel am Pegel Potsdam liegen im Mittel bei + 29,37 m über NHN (Messung am 13.05.2016 = 29,39 m ü. NHN). Die mittlere Schwankungsbreite der Wasserstände reicht von 29,23 m ü. NHN (= MNW) bis zu 29,66 m ü. NHN (= MHW). Die Wasserstände der Havel beeinflussen auch ufernahe Teilflächen, so dass dort auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

Die Havel ist außerdem bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergeneigtes Gewässer lt. "Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte" vom

17.12.2009 bestimmt worden und Teilflächen des Plangebietes werden als Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingestuft. Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt liegen die Uferbereiche bis zu 15m innerhalb der neu ermittelten Überschwemmungsflächen für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100). Eine Bebauung dieser Gebiete ist aus Vorsorgegründen unbedingt zu vermeiden. Die Flächenkulisse des HQ Extrem (Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit – Wiederkehrintervall 200 Jahre) ist etwas größer.

Nach den Hochwassergefahren- bzw. Hochwasserrisikokarten des Landes Brandenburg beschränken sich die Überflutungsflächen bei einem Hochwasserereignis hoher oder mittlerer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall von 10 oder 20 Jahren bzw. von 100 Jahren) weitgehend auf die Uferböschungen und unmittelbar angrenzende Grünflächen südwestlich des Hans-Otto-Theaters sowie auf entsprechende Flächen im Bereich der Villa Tummeley. Lediglich rund um das Hafenbecken sind größere ufernahe Teilflächen (Uferbereiche bis zu einer Entfernung von 15 m von der Uferlinie) und ggf. auch ufernahe Teilflächen des Sondergebietes Wassersport betroffen.

I.4.4.4 Stadtklima

Klimatisch ist Potsdam einem Bereich mit einem stärker maritim beeinflussten Binnentiefenlandklima zuzuordnen (mittlerer Jahresmittelwert der relativen Luftfeuchte = 78 %). Die Region gehört mit durchschnittlich 37 Sommertagen (Tagestemperatur über 25°C) zu den sommerwärmsten Regionen Ostdeutschlands. Mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 528 mm liegt die Stadt in einem für mitteleuropäische Verhältnisse nur mäßig feuchten Gebiet.

Das Plangebiet Schiffbauergasse weist mit Ausnahme des Uferbereiches aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades eine starke Überwärmung auf. Der Uferbereich ist - wie die nähere Umgebung der Berliner Vorstadt auch - dem Übergangsbereich zu Kaltluftsammlgebieten zuzuordnen, die über den angrenzenden Wasser- und Parkflächen liegen.

Wegen der Nachbarschaft zu den Parks und Seen gehört das Plangebiet Schiffbauergasse trotz der teilweise starken Versiegelung zu den Standorten in klimatisch begünstigter Lage. In Bereichen mit offener Bebauungsstruktur ist daher die Inversionsgefährdung ebenso gering wie die Gefahr von Kaltluftstaus und die Anreicherung von Schadstoffen im Winter. Eine Abkühlung im Sommer wird mäßig behindert.

Das Plangebiet Schiffbauergasse liegt in einer der Hauptfrischluftschneisen der Großstadt Berlin, so dass Aufwärmungseffekte infolge von Baumassenverdichtungen und geringer Transpirationsflächen beeinträchtigend wirken. Die Emissionsbelastung durch am Standort Schiffbauergasse ansässige gewerbliche Nutzungen kann seit Stilllegung des Gaswerkes in 1990 als gering bezeichnet werden.

Bezogen auf die Hauptwindrichtung (West bis West-Süd-West) liegt das Plangebiet Schiffbauergasse in der Ablufftlinie der Stadt Potsdam und des Knotens Nuthestraße/Berliner Straße. Es ist daher als Zone mit hoher lufthygienischer Belastung einzustufen. Die Luftschadstoffbelastung ist jedoch nicht so hoch, dass Grenzwertüberschreitungen zu besorgen sind (vgl. I.4.8.2).

I.4.4.5 Vegetationsflächen und Biotope

Das Plangebiet ist durch überwiegend bebaute und meist großflächig versiegelte Freiflächen gekennzeichnet und weist dadurch insgesamt einen eher geringen Vegetationsbestand auf. Unter anthropogen unbeeinflussten Zuständen würde das Gebiet von einem Traubeneichen-Hainbuchenwald (*Quercus petraeae* - *Carpinetum*) als der hier potentiell natürlichen Vegetation bedeckt sein. Am Havelufer würden sich Weichholzbestände, an sonnigen Stellen insbesondere Weidengebüsche und Röhrichtbestände ausbilden.

Demgegenüber finden sich nennenswerte zusammenhängende Vegetationsstrukturen im Plangebiet derzeit lediglich am Havelufer (Uferpark) und auf den baumbestandenen Gartenflächen der Grundstücke Berliner Straße 27A, 28 und 29 (Gärten der Villa Tummeley, des ehemaligen Offizierskasinos und Offizierswohnhauses).

Als wertvoll ist vor allem die naturnahe Vegetation im Uferbereich der Havel anzusehen. Hier sind die Uferbereiche mit schrägen Steinschüttungsbefestigungen im Abschnitt zwischen Theaterneubau und Humboldtbrücke vorwiegend mit Bäumen der Weichholzzone (Weiden, Pappeln, Erlen) und Gebüschbeständen. Die Uferzone im Bereich der Villa Tummeley weist zusätzlich einen – wenn auch geringen – Schilfbestand auf.

Eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz kommt auch dem Altbaumbestand abseits des Havelufers zu. Er konzentriert sich in den Gärten entlang der Berliner Straße und im dortigen Straßenraum selbst; daneben sind über das gesamte Plangebiet verteilt weitere bedeutende Einzelbaumstandorte vorhanden. Hervorzuheben sind zwei markante Solitärerle mit Naturdenkmalstatus bzw. -wert im Bereich des ehemaligen Gaswerkskais (siehe I.4.4.6).

Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage der Kartieranleitung für Brandenburg (Liste der Biotoptypen, Stand 9. März 2011) eine grobe Biotopkartierung erstellt.

Eine weiter ausdifferenzierte Erfassung einzelner Biotoptypen ist in Anbetracht der Festsetzungssystematik des Bebauungsplans (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nur zur Art der Nutzung) und seiner umweltneutralen Festsetzungen nicht erforderlich.

Im Plangebiet dominieren siedlungsgeprägte Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Dazu gehören die Grünanlagen (Uferpark, Garten der Villa Tummeley und weitere private Grünflächen), Bestände städtischer Ruderalfluren und Flächen mit Abstands- und Ziergrün, die in der Biotopkartierung den angrenzenden baulichen Nutzungen zugeordnet wurden, sowie Bau- und Verkehrsflächen.

Selbst die zusammenhängenden begrünten Freiflächen, wie die Rasenflächen des Uferparks, rund um das Hans-Otto-Theater und im Bereich der Uferpromenade am ehemaligen Gaswerkskai besitzen aufgrund ihrer Nutzung zu Aufenthalts- und Erholungszwecken sowie intensiver Pflegemaßnahmen ebenso wie die Flächen mit Abstands- und Ziergrün rund um das VW-Design-Zentrum, an der Roten Villa und am Veranstaltungsplatz nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Natur- und Artenschutz.

Die Böschungs- und Brachflächen entlang der Nuthestraße unterliegen zwar einem geringeren Pflege- und Nutzungsdruck, sind aber geprägt durch artenarme bzw. ruderale trockene Brachen mit nur vereinzeltem Strauchbewuchs und Einzelbäumen.

Sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut besitzen die teils asphaltierten, ansonsten überwiegend gepflasterten Erschließungsflächen. Die mit Knöterich, Efeu oder Wildem Wein begrünten Gebäude, wie das Parkhaus und das Hans-Otto-Theater bieten einen eingeschränkten Lebensraum für Flora und Fauna (z.B. Nahrungsangebot, Nistplätze für Freibrüter).

I.4.4.6 Baumbestand

Im Plangebiet sind zahlreiche Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen unterschiedlichen Alters vorhanden. Die Baumstandorte sind aus der Plangrundlage ersichtlich. Auf eine ergänzende qualitative Erfassung der Einzelbäume (z.B. Stammumfänge) wurde verzichtet, weil der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen keine Eingriffe in den Baumbestand ermöglicht.

Viele Bäume fallen zudem unter die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23. Mai 2017 (geltende Neufassung, veröffentlicht im Amtsblatt vom 01.06.2017).

Die Straßenbäume – vorwiegend Linden – in der Berliner Straße stehen zusätzlich als Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) unter Schutz. Der zuvor in Teilen lückenhafte Alleebaumbestand ist 1999 durch Nachpflanzungen ergänzt worden.

Im Plangebiet sind vorwiegend Birken, Pappeln, Linden und Ahorne vorhanden. Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden im Zuge der Baumaßnahmen einzelne Bäume gefällt, vor allem einige solitäre Pappeln zur Freistellung des Theaterneubaus am Ufer sowie eine Pappelreihe entlang der südlichen Grenze des ehemaligen Gaswerkgeländes. Gleichzeitig wurde seither eine Reihe von Bäumen, z.B. am ehemaligen Gaswerkskai (16 Birken und 3 Kiefern) und südwestlich des Veranstaltungsplatzes neu angepflanzt.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ist eine alte Stieleiche am ehemaligen Gaswerkskai, die aufgrund ihrer Größe und Schönheit als Naturdenkmal nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Schutz gestellt wurde (vgl. I.5.6.4). Durch ihre Ufernähe und Alleinstellung prägt sie die Ansicht vom Wasser bzw. vom gegenüberliegenden Park Babelsberg auf das Plangebiet.

Ein weiterer markanter Solitärbaum in Wassernähe ist eine alte Schwarzpappel zwischen Zichorienmühle und Theaterneubau. Der ebenfalls naturdenkmalwerte Baumstandort wird durch die Freiflächengestaltung im Theatervorfeld betont und bestimmt die wasserseitige Ansicht in diesem Uferabschnitt entscheidend mit.

Auch der Baumbestand im Garten der Villa Tummeley und in den südlich angrenzenden Vorgartenbereichen besitzt neben seinem ökologischen Wert ebenfalls eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Hervorzuheben sind dabei einzelne markante Altbäume wie eine unmittelbar an der Villa Tummeley stehende amerikanische Roteiche und südlich davon drei 3 Eiben, die die Straßenansicht prägen, sowie im rückwärtigen Garten eine die Uferansicht prägende Rotbuche.

Die alten Villengebäude des ehemaligen Offizierswohnhauses und des Offizierskasinos (Berliner Straße 27A und 28) werden durch Baumgruppen aus Linden und Ahornen gerahmt, die die Straßenansicht in diesem Abschnitt prägen. Einige dieser Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 1 m auf.

Die naturnahen und damit wertvollen Vegetationsstrukturen im Uferbereich der Havel werden im Abschnitt zwischen dem Theaterneubau und der Humboldtbrücke durch Baumgruppen aus Pappeln, Hängebirken, Weiden und einzelnen Ahornen bestimmt. Im Bereich der ehemaligen Kaianlagen des Gaswerkes ist die landschaftlich geprägte Ufergestaltung dagegen unterbrochen. Nördlich davon dominiert im Abschnitt Villa Tummeley wiederum ein dichter Gehölzbestand mit Bäumen und Resten einer Ufervegetation.

I.4.4.7 Fauna und Artenschutz

Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im Wesentlichen durch den Baumbestand, die Grünflächen vor allem im Uferpark und die Nähe zu den Wasserflächen der Havel geprägt.

Die Gehölze dienen als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvousplatz; sie sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für diverse Insektenarten. Gehölze bieten Deckung und Schutz vor Witterung und Feinden und stellen z.B. für Igel ein Überwinterungsquartier dar. Bäume und Sträucher bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt und fungieren als Leitstrukturen zwischen verschiedenen Biotopen (insbesondere zwischen Gehölzbiotopen); diese sind wichtig für verschiedene Käfer-, Schnecken-, Spinnen- und Schmetterlingsarten sowie Kleinsäuger und diverse Vogelarten. Heimische Heckensträucher bieten zudem Nahrungs-, Nist- und Ruheplätze für Vögel.

Hinsichtlich der Avifauna sind im Plangebiet insbesondere verstädterte Arten zu erwarten, die fast ausschließlich innerhalb von Siedlungen, Wohnkomplexen und Industrieanlagen vorkommen.

Nach einer Relevanzprüfung wurden zwei Artengruppen in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan vertieft untersucht. 2015 wurden faunistische Untersuchungen vor allem im Hinblick auf etwaige Vorkommen besonders geschützter Arten an Brutvögeln und Fledermäusen im Plangebiet durchgeführt (Artenschutzfachliche Untersuchung Sanierungsgebiet Schiffbauergasse, Dr. S. Salinger, Berlin 20.10.2015).

Neben der optischen und akustischen Erfassung von Vögeln und Fledermäusen auf dem Gelände wurden vorhandene Bäume auf geeignete Nisthöhlen und Nester von Freibrütern sowie geeignete Höhlungen, Spalten und Besiedlungsspuren durch Fledermäuse abgesucht. Die Gebäude sind auf Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen und Niststätten von Gebäudebrütern hin untersucht worden. Ergänzend zur Quartiersermittlung erfolgte eine Einschätzung der Lebensraumeignung vorhandener Gebäude, Freiflächen und Baumbestände.

Der Uferbereich wurde zusätzlich im Hinblick auf das Vorhandensein bzw. eine Eignung als Lebensraum von Bibern betrachtet.

Die Begehungen wurden von Dezember 2014 bis September 2015 durchgeführt.

Fledermäuse

Bei den insgesamt 7 Begehungen und ergänzenden Untersuchungen der Gebäude und Gehölze zu potentiellen Fledermausvorkommen wurden vier Fledermausarten nachgewiesen. Gemessen an der Größe des Plangebietes wurden insgesamt nur wenige Fledermäuse beobachtet. Die beiden in Siedlungen häufig anzutreffenden Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) waren in geringer Anzahl immer auf der Untersuchungsfläche anzutreffen, schwerpunktmäßig auf den baumreichen Flächen um die Villen an der Berliner Straße und im Bereich des Uferparks aber auch auf dem Innenhof der Garde-Husaren-Kaserne. Daneben wurden Einzeltiere der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) im Bereich der Havel und einmal eine Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) am Rand der Uferpromenade beobachtet.

Im Plangebiet besitzen vor allem die Villengrundstücke und der Uferpark eine hohe Attraktivität als Lebensraum und Jagdrevier für Fledermäuse, bedingt durch dort vorzufindende dichte Vegetation und das reiche Nahrungsangebot über den nahen Wasserflächen.

Für die Zwergfledermäuse wird zusätzlich eine Quartiersnutzung in den (leerstehenden) Villen an der Berliner Straße vermutet. Ein direkter Quartiersnachweis wurde jedoch nicht erbracht. Hinweise auf Wochenstuben im Untersuchungsgebiet gab es nicht.

Alle Fledermausarten Deutschlands sind bedroht und gesetzlich geschützt.

Der Abendsegler wird nach der Roten Liste (Brandenburg und Deutschland) als gefährdet eingestuft, die Zwergfledermaus und die Wasserfledermaus gemäß Roter Liste Brandenburg als potenziell gefährdet.

Der Schutzstatus der Fledermäuse basiert auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind alle im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie aufgeführten Arten, wozu auch alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gehören, streng geschützt. Für streng geschützte Arten gilt neben einem Tötungsverbot auch das Verbot von „erheblichen Störungen“.

In der artenschutzfachlichen Untersuchung wird neben Bauzeitbeschränkungen vorgeschlagen, vor Durchführung von Baumaßnahmen (Sanierung) an den Villengebäuden eine erneute Quartiersuche vorzunehmen und bei Um- und Ausbauten Fledermausquartiere mit einzuplanen.

Vögel

Bei den Begehungen konnten 11 im Untersuchungsgebiet brütende Vogelarten sowie 13 Arten als Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Es handelt sich um europäische Vogelarten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Blesralle, Buntspecht, Elster, Graureiher, Grünfink, Haubentaucher, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Kormoran, Lachmöwe, Mauersegler, Mehlschwalbe,

Nebelkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stockente und Straßentaube kartiert. Es handelt sich vorwiegend um häufig oder sehr häufig vorkommenden Arten.

Die Rauchschwalbe wird nach der Roten Liste Brandenburg als gefährdet eingestuft und steht auf der Roten Liste Deutschland ebenso wie der Haussperling und die Mehlschwalbe auf der Vorwarnliste. Im Land Brandenburg (Rote Liste Brandenburg) stehen der Haubentaucher, der Mauersegler und die Lachmöwe auf der Vorwarnliste.

Alle in Europa wild lebenden Vogelarten sind in Deutschland besonders geschützte Arten und unterliegen den Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach Einschätzung der Gutachterin ist das Plangebiet mit Ausnahme der Villengrundstücke aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des hohen Anteils sanierter Gebäude nicht von übergeordneter Bedeutung für die Vogelwelt.

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen werden eine Verringerung der Versiegelung und eine qualitative Verbesserung der Vegetationsstrukturen (vermehrte Strauchbepflanzungen) benannt. Den Grundstücken Villa Tummeley und Offizierskasino kommt dabei vor allem durch ihre Gärten eine besondere Bedeutung für die Biodiversität und die vorhandenen Arten zu.

Als Schutzmaßnahmen für die nachgewiesenen Vogelarten wird eine Verbesserung der Nistmöglichkeiten durch Strauch- und Heckenpflanzungen und die Anbringung von Nisthilfen und Niststätten an Bäumen und Gebäuden vorgeschlagen. Außerdem sollte eine Ausweitung des geringen Schilfbestandes geprüft werden.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen werden erneute gutachterliche Untersuchungen zum Erhalt bzw. Ersatz bestehender Niststätten für erforderlich erachtet.

Biber

Anders als am Ufer des gegenüberliegenden Parks Babelsberg konnten am Standort Schiffbauergasse bei den verschiedenen Begehungen keine Biber beobachtet werden.

Nach Einschätzung der Gutachterin ist das Plangebiet für eine Besiedlung durch Biber aufgrund der Uferbefestigung und der vorhandenen Bootsstege ungeeignet. Veränderungen im Plangebiet haben keine Auswirkungen auf eine evtl. am Park Babelsberg vorhandene Population.

I.4.5 Verkehrliche Erschließung

I.4.5.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet Schiffbauergasse liegt an der Kreuzung der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Berliner Straße, Nuthestraße und Behlertstraße und ist über diese Straßen sehr gut in das Verkehrsnetz der Stadt und der Region eingebunden.

Die Berliner Straße stellt als Teil der Bundesstraße 1 die Verbindung zwischen der Potsdamer Innenstadt und dem Berliner Südwesten sowie der Berliner Innenstadt (City West und City Ost) her.

Die Nuthestraße ist ebenfalls Bestandteil der Bundesstraße 1, nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 6. Juni 2007 eine geänderte Verkehrsführung in der südlichen Potsdamer Innenstadt beschlossen hat. Zur Entlastung der Potsdamer Innenstadt vom überörtlichen Verkehr wird die ehemals über die Friedrich-Ebert-Straße direkt an die Berliner Straße anbindende Bundesstraße 1 nunmehr über die Lange Brücke – Friedrich-List-Straße – Nuthestraße zur Berliner Straße geführt.

Über die Nuthestraße ist der Ortsteil Babelsberg mit den großen Siedlungsgebieten jenseits der Havel und an der südöstlichen Peripherie gut erreichbar sowie der Siedlungsraum Stahnsdorf/Kleinmachnow/Teltow, die Autobahnen A 115 und A 10 (Berliner Ring) sowie der Flughafen Schönefeld/BER.

Nach Norden wird über die Behlertstraße die Verbindung in die Potsdamer Innenstadt und in die nördlichen Siedlungsgebiete (Bornstedt, Bornim) aber auch nach Neu Fahrland, Dallgow (B 2) sowie nach Marquardt und Nauen (B 273) hergestellt.

Die Gebietserschließung erfolgt von der Berliner Straße aus über drei Zufahrten. Hauptzufahrt und einzige direkte Ausfahrt des Kulturstandortes Schiffbauergasse in Richtung Potsdamer Innenstadt ist die ampelgeregelte Kreuzung mit der Otto-Nagel-Straße (Schiffbauergasse – Nord). Die ehemalige Hauptzufahrt zum früheren Gaswerksgelände wurde ausgebaut und verfügt über einen rund 6 m breiten asphaltierten Fahrbahnbereich (Zweirichtungsverkehr), der sich zur Berliner Straße hin aufweitet, und beidseitige Gehwege. Für die Ausfahrt in die Berliner Straße stehen sowohl in Richtung Potsdamer Innenstadt als auch in Richtung Berlin getrennte Abbiegespuren zur Verfügung.

Der Verlauf der neuen Straße folgt zunächst der ursprünglich vorhandenen Zufahrt, macht dann vor dem VW-Designzentrum einen leichten Bogen, um schließlich axial auf die umgebaute ehemalige Koksseparation zu führen.

Die südlich davon gelegene ursprüngliche Schiffbauergasse (Schiffbauergasse – Süd) dient ausschließlich als Gebietszufahrt und ist als Einbahnstraße und Tempo-30-Zone ausgeschildert. Sie verfügt über einen gepflasterten Fahrbahnbereich und beidseitig baulich abgetrennte schmale Gehwege.

Südlich des ehemaligen Kasernengebäudes befindet sich unmittelbar vor dem Kreuzungsbereich Berliner Straße/Nuthestraße eine weitere Ein- und Ausfahrt ins Plangebiet, die jedoch eher den Charakter einer Grundstückszufahrt besitzt und durch Tore verschlossen werden kann.

Über diese als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ausgebildete Zufahrt werden vor allem die Stellplatzanlage der Leibgarde-Husaren-Kaserne (derzeit Bundespolizei), der Biomarkt, die Stellplätze entlang der Nuthestraße sowie der Wassersportstandort (Marina am Tiefen See) erschlossen.

Des Weiteren existiert im Plangebiet ein umfangreiches öffentlich nutzbares sekundäres Erschließungssystem in Form von befestigten Befahrflächen. Diese stehen Fußgängern, Fahrradfahrern und Fahrzeugen gleichberechtigt als gemeinsam nutzbare Verkehrsflächen zur Verfügung. Dabei handelt es sich jedoch nur teilweise um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen mit einer Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich, deren Abgrenzung gegenüber privaten Grundstücksflächen meist weder gestalterisch noch funktional ablesbar ist.

I.4.5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist vom öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. In Mittellage der Berliner Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 93, die eine Verbindung in die Potsdamer Innenstadt (über den Platz der Einheit), zum Potsdamer Hauptbahnhof und weiter bis in den Potsdamer Südosten und in die andere Richtung zur Glienicker Brücke herstellt. Die Straßenbahnlinie mit der Haltestelle „Schiffbauergasse/Berliner Straße“ bedient das Gebiet in einem 20-Minuten-Takt. Im Nachtzeitraum verkehrt im Zuge der Berliner Straße die Nachtbuslinie N16 zwischen Potsdam Hauptbahnhof und Berlin-Zehlendorf.

An der Haltestelle „Schiffbauergasse/ Uferweg“ im Bereich der Zufahrt zur Humboldtbrücke halten weitere Straßenbahnlinien in und aus Richtung Babelsberg (Linien 94 und 99 mit Umsteigemöglichkeit auf die S-Bahn am S-Bhf. Babelsberg). Von dieser Haltestelle auf der Südwestseite der Nuthestraße aus, bestehen ebenfalls direkte Fußwegeverbindungen unter der Humboldtbrücke hindurch in das Plangebiet hinein.

I.4.5.3 Ruhender Verkehr

Kfz-Verkehr

Öffentlich nutzbare größere Stellplatzanlagen stehen im Plangebiet im Parkhaus (344 Stellplätze), westlich der Maschinenhalle (26 Stellplätze) sowie zwischen Nuthestraße und Pferdeställen (62 der insgesamt 85 vorhandenen Stellplätze) zur Verfügung. Auch entlang der Berliner Straße sind zwischen der Kreuzung Nuthestraße und der Zufahrt Schiffbauergasse-Süd sowie nördlich der Zufahrt Schiffbauergasse-Nord weitere 30 – 40 Stellplätze vorhanden. Weitere 93 Stellplätze auf dem Schirrhof sind mit temporären Einschränkungen (bei Veranstaltungen) öffentlich nutzbar. Die insgesamt rund 210 öffentlich nutzbaren Stellplätze entlang von Straßen und Plätzen werden zum überwiegenden Teil bewirtschaftet und sind ebenso wie das Parkhaus gebührenpflichtig (Parkschein).

Zwei weitere Stellplatzanlagen im Plangebiet sind nicht öffentlich nutzbar. Dies betrifft die Stellplätze im Innenhof der Garde-Husaren-Kaserne (94 St.) und an der Zufahrt Schiffbauergasse-Nord (45 St. des VW-Design-Centers).

Darüber hinaus sind an verschiedenen Stellen im Plangebiet weitere (private) Einzelstellplätze bzw. Stellplatzgruppen (bis 20 Stellplätze) ausgeschildert, z.B. zwischen der Kita und dem Eingang der Reithalle A, am VW-Design-Center und am Bio-Supermarkt. Außerhalb dieser markierten Stellplatzflächen wird vielerorts – z.B. im Bereich der Uferpromenade am ehemaligen Gaswerkskai – ungeordnet geparkt und damit gegen die Straßenverkehrsordnung verstoßen. Ein Parkverbot ergibt sich hier aus der Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich, in dem nur auf entsprechend gekennzeichneten Flächen geparkt werden darf.

Im Rahmen einer Bestandserhebung zum ruhenden Verkehr (StadtPlan Ingenieur GmbH: „Sanierungsgebiet Schiffbauergasse in Potsdam, Aktualisierung des Stellplatzkonzeptes“, Juni 2016) wurde ein Potenzial von fast 140 zusätzlich (durch entsprechende Markierung) ausweisbaren Stellplätzen ermittelt.

Stadtgestalterisch und nutzungsstrukturell als unbefriedigend einzustufen ist vor allem die Stellplatznutzung des Schirrhofs, weil die Platzfläche damit einer standortangepassten hochwertigen Nutzbarkeit vorenthalten wird. Derzeit wird der Schirrhof nur bei großen Veranstaltungen in den angrenzenden Gebäuden (z.B. in der Schinkelhalle oder der Arena) mit einbezogen und dann als Aufenthalts- und Präsentationsfläche für Besucher, Aussteller und für Gastronomie/Catering genutzt. Um dies generell zu ermöglichen, ist auf Grundlage des aktualisierten Stellplatzkonzeptes vom Juni 2016 geplant, den Schirrhof als Stellplatzanlage aufzugeben.

Für die vorhandenen Nutzungen am Standort Schiffbauergasse und eine moderate Weiterentwicklung können die entfallenden Stellplätze durch das Parkraumangebot im Parkhaus aufgefangen werden.

Fahrradverkehr

Abstellanlagen für Fahrräder sind dezentral im gesamten Plangebiet angeordnet. Im Rahmen einer Bestandserhebung Ende 2015 (StadtPlan Ingenieur GmbH) wurden insgesamt rund 430 allgemein verfügbare Fahrradstellplätze ermittelt. 2019 wurde eine überdachte Müll- und Fahrradabstellanlage neben dem Gebäude "Offizze" neu errichtet.

I.4.5.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet verfügt über ein differenziertes Wege- und Platzsystem für Fußgänger und Radfahrer mit vielfältigen Verknüpfungen an überörtliche Wegeverbindungen.

Eine Anbindung an das örtliche Radwegenetz ist über die Berliner Straße, die beidseitig mit Radwegen ausgestattet ist, und den Uferweg entlang der Havel gegeben. Diese Wegeverbindung ist als stadtwert durchgängiger Uferwander- und Radweg geplant, der sich nach Norden über das Glienicker Horn und die Schwanenallee bis zum Neuen Garten / Jungferensee und nach Süden bis zur südlichen Potsdamer Innenstadt und bis zur Langen Brücke fortsetzen soll.

Das bereits fertig gestellte Teilstück des Weges im Plangebiet ist Bestandteil des Europaradweges R 1 und im Bereich des Uferparks als gemeinsamer asphaltierter Fuß- und Radweg mit einer Breite zwischen 2,50 und 3,0 m ausgebaut. Der südlich angrenzende Abschnitt mit Unterquerung

der Humboldtbrücke und Anschluss an die Holzmarkt- und Türkstraße wurde im Juni 2014 freigegeben.

Über die Otto-Nagel-Straße kann auch der Heilige See vom Plangebiet aus auf kurzem Wege erreicht werden.

I.4.6 Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen technischen Versorgungsstrassen (Trinkwasserleitungen, Abwasser- und Regenwasserkanäle, Leitungen zur Fernwärmeversorgung, Gas-, Elektro- und Fernmeldeversorgung) verlaufen in der Berliner Straße, in der Schiffbauergasse und in den neu errichteten Verkehrsflächen im Plangebiet.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die zur stadttechnischen (Neu-)Erschließung des Planungsgebietes Schiffbauergasse erforderlichen Leitungsneuerlegungen sowie die Neuanlage von Trafostationen abgestimmt und durchgeführt. Insofern kann im Plangebiet von einer vollständigen stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Gebietes mit ausreichenden Kapazitäten auch für kleinteilige Nutzungsänderungen und -ergänzungen ausgegangen werden.

I.4.7 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Ehemaliges Gaswerkgelände

Infolge der Gasproduktion von 1856 bis 1990 waren die Böden und das Grundwasser im Bereich des Gaswerkgeländes erheblich verunreinigt. Als Kontaminationsquellen waren vor allem die Nebengewinnungsanlagen von Bedeutung; das Schadstoffspektrum beinhaltete hauptsächlich gaswerktypische polyaromatische Kohlenwasserstoffe, (PAK), Phenole, Cyanide aber auch monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und Ammonium.

Im Zeitraum 1990 bis 2003 wurden im Plangebiet umfangreiche Untersuchungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt (zusammengefasst in: Standortsituation und Gefährdungsabschätzung Schiffbauergasse, Arcadis Consult GmbH, Potsdam, 19.07.2004) und als Schadensschwerpunkte der ehem. Kohlelagerplatz, Benzolbehälter, Apparatehaus, Schwefelreinigung, ehemalige Teergruben und Gasbehälter identifiziert.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung und Neubebauung des ehemaligen Gaswerkstandortes wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass der Bereich heute als „sanierter Altstandort“ im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt wird.

Nutzungseinschränkungen gibt es lediglich hinsichtlich des Grundwassers in Form von Trink- bzw. Brauchwasserbrunnen. Bei tiefgründigen Neubauten ist ferner im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Mehraufwendungen für eine Bauwasserhaltung und eine notwendige Bodenentsorgung entstehen.

Sonstige Flächen mit lokalen Verunreinigungen

Auf dem ehemaligen Militärstandort in der Berliner Straße 27 (Garde-Husaren-Kaserne und angrenzende Reitstallanlagen) befand sich bis Anfang der 1990er Jahre eine kleine Tankstelle für die „Funkaufklärungseinheit“ des sowjetischen Geheimdienstes. Die Tankanlage im Bereich des Schirrhofes, bestehend aus 9 unterirdischen Tanks, sowie einer Reparaturgrube mit LKW-Waschrampe, wurde im August 2003 vollständig entfernt. Der angrenzende Boden (ca. 150 t) war mit Mineralölkohlenwasserstoffen kontaminiert und wurde im Zuge des Abrisses ausgetauscht. Auch dieser Bereich wird im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als „sanierter Altstandort“ geführt. Nutzungseinschränkungen gibt es nur noch hinsichtlich einer Grundwassernutzung.

Die Hauptschadensbereiche (Sedimentablagerungen mit Teerrückständen) in der Uferzone des Tiefen Sees sind 2005 durch Ausbaggerung beseitigt worden, es kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich ggf. noch kleine Teerkümpfen im Sediment befinden. Dies ist im Rahmen von Baumaßnahmen an Uferbefestigungen und Steganlagen (z.B. beim Rammen der Pfähle) zu beachten.

Kampfmittelbelastungen

Für Bauvorhaben im Plangebiet ist generell vor Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung über den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei des Landes Brandenburg einzuholen.

I.4.8 Immissionsbelastungen

I.4.8.1 Lärmbelastung

Im Plangebiet sind neben Geräuschemissionen in Form von Straßenverkehrslärm (zzgl. Straßenbahn) der umgebenden Hauptverkehrsstraßen vorrangig Belastungen durch Veranstaltungslärm der kulturellen Nutzungen (vor allem Open-Air-Veranstaltungen) einschließlich An- und Abfahrtverkehr wirksam. Darüber hinaus bestehen weitere Emissionen durch den Quell- und Zielverkehr der gewerblichen Nutzungen und durch Außengastronomie im Plangebiet.

Im Rahmen des (wiederaufgenommenen) Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landesumweltamt eine schalltechnische Untersuchung zur bestehenden Lärmbelastung vorhandener und geplanter Nutzungen durchgeführt.

Dazu wurden die Schallemissionen des Verkehrs-, Veranstaltungs- und Gewerbelärms (Außengastronomie) jeweils gesondert ermittelt und die Ergebnisse nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg und der Technischen Anleitung Lärm beurteilt.

Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgereusche werden in großen Teilen des Bebauungsplangebietes eingehalten. Überschreitungen sind nur für die unmittelbar der Berliner Straße und der Nuthestraße zugewandten Gebäudefassaden zu verzeichnen, die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen hier bei bis zu 71 dB(A).

Die Lärmbelastung durch Veranstaltungen am Standort Schiffbauergasse führen mit Ausnahme von Einzelereignissen (wie Rockkonzerte auf der Freiluftbühne) nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie.

Emissionen durch Außengastronomie führen nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm.

Eine ausführliche Darstellung der Untersuchungsergebnisse sowie eine Auseinandersetzung mit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt im Abschnitt II.3.5 der Begründung.

I.4.8.2 Luftschadstoffbelastung

Die bestehende Luftschadstoffbelastung durch Verkehrsemissionen wurde im Rahmen des Luftreinhalteplans Potsdam, Zweite Fortschreibung 2015/2016 erhoben. Außerdem wird darin die Belastungssituation bei Umsetzung aller im Luftreinhalteplan vorgeschlagenen Maßnahmen bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Abgebildet ist jeweils nur die Belastungssituation in der Berliner Straße, zur Nuthestraße liegen aufgrund der fehlenden Anwohnerbetroffenheit keine Angaben vor.

Stickstoffdioxid (NO₂-Gesamtmission)

Nach dem Luftreinhalteplan Potsdam (Fortschreibung 2015/2016) lag die NO₂-Ist-Belastung 2014 in der Berliner Straße im Jahresmittel bei 24 – 28 µg/m³. Für das Jahr 2020 wird eine Belastung von 16 - 20 µg/m³ prognostiziert.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit ist von der EU ein Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel festgelegt, der seit 2010 einzuhalten ist.

Feinstaubbelastung (PM10 und PM 2,5)

Die bestehende Feinstaubbelastung PM 10 (Analyse 2014) in der Berliner Straße ist mit Werten von 22 - 24 µg/m³ im Jahresmittel so gering, dass eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes (Obergrenze von 35 Tagen mit max. 50 µg/m³ gem. § 4 22. BImSchG) nicht anzunehmen ist.

Für die Belastung mit PM 2,5 wird ein Jahresmittelwert von 17 – 19 µg/m³ angegeben, der Grenzwert liegt bei 25 µg/m³.

Für das Jahr 2020 wird eine gleichbleibende Belastung prognostiziert.

I.4.9 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. im Treuhandvermögen der Sanierungsträger Potsdam GmbH. Neben den im Plangebiet gelegenen Straßenverkehrsflächen (Nuthestraße in ihrer alten Abgrenzung, Berliner Straße und Schiffbauergasse) befinden sich das Grundstück Schiffbauergasse 1 mit der Reithalle A sowie das gegenüberliegende Grundstück mit der Reithalle B, der gesamte Bereich Waschhaus und Schirrhof sowie überwiegend das Gelände des ehemaligen Gaswerks, einschließlich Maschinenhalle, Theaterneubau und Parkhaus, der Theaterfundus und die Rote Villa unmittelbar oder mittelbar in städtischem Eigentum. Hierzu gehört auch der an das ehemalige Gaswerk anschließende Uferbereich mit dem nahe der Humboldtbrücke gelegenen Wassersportstandort.

Die ehemalige Kasernenanlage an der Berliner Straße einschließlich der rückwärtigen Freiflächen befindet sich derzeit in Bundeseigentum.

In Privateigentum befinden sich die Grundstücke Berliner Straße 28 mit dem ehemaligen Offizierswohnhaus (Flurstück 952) und Berliner Straße 29 mit der Villa Tummeley einschließlich Nebengebäuden und Gartenanlage (Flurstück 739), das Grundstück Berliner Straße 27 A mit dem ehemaligen Offizierskasino (Flurstücke 735 und 736/1), das neu gebildete VW-Grundstück (Flurstücke 894, 896, 902 und 1132), das Grundstück der ehemaligen Koksseparation – jetzt Oracle (Flurstück 888), das angrenzende gewerblich genutzte Flurstück 1070 (Boardinghaus), das neu gebildete Flurstück 1421 (Steuerkanzlei), die ehemalige Zichorienmühle (Flurstück 966) sowie der südwestliche durch einen Bio-Supermarkt genutzte Teil der Reitställe (Flurstück 1284).

I.4.10 Planungsrechtliche Situation

I.4.10.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schiffbauergasse“ mit den Sanierungszielen der Entwicklung eines integrierten Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie der Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbebetriebe wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 05. Juni 2002 beschlossen und am 27.06.2002 im Amtsblatt 07/02 veröffentlicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist deshalb gemäß § 144 BauGB zu prüfen.

Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet Schiffbauergasse als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Berliner Vorstadt anzusehen; Bauvorhaben sind entsprechend auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes, kann dieses als Ganzes keinem einheitlichen Baugebiet zugeordnet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich daher teilbereichsweise sehr unterschiedlich.

Neben der Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet vor allem auch die Anforderungen des Denkmalschutzes für die Beurteilung von Bauanträgen maßgeblich. Ferner gilt wie für die gesamte Berliner Vorstadt eine rechtskräftige städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, die auch das Plangebiet Schiffbauergasse vollständig einschließt. Rückbauten, bauliche und Nutzungsänderungen sowie die Errichtung von Gebäuden bedürfen daher der Genehmigung.

Die Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ gilt als örtliche Bauvorschrift der Stadt Potsdam für den Teilbereich der Grundstücke der Villa Tummeley sowie des Offizierswohnhauses (27.04.2006 Inkraftsetzung durch Bekanntmachung).

I.4.10.2 Genehmigte Bauanträge

Im Vorgriff auf den ursprünglichen, dann aber nicht weiterverfolgten Bebauungsplan wurden einzelne größere Bauvorhaben genehmigt: Der Um- und Ausbau der Koksseparation zu einem Bürogebäude (Oracle) und der Neubau der Hauptspielstätte des Hans Otto Theaters wurden 2001/02 gemäß § 33 BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die vorzeitige Planreife für Theater und Koksseparation konnte erteilt werden, da beide Bauvorhaben vollständig den Planungszielen des seit 1992 im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes entsprachen.

Bezüglich der Ansiedlung des Theaters wurden vorgebrachte Bedenken geprüft und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. September 2001 insbesondere mit den bau- und kulturpolitischen Absichten, die mit einem Neubau des Hans-Otto-Theaters verfolgt werden, abgewogen. Auf dieser Grundlage konnte auch eine vorgezogene Baugenehmigung für das Theater Vorhaben erteilt werden.

Der Neubau des VW-Designzentrum wurde 2003 auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Ferner erfolgte im Vorgriff auf den ursprünglichen Bebauungsplan die Erneuerung der Reithalle B als Kinder- und Jugendtheater, weitere Baumaßnahmen zur Realisierung des soziokulturellen Zentrums im Bereich Waschhaus und Schirrhof sowie die Anlage neuer Straßen und stadttechnischer Anlagen.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und einer erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde 2006 außerdem eine Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB und nachfolgend eine Baugenehmigung für die Errichtung des Parkhauses erteilt.

Für den Anbau an das Parkhaus (Hotel/Boardinghaus) wurde 2011/12 eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt.

Zum Umbau der Villa Tummeley und für eine Neubebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze (Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses mit Tiefgarage) liegt bereits seit längerem eine Baugenehmigung vor, mit den Baumaßnahmen wurde 2018 begonnen.

I.5 Planungsbindungen

I.5.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP H-R). Mit dem LEP H-R wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtgebietes ergänzt.

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, der die o.g. landesplanerischen Ziele konkretisiert, ist im Juli 2018 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt worden (siehe I.5.1.3). Das Urteil ist seit dem Frühjahr 2019 rechtskräftig, so dass derzeit keine wirksamen regionalplanerischen Ziele vorliegen.

Im Rahmen der (erneuten) frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) im Mai 2017 mit, dass den Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 23 erneut beteiligt.

I.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Ziele des Bebauungsplans stimmen mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 überein, 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 Bebauungsplans liegt innerhalb des nord-östlichen Stadtzentrums der Landeshauptstadt Potsdam, welche die Funktion eines Zentralen Ortes übernimmt. Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt.
- Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Der Grundsatz der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird durch das Verfahren befördert.
- Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gem. § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch die Schaffung von Anreizen zur Nutzung von Bus und Bahn genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gut durch den ÖPNV erschlossen, so dass eine fußläufige Erschließung über kurze Wege ermöglicht und die Nutzung des ÖPNV angeregt wird. Über den Bestand hinausgehende Straßenverkehrsflächen, die für den motorisierten Verkehr befahrbar sind, werden nicht festgesetzt.
- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gem. § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtrassen kann ausgeschlossen werden.
- Das Verfahren verbessert die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gem. § 6 Abs. 3 LEPro 2007. Für die Öffentlichkeit wird die Zugänglichkeit des Havelufers durch die planungsrechtliche Sicherung als Parkanlage mit Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer verbessert.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freiraumrelevanten Teils der weiteren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO Weltkulturerbe) und ist somit Bestandteil des Freiraumverbundsystems gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Über die bereits hergestellte neue städtebauliche Ordnung hinausgehende größere Neubaupotenziale werden mit der Planung nicht eröffnet. Die weitere Inanspruchnahme von Uferbereichen durch Steganlagen soll vermieden werden.

I.5.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht auch den Zielen des „Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP H-R), der als überörtliche und zusammenfassende Planung Länderübergrei-

fend die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert. Der LEP H-R setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion und trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen.

Der LEP HR ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (GVBl. II S. GVBl. II -2019, Nr. 35) und ersetzt den bisher gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009.

- Gemäß Festlegungskarte des LEP H-R befindet sich der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig (Z. 5.6). Gemäß Festlegungen des LEP H-R Punkt 3.5 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum eingestuft, wo die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden sollen.
- Die textlichen Festlegungen des LEP H-R zur Kulturlandschaft (Grundsätze 4.1 und 4.2) sind zu beachten, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft kann ausgeschlossen werden. Die besondere Lage mit historischen Sichtbeziehungen wird durch die Planung berücksichtigt.
- Die Festlegung des LEP H-R Punkt 5.1 (G) Nachverdichtungspotenziale und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen zu entwickeln, wird berücksichtigt.
- Die Festlegung des LEP H-R zur Freiraumentwicklung (Punkt 6) werden berücksichtigt. Der Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen wird durch die Planung gewährleistet.

I.5.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Für die Region Havelland-Fläming gibt es derzeit keinen wirksamen Regionalplan.

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ der regionalen Planungsgemeinschaft, der die o.g. landesplanerischen Ziele konkretisiert, ist am 18.06.2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 bekannt gemacht worden und somit in Kraft getreten.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 diesen Regionalplan für unwirksam erklärt. Das Urteil ist seit Mai 2019 rechtswirksam, so dass die Grundsätze der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming vorerst keine Beachtung finden müssen.

Dessen ungeachtet, entsprechen die Bebauungsplaninhalte den bisher gültigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Havelland-Fläming 2020:

- In der Festlegungskarte des Regionalplans wird das Plangebiet als Teil des „Vorzugsraums Siedlung“ dargestellt und gemäß Grundsatz 2.1.1 für die Siedlungsentwicklung genutzt, um die Innenentwicklung zu fördern und die Inanspruchnahme von Freiräumen zu verringern.
- Die Planung steht im Einklang mit der Sicherung bestehender Standorte und der Ansiedlung neuer Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge in Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren nach Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans.
- Gemäß Grundsatz 2.3.1 soll der gewerbliche Siedlungsbestand in räumlicher Zuordnung zu den Funktionsschwerpunkten der Zentralen Orte gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Dem wird durch die Planung entsprochen.
- Die Sicherung und Entwicklung der Vorranggebiete Freiraum nach Festlegung 3.1.1 (Z) des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung eines neuen Regionalplans („Havelland-Fläming 3.0“) beschlossen.

I.5.2 Flächennutzungsplan

Der am 30. Januar 2013 beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 27. Februar 2014 wirksam geworden. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Schiffbauergasse im Süden, d.h. den ehemaligen Kasernenstandort sowie das Hans Otto Theater, als Sonderbaufläche (präzisiert durch Symbole für Kultur und Verwaltung) und im Norden als gemischte Baufläche der Stufe 1 (GFZ 0,8 - 1,6) dar.

Im Bereich der Havel gibt der Flächennutzungsplan die Anlage eines durchgängigen Ufergrünzuges vor, der sich vor der Humboldtbrücke beiderseits der Hafenbucht deutlich aufweitet.

Die im Bebauungsplan angestrebte Festsetzung von Sondergebieten mit der überwiegenden Zweckbestimmung Kultur entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die teilbereichsweise Entwicklung eingeschränkter Gewerbegebiete aus der Darstellung „Sonderbaufläche“ im FNP ist möglich, da die Gewerbegebiete unter die Darstellungsschwelle des FNP von 2 ha fallen, unterhalb der es möglich ist in einem Bebauungsplan eine andere Art der Nutzung fest zu setzen, sofern diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist. Dies ist vorliegend der Fall, da die dargestellte Sonderbaufläche ebenfalls das Ziel verfolgt, die Schiffbauergasse als integrierten Kultur- und Gewerbebestandort zu entwickeln.

Geändert haben sich lediglich die Planungsziele für die Garde-Husaren-Kaserne. Anstelle der bisher im FNP über die Darstellung eines Symbols „Verwaltung“ verankerten planungsrechtlichen Sicherung als Verwaltungsstandort, strebt die Landeshauptstadt Potsdam nun eine gewerbliche (bevorzugt kreativwirtschaftliche) Nutzung der Flächen an. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden. Das Symbol kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ersatzlos entfallen.

Die im Norden des Plangebietes vorgesehene Entwicklung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Wohngebietsflächen aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche ist nach den Vorschriften des FNP zulässig.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet Wassersport, das einen bereits seit langem vorhandenen Freizeithafen in seinem Bestand sichert, befindet sich innerhalb eines im FNP dargestellten durchgängigen Ufergrünzuges entlang der Havel. Aufgrund seiner geringen Flächengröße von 0,14 ha ist das Sondergebiet ebenfalls aus dem FNP entwickelbar.

I.5.3 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam erfolgte auch eine grundlegende Überarbeitung des Landschaftsplans.

Der Landschaftsplan (Stand September 2012) ordnet das Plangebiet dem Teilraum 20 (Berliner Vorstadt) zu. Entsprechend der innerstädtischen durch ihre historische Bebauung geprägten Lage wird im Zielkonzept eine qualifizierte Innenentwicklung unter planerischer Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen vorgegeben.

Speziell für die Uferbereiche nahe der Humboldtbrücke wird eine Begrenzung/Steuerung der wasserseitigen Nutzungen für notwendig erachtet. Für die weiter nördlich gelegenen Uferbereiche soll die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen gesichert und verbessert werden.

Vom Plangebiet nach Norden ausgehend ist das Havelufer zum Erhalt und zur Entwicklung von Biotopverbundstrukturen vorgesehen.

Der Tiefe See selbst ist als Maßnahmenfläche für natur- und landschaftsverträgliche Gewässernutzung und -gestaltung dargestellt.

I.5.4 Überörtliche Fachplanungen

I.5.4.1 Luftreinhalteplan Potsdam (Fortschreibung 2015/16)

Auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte hinsichtlich der zulässigen Luftschadstoffbelastung – in deutsches Recht mit der 39. BImSchV umgesetzt – und gemessenen Grenzwertüberschreitungen ist durch die für den Immissionsschutz zuständige Landesbehörde (Brandenburger Umweltministerium) erstmalig 2007 ein Luftreinhalte- und Aktionsplan nach § 47 BImSchG für die Landeshauptstadt Potsdam aufgestellt worden. Dieser wurde 2012 und 2015/2016 fortgeschrieben.

Mit Schreiben des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Potsdam vom 10. Februar 2017 wurde das Einvernehmen zum Luftreinhalteplan (LRP) in der Fassung der zweiten Fortschreibung (Stand 4.10.2016) erteilt. Gemäß § 47 Abs. 5a BImSchG ist der Plan angenommen und durch das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg öffentlich bekannt gemacht worden.

Auf der Grundlage einer aktualisierten Ursachenanalyse sind weitere ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität und damit des Gesundheitsschutzes entwickelt worden. Zu den kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen im Potsdamer Stadtgebiet gehören die Durchführung des Verkehrsversuchs „Fahrspurreduktion Zeppelinstraße“, die Taktverdichtung der Buslinien 580 und 631 und die Weiterentwicklung des Parkraumbewirtschaftungskonzepts der Stadt. Zu den mittel- bis langfristig umzusetzenden Maßnahmen zählen die Realisierung des Radverkehrskonzepts, die Verlängerung der bereits vorhandenen Busspur zwischen Geltow und Potsdam, die Umsetzung des P+R-Konzepts, der Neubau der Tramstrecke zum Campus Jungfersee und weitere Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV.

Das Plangebiet Schiffbauergasse ist nicht von Grenzwertüberschreitungen betroffen und für die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen werden keine konkreten Maßnahmen benannt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Luftreinhalteplanes wurde auch das Potsdamer Verkehrsmodell aktualisiert und Prognoserechnungen für die Belange des Luftreinhalteplanes durchgeführt. Bis zum Jahr 2020 wird dabei für die Berliner Straße eine geringfügige Reduzierung der Verkehrsbelastung von derzeit 17.200 Kfz/24 h (2014) auf 16.900 Kfz/24 h und für die Nuthestraße eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbelastung von derzeit 48.400 Kfz/24 h auf rund 49.000 Kfz/24 h prognostiziert.

Hinsichtlich Aussagen zur Belastung mit Luftschadstoffen wird auf den Abschnitt 3.8.2 verwiesen.

I.5.4.2 Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam

Im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde für die Landeshauptstadt Potsdam auf Grundlage des § 47d Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Jahr 2008 ein Lärmaktionsplan erarbeitet und 2011 sowie 2016 fortgeschrieben.

Der Lärmaktionsplan 2016 wurde am 3. Mai 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Im Ergebnis der Lärmaktionsplanung 2016 wird festgestellt, dass in der Folge bereits realisierter Lärminderungsmaßnahmen zwar besonders hohe Lärmbelastungen deutlich reduziert werden konnten, aber weiterhin signifikante Lärmbetroffenheiten im Stadtgebiet bestehen.

Die Hauptkonfliktpunkte konzentrieren sich entlang der Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnstrecken.

Zur Reduzierung der Belastungen aus dem Kfz-Verkehrslärm werden Maßnahmen zur Verstärkung und Harmonisierung des Verkehrsflusses, die Förderung des Umweltverbundes sowie die Schaffung und Gewährleistung von lärmarmen Fahrbahnoberflächen als vorrangig angesehen.

Die Weiterführung der verkehrsorganisatorischen Maßnahmen zur Anpassung des Geschwindigkeitsniveaus (z.B. im Zuge der Zeppelinstraße) bildet dabei den Schwerpunkt kurzfristiger Maßnahmen.

Für das Plangebiet Schiffbauergasse trifft der Lärmaktionsplan keine gesonderten Aussagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird großflächig als lärmbelastet eingestuft und als Lärmquellen der Straßenverkehr identifiziert. Konkrete Einzelmaßnahmen sind für die lärmverursachenden Hauptverkehrsstraßen (relevante Abschnitte der Berliner Straße und Nuthestraße) nicht geplant.

I.5.5 Stadtentwicklungskonzepte

I.5.5.1 Wohnungspolitisches Konzept

Im Jahr 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) von 2009 als „wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ fortgeschrieben und am 07. Oktober 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes. Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

I.5.5.2 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2010 (STEK Gewerbe) für die Landeshauptstadt Potsdam bildet die strategische Grundlage für die Sicherung, Mobilisierung, Entwicklung und den Erwerb von Gewerbeflächen als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Es wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Auf Basis einer Erhebung der im Stadtgebiet verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale, der Entwicklung strukturbestimmender Wirtschaftszweige sowie einer Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 formuliert das STEK Gewerbe ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik.

In Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe von 2010 wurde 2012 das Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es soll die Sicherung von Flächenpotenzialen, die für die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams von großer Bedeutung sind, gewährleisten. Mit dem Konzept beschlossen wurde auch ein jährlicher Bericht zur Flächenentwicklung.

Der Bereich Schiffbauergasse liegt nicht im Bereich einer im STEK Gewerbe oder im Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) ausgewiesenen gewerblichen Potenzialfläche.

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe befindet sich derzeit in Fortschreibung (STEK Gewerbe 2030). Die Einbringung in die Stadtverordnetenversammlung ist im Sommer 2020 vorgesehen.

I.5.5.3 Stadtentwicklungskonzept Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) für die Landeshauptstadt Potsdam wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen. Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr. Deshalb sollen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des "Umweltverbundes" ausgerichtet werden.

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

Auf der Basis der Analyse und Bewertung der vorhandenen Verkehrssysteme und der bisherigen Entwicklung der Mobilität in der Landeshauptstadt Potsdam wurden im Rahmen von Szenarien unterschiedliche Maßnahmenkonzepte hinsichtlich ihrer Wirkungen bewertet und im Ergebnis das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ als Grundlage für die weitere Verkehrsentwicklung ausgewählt. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) in Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl kaum weiter zunimmt und sich die Verkehrsmittelanteile deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern. Im Binnenverkehr kann der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % gesenkt werden. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird (insbesondere durch auswärtigen Berufs- und Ausbildungspendelverkehr) aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert.

Die für das Plangebiet relevante künftige Verkehrsbelastung wird im Szenario „Nachhaltige Mobilität“ mit 19.700 Kfz in der Berliner Straße und 23.600 Kfz in der Nuthestraße – Fahrtrichtung Nordwest prognostiziert (jeweils Verkehrsbelastung DTV werktags 2025).

Das Plangebiet bietet gute Ausgangsbedingungen, um die angestrebte Stärkung der Verkehrsmittel des "Umweltverbundes" auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu unterstützen. Durch die nahe gelegenen Straßenbahnhaltestellen an der Berliner Straße und im Zufahrtbereich zur Humboldtbrücke bestehen günstige Anbindungen an das ÖPNV-Netz. Im Plangebiet besteht ein differenziertes Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer mit vielfältigen Verknüpfungen an überörtliche Wegeverbindungen, z.B. über den Uferweg entlang der Havel. Viele innerstädtische Wege vom und zum Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse können somit zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden und ermöglichen den Verzicht auf die Benutzung des eigenen Pkw.

I.5.5.4 Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Am 05.05.2021 wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam (DS Nr. 20/SVV/1030) als Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2014 von den Stadtverordneten beschlossen. Die Konzepterarbeitung wurde begleitet durch eine verwaltungsinterne Steuerungsgruppe und den Arbeitskreis Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam. Es bildet die Grundlage für zielgerichtete handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen.

Hauptziele des STEK Einzelhandel sind u.a. die Sicherung der bestehenden Zentren und der verbrauchernahen Versorgung ebenso wie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt und die Stärkung der Zentralität der Landeshauptstadt. Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sind die erarbeiteten Leitlinien zu berücksichtigen.

Gestützt wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standortkatalog“), die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglicht und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden; außerhalb dieser – an sonstigen integrierten Lagen und nicht-integrierte Lagen – sollen sie nicht oder nur eingeschränkt möglich sein. Der Standortkatalog diesen Grundsatz weiter auf.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d.h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu gewährleisten, werden zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Hierarchien definiert (Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren).

Die Innenstadt bündelt – gemeinsam mit den großen Sonderstandorten Stern-Center und Bahnhofspassagen – die gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktionen Potsdams im

Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Die Stärkung der Innenstadt genießt Priorität vor der Stärkung und Entwicklung anderer Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ dargestellt. Die zentrenrelevanten Sortimente werden in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt und als solche von den ebenfalls aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt.

Die Ansiedlungsleitlinien, die Zentrenhierarchie und die Potsdamer Sortimentsliste sind die Grundlagen der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die i.d.S. zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, in einer städtebaulich integrierten Lage. Nach den Vorgaben des STEK soll an solchen Standorten der Potsdamer Laden mit bis zu 100 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich sein, ausnahmsweise auch größere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenn sie städtebaulich verträglich sind. Der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsstandort (Bio-Supermarkt an der Kreuzung Berliner Straße/ Nuthestraße) übernimmt in Ergänzung von zwei Lebensmitteldiscountern an der Berliner Straße wichtige Nahversorgungsfunktionen für die südliche Berliner Vorstadt und weist eine standortgerechte Dimensionierung auf. Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Sicherung des Betriebs am vorhandenen Standort grundsätzlich gegeben.

Die Entfernung zum im STEK Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten beträgt nur gut einen Kilometer, so dass Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan erforderlich sind.

I.5.5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK), das die verschiedenen Fachplanungen vereint, ist ein übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument, welches perspektivische Handlungsschwerpunkte in der Stadt darlegt und eine gesamtstädtische sowie nachhaltige Strategie zum Umgang mit den Herausforderungen aufzeigt.

Das 2007 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossene INSEK definiert vier Entwicklungsziele: Hauptstadt, Wissensstadt, Kulturstadt und Heimatstadt. Für jedes dieser Ziele wurde ein Handlungskonzept entwickelt, das verschiedene Schlüsselmaßnahmen umfasst. Diese Maßnahmen stellen die Handlungsprioritäten der Stadtentwicklung zur Erreichung der Entwicklungsziele dar. Außerdem werden Stadtbereiche identifiziert, in denen Maßnahmen bevorzugt eingesetzt werden sollen, um die definierten Ziele zu erreichen. Die Schiffbauergasse wird als einer dieser räumlicheren Schwerpunkte benannt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (u.a. anhaltend dynamische Bevölkerungszunahme, Abschluss großer Projekte wie die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld), wird derzeit ein neues INSEK mit einer zeitlichen Perspektive bis 2035 erarbeitet, vor allem um eine gesamtstädtische Strategie zur Steuerung des Wachstums zu entwickeln.

Dabei werden Themenfelder wie Wohnen, Mobilität und Verkehr, soziale und technische Infrastruktur, Arbeit und Versorgung sowie Umwelt und Natur gleichermaßen betrachtet und strategische Ziele für die Stadtentwicklung erarbeitet.

Das INSEK 2035 soll bis Mitte 2021 fertig gestellt werden. Die Gremienbehandlung mit Beschlussfassung erfolgt im Anschluss

I.5.5.6 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Eine Zielquote von bis zu 30% des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftliche Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmietten, vollständig zu kompensieren. Eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben ist entsprechend der Regelungen der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt jedoch in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte „Angemessenheitsprüfung“ durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Das Potsdamer Baulandmodell findet in diesem Planverfahren keine Anwendung, da es sich hierbei um ein Planvorhaben in einem Sanierungsgebiet handelt, welches im umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Das Baugesetzbuch sieht für die Gebiete, in denen das besondere Städtebaurecht angewendet wird, die Kostenbeteiligung über die Erhebung von Ausgleichbeträgen bzw. den Grundstücksverkauf zum Endwert vor. In der Regel wird so eine Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen gewährleistet. Damit werden in Gebieten des besonderen Städtebau-

rechtes die Ziele des Potsdamer Baulandmodells anderweitig erreicht, eine weitergehende kommunale Regelung ist nicht nötig.

Zusätzlich handelt es sich beim vorliegenden Verfahren um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der mit seinen Festsetzungen keine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

I.5.5.7 Ufer- und Stegekonzept der Stadt Potsdam

Grundsätzlich wird angestrebt, die Uferbereiche der Landeshauptstadt Potsdam überwiegend öffentlich zugänglich zu halten oder zu machen.

Im (informellen) Ufer- und Stegekonzept der Stadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam 2002) werden für das Havelufer im Teilraum Berliner Vorstadt folgende Ziele formuliert:

- die Förderung der Erlebbarkeit des Gewässers und der Ufer,
- die Annäherung an die historische Ufergestaltung in Denkmalbereichen,
- die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen bei der Errichtung von Steganlagen und ufernaher Bebauung,
- die Sicherung naturnaher Uferbereiche im Biotopverbund.

Folgende Handlungsempfehlungen werden gegeben:

- Herstellung eines durchgehenden Uferweges von der Glienicker Brücke zur Humboldtbrücke bzw. weiter zur Potsdamer Innenstadt,
- Konzentration baulicher Anlagen auf wenige Bereiche und deren landschaftliche Einbindung,
- Verwendung ingenieurbiologischer Techniken zur Uferrenaturierung bzw. -sicherung und zur umweltverträglichen Gestaltung von Steganlagen,
- Einschränkung der Zugänglichkeit sensibler Uferbiotope,
- denkmalgerechte Wiederherstellung der Villa Tummeley und der dazugehörigen Gartenanlage.

I.5.6 Sonstige planungsrelevante Satzungen und Verordnungen

I.5.6.1 Sanierungssatzung Schiffbauergasse

Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme von Flächen an der Rampe zur Humboldtbrücke und den Wasserflächen ist seit Juni 2002 als förmliches Sanierungsgebiet „Schiffbauergasse“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ausgewiesen (Satzungsbeschluss vom 05.06.2002, veröffentlicht im Amtsblatt 07/2002 vom 27.06.2002). Sanierungsziele sind insbesondere die Entwicklung des integrierten Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie die Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbebetriebe.

I.5.6.2 Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt

Das Plangebiet Schiffbauergasse ist Teil der Berliner Vorstadt, für die seit Juli 1992 eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt (Amtsblatt 7/1992).

In Anwendung der Erhaltungssatzung können gestaltungsrelevante Veränderungen an ortsbildprägenden Gebäuden, einschließlich deren Abriss verhindert werden.

Da ein Großteil der erhaltenswerten Gebäude im Plangebiet Schiffbauergasse unter Denkmalschutz steht bzw. im Geltungsbereich der Denkmalebereichssatzung Berliner Vorstadt liegt (siehe 4.6.4) wird die Genehmigungspflicht gemäß § 172 BauGB häufig durch die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gemäß § 15 BbgDSchG überlagert.

I.5.6.3 Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt

Für die Berliner Vorstadt ist am 02.12.2005 von der Stadtverordnetenversammlung eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 BbgBO 2003) beschlossen worden, die durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt 5/2006 am 27. April 2006 in Kraft getreten ist.

Die Grundstücke Berliner Straße 28 (ehem. Offizierswohnhaus) und Berliner Straße 29 (Villa-Tummeley) bilden den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung.

Bei baulichen Änderungen der erhaltenen Gebäude Berliner Straße 28 und 29 und ergänzenden Neubebauungen sind insofern die örtlichen Bauvorschriften zu den besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassadengliederung, Vorbauten, Materialwahl und Farbgebung, Fassadenöffnungen, Dachgestaltung) sowie zur Vorgartengestaltung und zu Einfriedungen zu berücksichtigen.

Für alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans finden die Regelungen der Gestaltungssatzung keine Anwendung.

I.5.6.4 Denkmalschutzeintragungen

Denkmalbereichssatzungen

Nördlich und nordwestlich an das Plangebiet grenzt die am 1. Juli 2005 in Kraft getretene Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berliner Vorstadt (veröffentlicht im Amtsblatt 8/2005) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an bzw. wirkt in diesen hinein. Die Grundstücke Berliner Straße 28 (ehem. Offizierswohnhaus) und Berliner Straße 29 (Villa Tummeley) bilden den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt auf dieser Seite der Berliner Straße; westlich der Hauptverkehrsstraße erstreckt sich der Geltungsbereich der Satzung noch deutlich weiter nach Süden bis zur Behlerstraße.

Im Geltungsbereich der Satzung – und damit auch auf den Grundstücken Berliner Straße 28 und 29 – ist der seit Anfang des 18. Jahrhunderts schrittweise entwickelte Grundriss der Berliner Vorstadt geschützt und die das Erscheinungsbild tragende Substanz der baulichen und gärtnerischen Anlagen, unterliegen den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (§§ 7, 9, 19 bzw. 20 BbgDSchG).

Der sachliche Geltungsbereich umfasst neben baugeschichtlich bedeutsamen Gebäuden (außer Villen, Land- und Mietwohnhäuser werden auch Remisen und Stallgebäude aufgeführt) auch die Straßen und Platzräume sowie die historische Parzellenstruktur.

Die Wasserflächen des Tiefen Sees sowie die unmittelbare Uferzone gehören zum Geltungsbereich der bereits am 22. November 1996 in Kraft getretenen Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, die diesen einzigartigen Landschaftsteil gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, unter Schutz stellt.

Die Gewässer der Havel, des Heiligen Sees, des Jungfernsees und des Tiefen Sees und ihre Uferzonen bilden im Denkmalbereich ein wesentliches Element der gestalteten Potsdamer Kulturlandschaft.

Gemäß § 4 der Denkmalbereichssatzung unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg (§§ 2, 11, 12 und 15).

Die in der Denkmalbereichssatzung formulierte Zielsetzung zur Schaffung und Erhaltung landschaftlich gestalteter Uferzonen, ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Auch die übrigen Teilflächen des Plangebietes sind zumindest mittelbar über den Umgebungsschutz für die auf der anderen Seite der Havel gelegenen Bau- und Garten-Denkmale des Babelsberger Parks von der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft betroffen (historische Sichtbeziehungen).

Baudenkmale

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG stehen folgende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 als Baudenkmale unter Schutz:

- Villa Tummeley mit Gartenanlage und Resten der Einfriedung, 1847/50 nach Plänen von Moritz Gottgetreu errichtete Villa im Stil der Tudorgotik, 1885 in Renaissanceformen überformt, Garten nach Entwurf von Gustav Adolph Fintelmann;
- Leib-Garde-Husaren-Kaserne, Berliner Straße 27, 1839-1842 errichteter gestaffelter Putzbau von Georg C. Hampel unter Mitwirkung von K. F. Schinkel, Ludwig Persius;
- Offiziersspeiseanstalt Berliner Straße 27A, ehemaliges Offizierskasino des Leib-Garde-Husaren-Regiments; neugotische Backsteinvilla von 1886/87 nach Entwürfen von Ferdinand Schönhals, Erweiterung 1913 von Georg Grabkowsky;
- Reitstallanlagen der Leib-Garde-Husaren-Kaserne (1822 nach Entwurf von Georg C. Hampel unter Mitwirkung von K. F. Schinkel) und Reithalle von 1823 nach Entwurf von Karl Friedrich Schinkel), Reithalle B von 1871, Reithalle (sogenannte "Russenhalle") von 1889 und Reithalle A von 1915 nach Entwurf von Robert Klingelhöffer;
- Zichorienmühle mit Wohnhaus (1796, 1859/60 Umbau nach Entwurf von Ludwig Ferdinand Hesse);
- Waschhaus der Garde-Husaren-Kaserne, 1842 nach Entwurf von Georg C. Hampel, 1852 Erweiterung;
- Garnisonwaschanstalt, 1880/81 nach Entwurf von Robert Klingelhöffer;
- Historischer Schlepp-Lastkahn "Sturmvogel" (Theaterschiff), Baujahr 1924.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich laut Denkmalliste des Landes Brandenburg das unter der Nummer 2154 geführte Bodendenkmal („Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Kreisgrabenanlage Neolithikum“).

Es handelt sich dabei um ein in ur- und frühgeschichtlicher Zeit mehrfach intensiv genutztes Areal. Bisher sind eine jungsteinzeitliche Grabenanlage mit vermutlich kultischer Zweckbestimmung, Gräber der Jungsteinzeit und der Bronzezeit, Siedlungsstrukturen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Zeugnisse der Geländedenutzung in der späten Altsteinzeit und der Mittelsteinzeit belegt.

Spuren der frühneuzeitlichen Geländedenutzung und der militärischen Nutzung im 19./20. Jahrhundert sind ebenfalls durch archäologische Untersuchungen belegt. Im Haveluferbereich und unmittelbar dahinter liegenden Areal ist damit zu rechnen, dass Fragmente von im 2. Weltkrieg zerstörten historischen Gebäuden bei der Entsorgung von Abbruchschutt zur Landgewinnung mit eingeschüttet wurden.

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich im Geltungsbereich alle Landflächen mit Ausnahme der Flurstücke 966, 982, 1110, 1145 (Hans-Otto-Theater, ehem. Zichorienmühle und angrenzende Grünflächen) innerhalb des geschützten Denkmalsbereichs, die übrigen Flächen werden ebenso wie die ufernahen Wasserflächen als Bodendenkmalverdachtsflächen eingestuft. Eine Übersichtskarte mit den genauen Abgrenzungen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 24.05.04 (GVBl. 19, 15. Jg., S. 216 ff) einer denkmalrechtliche Erlaubnis. Eine derartige Erlaubnis wird zum Schutz und zur Erhaltung des Bodendenkmals sowie zur Gewährleistung der Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 1 und 3, § 7 Abs. 1 und § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 4) für den von Zerstörung bedrohten Teil des Bodendenkmals mit Nebenbestimmungen erteilt. Rechtsgrundlage hierfür ist § 36 Abs.12. Alt. VwVfG Bbg i. V. m. § 9 Abs. 4 Satz 2 Alt. 2 DSchG.

Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile

Die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) am ehemaligen Gaswerkskai mit einem Stammumfang von 480 cm ist aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit und ihrer landeskundlichen und wissenschaftlichen Bedeutung als Naturdenkmal nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind verboten.

Die Unterschutzstellung erfolgte durch Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (ND) in der Stadt Potsdam vom 21. November 2005.

Die Alleebäume in der Berliner Straße sind gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 29 BNatSchG). Sie unterliegen dem Alleenschutz nach § 17 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG).

Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Ausnahmen können nur aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit zugelassen werden und verpflichten zu Ersatzpflanzungen.

I.5.6.5 Werbesatzung der Stadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt, Teilbereich „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“ beschlossen. Der Beschluss zur 1. Änderung der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich Nördliche Vorstädte, Bornstedt und Bornstedter Feld erfolgte am 06.11.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung und wurde am 23.01.2020 amtlich bekanntgemacht.

Die Werbesatzung unterwirft Werbeanlagen, die eine Größe von 1,0 m² Ansichtsfläche überschreiten, einer Erlaubnispflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Keiner Erlaubnis bedürfen werbeanlagen für Werbung zu öffentlichen Wahlen und Abstimmungen für die Dauer des Wahlkampfes.

Neben allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten im gesamten Geltungsbereich der Satzung, werden in § 9 gebietsbezogene Anforderungen an die Größe, Lage, Häufung, Beleuchtung und sonstige Ausgestaltung von Werbeanlagen vorgegeben.

§ 9 Anforderungen an Werbeanlagen im Kulturbereich Schiffbauergasse

(1)

Im Kulturbereich Schiffbauergasse sind Werbeanlagen zulässig, wenn:

- a) sie sich an der Stätte der Leistung befinden. Dies gilt nicht für Sammelwerbeanlagen auf öffentlichen Erschließungsanlagen und Veranstaltungswerbung und
- b) sie eine Einzelfläche von 2m² (4/1 Bogen) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Sammelwerbeanlagen auf öffentlichen Erschließungsanlagen und
- c) Werbebanner, die Hinweise auf Sonderveranstaltungen des Bereiches Schiffbauergasse geben, dürfen für die Zeitdauer der Sonderveranstaltung für die geworben wird, einschließlich eines Zeitraumes von 4 Wochen vor Beginn, eine Fläche von 8/1 Bogen (4 qm) und eine Gesamtgröße von 24/1 Bogen (12 qm), nicht überschreiten.
- d) sie ohne Tagesleuchtfarben, ohne Signalfarbe, ohne Reflexfarben und ohne Leuchttransparente ausgeführt werden und
- e) sie an Fassaden die der Erschließungsstraße zugewandt sind, bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht oberhalb einer Traufe und
- f) sie auf öffentlich zugänglichen Flächen in Form von Säulen / Flächen mit Wechselanschlag, hinterleuchteten Werbesäulen bzw.- Kästen, als Werbefahnen, Überspanner oder ortsfeste Sonnenschirme ausgeführt werden und

- g) sie in Form von Einzelbuchstaben und Zeichen auf Bordüren als Teil von ortsfesten Sonnenschirmen angebracht werden. Die für Werbung in Anspruch genommene Fläche darf 60% der Bordürenfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Bordüre beträgt bis zu 25 cm.
- a) Sie als Schaukasten eine Fläche von 0,5m² (1/1 Bogen) nicht überschreitet und sie unbeleuchtet ausgeführt werden und
- b) Sie können hinterleuchtet ausgeführt werden, wenn ein Lichteintritt (max. 3 lux) seitlich oder zur Fassade oder in schmaler Kontur zur Straße erfolgt und sie durch eine verdeckt angebrachte Lichtquelle (max. 3 lux) angestrahlt werden.

(2)

Im Kulturbereich Schiffbauergasse sind Werbeanlagen auch zulässig, wenn sie als Ausleger rechtwinklig angebracht sind und bis zu 80 cm in den Straßenraum hinausragen und sie die Voraussetzungen des Abs. 1 Buchstaben c und d erfüllen. Sie dürfen jeweils bis zu 2 Ansichtsflächen aufweisen und eine Fläche von 0,5 m² (1/1 Bogen) je Ansichtsfläche nicht überschreiten. Eine Beleuchtung ist zulässig, die keine Beleuchtungswirkung in den Straßenraum entfaltet.

(3)

Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Fläche von 0,5 m² (1/1 Bogen) nicht überschreiten.

Aufgrund der differenzierten Regelungen in der Werbesatzung kann im vorliegenden Bebauungsplan auf örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen verzichtet werden.

I.5.6.6 Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 die neue Stellplatzsatzung beschlossen. Diese ersetzt die Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2005 und trat am 29. März 2012 durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt 4/2012 in Kraft.

Eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 05.12.2018 beschlossen. Inhalt dieses Beschlusses ist die Herausnahme der Gebiete der Bebauungspläne SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ aus dem Geltungsbereich der Satzung. Diese Änderung wurde im Amtsblatt 1/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 24. Januar 2019 veröffentlicht.

Mit der neuen Stellplatzsatzung wird unter anderem die Zahl der Regelungen verringert und dadurch das Baugenehmigungsverfahren erleichtert. Die Stellplatzsatzung regelt den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im gesamten Potsdamer Stadtgebiet mit Ausnahme von Teilen historischer Gärten (Park Sanssouci, Neuer Garten u.a.).

Die Satzung ist anzuwenden, um Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu ermitteln und um Geldbeträge für die Ablösung der gemäß Satzung notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu bestimmen.

Die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze erfolgt anhand einer Richtzahlenliste.

Für die im Plangebiet (GE-Flächen) vorhandenen bzw. geplanten Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Verkaufsstätten sind je 40 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche je 1 Kfz-Stellplatz und 0,7 Fahrradstellplätze vorzusehen.

Für Kultur- und Versammlungsstätten in den Sondergebieten (z.B. Theater, Konzerthallen, Kino, Kleinkunsthäuser) sind je 10 Sitzplätze 1 Kfz-Stellplatz und 0,5 Fahrradstellplätze vorzusehen, für Museen ergeben sich die gleichen Anforderungen je 100 m² Nutzfläche und für Gast- und

Vergnügungsstätten je 10 m² Gastraumfläche. Für Bootsliegendeplätze wird ein Kfz-Stellplatz pro fünf Bootsliegendeplätze gefordert.

Da sich der Standort Schiffbauergasse im Einzugsbereich (300 m Luftlinie) von Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel befindet (mindestens 20 Minutentakt werktäglich zwischen 7.00 und 21.00 Uhr), wird eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % vorgenommen. Außerdem ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig (z.B. Bedarfe aus gewerbliche Nutzung tagsüber und kultureller Nutzung am Abend).

Die Stellplatzsatzung regelt auch die Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellanlagen.

I.5.6.7 Potsdamer Baumschutzverordnung

Viele Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans fallen unter die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/2017 am 02. Juni 2017. Demnach sind Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geschützt, wenn sie – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - einen Stammumfang von mindestens 45 cm aufweisen bzw. 80 cm bei Obstbäumen. Darüber hinaus sind auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang geschützt, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsverordnung oder anderen Rechtsvorschriften angepflanzt wurden.

Die Fällung von Bäumen, die der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist genehmigungspflichtig und es ist ein angemessener Ausgleich (Ersatzpflanzungen) nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu leisten.

Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind darüber hinaus die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

I.5.6.8 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet des Bebauungsplans Schiffbauergasse grenzen folgende Bebauungspläne mittelbar oder unmittelbar an:

- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 7 " Berliner Straße - Havelseite",
- im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 35-2 "Südliche Berliner Vorstadt",
- im Süden der Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße".

B-Plan Nr. 7 „Berliner Straße / Havelseite“

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schiffbauergasse grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße / Havelseite“ an. Der Bebauungsplan von 1995 (Satzungsbeschluss 02.11.1994, bekannt gemacht im Amtsblatt 2/1995 am 17.02.1995) zielt vor allem auf die planungsrechtliche Sicherung der historisch gewachsenen villenartigen Baustruktur und den Erhalt der Wohnfunktion im Plangebiet zwischen der Berliner Straße und der Havel ab. Um dem seit Anfang der 1990er Jahre einsetzenden Entwicklungsdruck hinsichtlich einer Nutzungstertiärisierung sowie einer baulichen Verdichtung entgegenzuwirken, erfolgen eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und differenzierte Baukörperfestsetzungen. Zwei Sportstandorte werden durch die Festsetzung als öffentliche bzw. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz in ihrem Bestand gesichert.

Weiteres Hauptziel des Bebauungsplanverfahrens war und ist die öffentliche Erlebbarkeit und Nutzbarkeit des Havelufers durch die Anlage eines durchgängigen Uferwanderweges. Entlang der Havel ist dafür durchgehend ein mindestens 12 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Uferpark“ festgesetzt. Seine eigentumsrechtliche und bauliche Umsetzung beschränkt sich bisher auf den Neubaubereich am Glienicker Horn.

Eine geplante (erste) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für den Teilbereich Berliner Straße 75G bis 75L wurde am 03.05.2010 durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-

Brandenburg für unwirksam erklärt. Ein weiteres Änderungsverfahren für den Teilbereich Sportplatz (2. Änderung) wurde Ende 2016 eingeleitet.

B-Plan Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“

Nordwestlich der Berliner Straße im Abschnitt zwischen Otto-Nagel-Straße und Rubensstraße – und damit im Bereich der Villa Tummeley/ehemaliges Offizierswohnhaus unmittelbar an das Plangebiet angrenzend – erstreckt sich bis zum Heiligen See der seit 2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ (Satzungsbeschluss vom 3. Mai 2006, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.7 vom 31. Mai 2006).

Auch der Bebauungsplan Nr. 35-2 zielt auf die Erhaltung und behutsame Ergänzung der für die Berliner Vorstadt prägenden vorstädtischen Bebauungsstruktur und ihrer Funktion als hochwertiges Wohnquartier ab. Entlang der Berliner Straße sind die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Lückenschließungen der teilweise geschlossenen, teilweise halboffenen Bebauungsstruktur mittlerweile umgesetzt worden.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vor allem im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit vor Lärmemissionen des Standortes Schiffbauergasse beachtlich.

B-Plan Nr. 27 „Türkstraße“

Der südlich der Auffahrt zur Humboldtbrücke angrenzende Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ ist am 3. Mai 2006 als Satzung beschlossen und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.7 vom 31. Mai 2006 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 schafft Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung des Gebiets als innerstädtisches Mischgebiet für Dienstleistung und Wohnen und die Ansiedlung der Feuerwehr auf dem ehemaligen Standort des Straßenbahndepots. Als weitere wichtige Planungsziele sind die Herstellung einer Zugänglichkeit des Haveluferbereiches mit Uferwanderweg, die Berücksichtigung der gestalterischen Anforderungen aus der historischen Bedeutung des Gebiets (bedeutende Baudenkmale und Lage am Stadtkanal), die Beachtung der durch die Ansiedlung der Feuerwehr veränderten verkehrlichen und der Umweltbelange und die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten baulichen Eingriffe, die auch zur Durchgrünung und Aufwertung des Gebiets führen, zu nennen.

Für einen Teilbereich, nämlich das Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt. Diese 1. Änderung (Satzungsbeschluss 1. Juli 2015) ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 vom 30. Juli 2015 rechtsverbindlich geworden.

Das bisher als Grünfläche und Mischgebiet festgesetzte Gelände am Havelufer wird nunmehr als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“ umfassend planungsrechtlich gesichert. Der ursprünglich großzügige öffentliche Grünbereich südlich der Holzmarktstraße reduziert sich dadurch auf eine schmale Fuß- und Radwegeverbindung zur Türkstraße mit 2,5 bis 3,0 m Breite.

Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße erfolgte am 08.11.2017, am 30.11.2017 erlangte dieser Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Flurstück 1176 der Flur 2 Gemarkung Potsdam mit einer Größe von 260 m², um dieses Flurstück soll der räumliche Geltungsbereich reduziert werden.

I.5.6.9 Planfeststellungen

Bundeswasserstraße

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen ufernahen Wasserflächen gehören zum Tiefen See und sind gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Teil der Bun-

deswasserstraße „Potsdamer Havel“. Sie sind als planfestgestellte Wasserflächen in die Planzeichnung zu übernehmen. Auch die unterschiedlich befestigten Uferbereiche sind Teil der gewidmeten Bundeswasserstraße und stehen im Eigentum des Bundes.

Für den Betrieb, die Unterhaltung und die Verwaltung der Bundeswasserstraße ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Brandenburg zuständig.

Steganlagen sind nicht Teil der Planfeststellung, sie bedürfen einer separaten strom- und schifffahrtsrechtlichen Genehmigung.

Planfestgestellte Bundesfernstraße

Im Süden des Plangebietes grenzt die Nuthestraße an, welche als Landesstraße (L40) sowie Bundesstraße (B1) gewidmet ist. In diesem Bereich überplant der Bebauungsplan Teilflächen der Straßenflurstücke 1363 der Flur 2 und 1/7 der Flur 3 in der Gemarkung Potsdam. Dabei orientiert sich die neue Grenze zwischen Straßenverkehrsfläche und dem Standort der Schiffbauergasse an der im Zusammenhang mit den umfangreichen Umbauarbeiten im Rahmen der „Gesamtmaßnahme Nuthestraße/L40“ neu hergestellten Straßenführung der Nuthestraße. So sind neben der Verlegung der Straßenbahn-Trasse in die Seitenlage auch alle anderen Straßenflächen (Fahrbahnen, Geh- und Radwege) der Nuthestraße zwischen Humboldtbrücke und Berliner Straße grundlegend neu geordnet worden. Dazu war die Verlegung/Verschwenkung aller bisherigen Straßenflächen (Fahrbahnen, Geh- und Radwege) nach Süden und unter Einbeziehung sowie Reduzierung bisher nicht genutzter Flächen (Straßengrün/Mittelstreifen) zwischen den stadtauswärtigen und stadteinwärtigen Fahrstreifen erforderlich. Nach Abschluss der in diesem Zusammenhang erfolgten Baumaßnahmen sind alle vor dem Umbau vorhandenen Fahrstreifen auch nach dem Umbau wieder in vollem Umfang erhalten geblieben, nur um ca. 10 – 15 m in Richtung Süden verlagert. Durch den Umbau der bis dahin verkehrsorganisatorisch ungünstigen Kreuzungssituation der Behlertstraße / Berliner Straße / Nuthestraße (u.a. schlechte Fahrdynamik beim Queren der Berliner Straße) ist die Kreuzung insgesamt deutlich übersichtlicher gestaltet worden.

Dies hat auch zur Folge, dass nunmehr ehemals als Straßenverkehrsfläche genutzte Teilflächen (Fahrbahn, Geh- und Radweg) dauerhaft für Zwecke der Bundesstraße funktionslos geworden sind. Auch als Reserveflächen im Zusammenhang mit einer künftigen Verbreiterung der Behlertstraße werden diese Flächen nicht benötigt.

Gleichzeitig erfüllen diese Flächen wichtige Funktion für den Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse. Dies betrifft zum einen den (in der Nullebene verlaufenden) Erschließungsweg unmittelbar vor den Reitstallgebäuden bis zur Unterführung der Humboldtbrücke und die weitgehend ebenerdigen Freiflächen nahe der Kreuzung mit der Berliner Straße. Diese Flächen sollen daher dem angrenzenden Standort Schiffbauergasse zugeschlagen werden und als öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Sondergebietsfläche festgesetzt werden.

Die angestrebte Überplanung von Teilflächen der Straßenflurstücke 1363 und 1/7 ist der Planzeichnung zu entnehmen, die Neuabgrenzung bildet gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans. Weiterhin verkehrlich notwendige Flächen wie die Zugangsrampe für Fußgänger und Radfahrer, sind weiterhin der Bundesstraße zugeordnet.

Da die Verkehrsführung der Nuthestraße durch die o.g. Maßnahmen optimiert wurde, die Nuthestraße also durch Begradigung/Verlegung des Straßenverlaufes den verkehrlichen Bedürfnissen angepasst wurde, und die in der Planzeichnung überplanten Teilflächen der Straßenflurstücks 1363 und 1/7 somit keine verkehrliche Funktion oder Bedeutung mehr besitzen, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 8 Abs. 6 Brandenburgisches Straßengesetz - BbgStrG (L40) sowie § 2 Abs. 6a des Bundesfernstraßengesetzes - FStrG (B1) erfüllt. D.h. die Einziehung dieser nicht mehr benötigten Straßenflächen kann mit den abgeschlossenen Umbaumaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 6 BbgStrG sowie § 2 Abs. 6a Satz 2 FStrG als vollzogen gelten und diese Teilflächen können für die im Bebauungsplan angegebenen Zwecke (Nutzung als Flächen für den Standort Schiffbauergasse) genutzt werden.

II. PLANINHALT – FESTSETZUNGEN

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ausgehend von der seit 1990 zunächst eher provisorischen Nutzung von Gebäuden und Freiflächen rund um das alte Waschhaus durch Initiativen aus dem freien Kulturbereich entstand die Planungsidee, den Bereich Schiffbauergasse als Kulturstandort zu sichern und auszubauen. Bereits am 2. September 1992 erfolgte deshalb mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Aufstellungsbeschluss) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 23 "Schiffbauergasse", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung der Industriebrache (ehem. Gaswerk) und der ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen zu schaffen. Dabei galt es, die vorhandene städtebauliche Qualität des Plangebietes, die aus einer Vielzahl stadthistorisch und bauhistorisch wertvoller Einzelgebäude und Anlagen resultiert, zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Ausgangspunkt der Überlegungen bildeten Planungen für einen Theaterneubau am Standort Schiffbauergasse. 1995 wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf von Prof. Böhm als prämiertes 1. Platz hervorging. Der Neubau des Hans-Otto-Theaters sollte als wichtiger Entwicklungs-Impuls, die auf dem Gelände bereits ansässigen freien Kulturträger langfristig an den Standort Schiffbauergasse binden. Neben der Ertüchtigung der vorhandenen erhaltenswerten Gebäudestruktur für eine kulturelle Nutzung war bereits seinerzeit eine Ergänzung des Nutzungsspektrums durch gebietsverträgliche gewerbliche Einrichtungen geplant. Hierfür sollte das Bebauungsplanverfahren entsprechende Neubaupotenziale ermöglichen. Die Sicherstellung der notwendigen Gebietserschließung und die Öffnung des Havelufers für die Öffentlichkeit waren weitere zentrale Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund der absehbar hohen Baukosten für den Theaterneubau hat die Stadtverordnetenversammlung nachfolgend von den Neubauplanungen an der Schiffbauergasse Abstand genommen und sich (vorübergehend) für einen Umbau des Theaters an der Zimmerstraße entschieden. Für das Plangebiet wurden daraufhin 1997/98 Fachgutachten zur Entwicklung städtebaulicher Konzepte in Alternativen, zur verkehrlichen Erschließung sowie zur Altlastenerkundung erarbeitet und die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH mit der Entwicklung des Standortes und der Planungscoordination betraut. Für den auf den Gutachtenergebnissen aufbauenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 23 mit Stand April 1998 wurde im Juni/Juli 1998 eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt.

Im Jahr 1999 fiel dann der Beschluss der Stadtverordneten, den Theaterneubau doch auf dem Gelände der Schiffbauergasse im Rahmen eines „Integrierten Kultur- und Gewerbestandortes“ zu errichten. Außerdem wurde festgelegt, dass mit dem Theaterneubau und der Ansiedlung innovativer Wirtschaftszweige gleichberechtigt auch die freie Kulturarbeit ein gesichertes bauliches und strukturelles Netz erhalten sollte.

Für den angepassten Bebauungsplanvorentwurf wurde im Frühjahr 2000 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und im Juni/Juli 2000 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und nachfolgend für den Theaterneubau eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt.

Durch die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im Jahr 2002 sollte das allgemeine Ziel der Behebung städtebaulicher Missstände durch Einsatz von Städtebaufördermitteln erreicht werden. Die Planungsüberlegungen wurden durch die Formulierung der Sanierungsziele weiter konkretisiert.

Die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schiffbauergasse“ mit den Sanierungszielen der Entwicklung eines integrierten Kulturstan-

dortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie der Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbebetriebe, wurde in der SVV der Landeshauptstadt Potsdam am 05. Juni 2002 beschlossen.

Als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde 2002/03 ein Rahmenplan für den Standort Schiffbauergasse erarbeitet. Darin wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung vorhandener und geplanter Nutzungen am Standort überprüft und teilweise modifiziert bzw. neu definiert. Darüber hinaus war das Erschließungs- und Freiraumkonzept an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Aufbauend auf dem Bebauungs-, Nutzungs- und Freiflächenkonzept der Rahmenplanung wurde der Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung 2005 erarbeitet.

Parallel dazu erfolgten weitere umfängliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet.

Mit dem Neubau des Hans-Otto-Theaters wurde 2003 begonnen und in Ergänzung der Kulturnutzungen etablierten sich seit 2003 mit dem Softwareproduzenten Oracle und dem Volkswagen-Design-Zentrum zwei High-Tech-Unternehmen sowie viele kleinere, kulturräffine Unternehmen am Standort. Die neue Spielstätte des Hans-Otto-Theaters wurde 2006 in Betrieb genommen, das Zentrum für Kunst und Soziokultur mit der Schinkelhalle, dem Waschhaus, den Pferdeställen, der Offizze und der Maschinenhalle wurde weiter ausgebaut.

Außerdem erfolgte der Neubau eines Parkhauses und es wurden die notwendigen Erschließungs- und Freianlagen hergestellt. Die wesentlichen Baumaßnahmen wurden bis 2008 abgeschlossen.

In den letzten Jahren erfolgte noch ein Anbau an das Parkhaus (Boardinghaus und Steuerkanzlei mit Fitnessstudio) und die sogenannte „Rote Villa“ wurde zum Sitz der Bundesstiftung Baukultur umgebaut.

Die Genehmigung der Bauvorhaben erfolgte auf der Grundlage von § 33 und § 34 BauGB.

In einem Szenario-Workshop wurde 2013 die Vision "Internationales Kunstquartier und Publikumsmagnet" entwickelt und am 04.12.2013 durch die SVV als langfristig anzustrebendes Zielbild für den Standort Schiffbauergasse beschlossen.

Planungsalternativen

Planungsalternativen liegen nicht vor, da das Plangebiet bereits weitgehend vollständig bebaut ist und in großen Teilen unter Denkmalschutz steht. Die Sicherung der bestehenden typischen Nutzungsmischung ist zudem Ziel der übergeordneten Planungsebenen und der bestehenden Sanierungssatzung. Mit dem Bebauungsplan können die wesentlichen Sanierungsziele auch über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus gesichert werden.

II.2 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

II.2.1 Intentionen des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, die Attraktivität des Bereichs rund um die Schiffbauergasse als Kultur- und Gewerbestandort mit internationaler Ausrichtung für Nutzer und Besucher langfristig zu sichern und gebietsverträglich weiter zu entwickeln.

Dabei soll die lebendige Mischung von Kunst- und Kultureinrichtungen, von zukunftsweisendem, nicht störendem Gewerbe sowie ergänzenden Gastronomie- und Freizeitangeboten erhalten bleiben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wird vor allem eine Sicherung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen und der bestehenden Nutzungsstruktur angestrebt. Die geplanten differenzierten Festsetzungen zur Art der Nutzung sollen künftig (auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung) einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für Nutzungsänderungen und kleinteilige bauliche Ergänzungen bilden und dem Zielbild entsprechend die Entwicklung des Standortes zum "Internationalen Kunstquartier und Publikumsmagnet" unterstützen. Weitere konfliktträchtige

Wohnnutzung sowie Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen im Plangebiet sollen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Sanierungsgebiet stellen eine Konkretisierung der Sanierungsziele dar.

In einzelnen Teilbereichen des Plangebietes wird eine städtebaulich und nutzungsstrukturell verträgliche Nachverdichtung angestrebt. Im Rahmen einer Verdichtungsstudie wurden dafür 2014 bestehende Neubaupotenziale im Plangebiet identifiziert und auf ihre Realisierbarkeit hin untersucht. Der vorliegende Bebauungsplan für das Gesamtgebiet Schiffbauergasse soll die Nachverdichtungspotenziale lediglich im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen sowie bei der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen berücksichtigen.

Um die am Standort vorhandene Nutzungsmischung zugunsten von Nutzern und Besuchern weiterzuentwickeln und (gegenseitige) Störpotenziale zu vermeiden, soll die Zulässigkeit von Wohnungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Nur ganz im Norden des Plangebietes – Grundstück Berliner Straße 29 (Villa Tummeley) – wird eine Wohnnutzung in der historischen Villa und einer ergänzenden Neubebauung nördlich davon, die sich auch in die Bau- und Nutzungsstruktur der übrigen Berliner Vorstadt einfügt, grundsätzlich unterstützt. Ansonsten soll auch die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Wohnungen (z.B. für einen beschränkten Personenkreis oder in Form von Ferienwohnungen) ausgeschlossen werden.

Für die ehemalige Garde-Husaren-Kaserne wird nicht mehr ausschließlich eine planungsrechtliche Sicherung als Verwaltungsstandort angestrebt. Vielmehr soll perspektivisch mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ein breites Spektrum an Büro-, Gewerbe- und Verwaltungsnutzungen, vorzugsweise mit Ansiedlungen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft, ermöglicht werden.

Zugleich soll durch die Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sowie privater Bauflächen die Erschließungssituation des Standortes verbessert und verbindlich geregelt werden. Dies betrifft sowohl die Gebietszufahrten als auch die innere Erschließung. Dabei ist auch die Anbindung des Wassersportstandortes zu überprüfen und für die Zukunft festzulegen.

Der vorhandene Ufergrünzug soll in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und um eine Spielflächennutzung ergänzt werden. Im Norden sind die Grundlagen für eine Weiterführung des öffentlichen Uferwander- und Radweges auf den derzeit privaten Grundstücksflächen der Villa Tummeley zu schaffen, um langfristig eine durchgängige Begehbarkeit des Ufers für die Allgemeinheit und eine attraktive Wegeverbindung bis zur Glienicker Brücke realisieren zu können.

Nicht zuletzt soll der Bebauungsplan Regelungen zur künftigen Nutzung der ufernahen Wasserflächen treffen, da dem Uferbereich aufgrund der exponierten Lage mit historischen Sichtachsen und Ansichten vor allem aus dem Park Babelsberg eine große Bedeutung zukommt. Um eine landschaftliche Prägung der Uferbereiche zu sichern, sollen Steganlagen und Bootsliegeplätze auf ein landschaftsbildverträgliches Maß begrenzt und in diesem Sinne die Neuanlage von Bootsstegen verhindert werden.

Bei allen Planungen ist die vorhandene städtebauliche Eigenart des Plangebietes, die aus einer Vielzahl stadtbauhistorisch und bauhistorisch wertvoller Einzelgebäude und Anlagen resultiert, zu berücksichtigen.

Die für die Stadt-, Bau- und Technikgeschichte bedeutsamen Gebäude und Gebäudeanordnungen müssen erhalten bleiben und dürfen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

II.2.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan); die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Baugebiete

Als Art der baulichen Nutzung sind vorwiegend eingeschränkte Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

Die vorherrschenden Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Spielstätten für Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen sowie für ergänzende kulturbezogene Nutzungen.

Durch ein erweitertes zulässiges Nutzungsspektrum wird dabei die vorhandene Nutzungsstruktur, die auch Museums- und Ausstellungsnutzungen, Ateliers/Studios und Werkstätten von Kunst- und Kulturschaffenden sowie kommerziell nutzbare Flächen für die Durchführung von Märkten, Tagungen, Kongressen, Feiern gesellschaftlicher Ereignisse und sonstiger Events und Büros von kulturnahen Verbänden und Dienstleistungsunternehmen umfasst, langfristig abgesichert.

Ziel ist die Profilierung des Standortes als „Internationales Kunstquartier und Publikumsmagnet“.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Nutzungen, die mit der angestrebten Gebietsentwicklung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen oder beschränkt. Zur Vermeidung von Lärmschutzkonflikten wird der Störgrad generell auf das im Mischgebiet zulässige Niveau begrenzt.

Teilflächen des Grundstücks Villa Tummeley werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Berliner Vorstadt als Wohnstandort zu festigen. Eine Beschränkung der Baugebietsfestsetzung - auf bereits baulich genutzte Flächen des Grundstücks - unterstützt die Zielsetzung, die historische Gartenanlage als Grünfläche zu erhalten und auch gartendenkmalpflegerisch wieder aufzuwerten; der Garten der Villa Tummeley wird deshalb als private Parkanlage festgesetzt.

Nahe der Humboldtbrücke wird die vorhandene Marina durch eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ planungsrechtlich gesichert.

Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauhöhe und Bauweise trifft der Bebauungsplan nicht.

Verkehrs- und Grünflächen

Die öffentlichen, überwiegend der Erschließung dienenden Flächen werden als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigte Bereiche“ und „Fußgänger- und Radfahrbereich“) festgesetzt. Dazu gehört auch eine öffentliche Verkehrsfläche im zentralen Verdichtungsbereich, um die Erschließung der dort vorgesehenen Neubebauung zu gewährleisten.

Öffentliche Grünflächen werden für den bestehenden Ufergrünzug, d.h. für den Stadtgarten, die Promenade am ehemaligen Gaswerkskai sowie den durchgehenden Wander- und Radweg am Havelufer und seine geplante Verlängerung nach Norden festgesetzt. Die Zweckbestimmung als „öffentliche Parkanlage“ wird nördlich des Hafenbeckens um eine Spielplatznutzung ergänzt. Eine zusätzliche öffentliche Grünfläche an der Humboldtbrücke sichert planungsrechtlich die bereits realisierte Anlage eines Kanurastplatzes ab.

Eine vorhandene Freifläche in privatem Eigentum, die den Ufergrünzug gestalterisch ergänzt, wird als private Grünfläche festgesetzt, um auch langfristig zu gewährleisten, dass sie nicht überbaut wird und als gärtnerische Anlage erhalten bleibt.

Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan bezieht ufernahe Wasserflächen in seinen Geltungsbereich ein und trifft dort Beschränkungen für die Zulässigkeit von Steganlagen, um insbesondere eine übermäßige Bean-

sprachung der Wasserfläche, welche sich insbesondere negativ auf die Ufervegetation auswirkt, zu vermeiden und damit eine landschaftliche Prägung der Uferbereiche als Planungsziel zu sichern.

Ergänzend berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange und trifft Festsetzungen zum Lärmschutz.

Die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmale innerhalb des Plangebiets, die Abgrenzung eines flächigen Bodendenkmals und die als Teil einer Bundeswasserstraße gewidmeten Wasserflächen werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Plan dargestellt. Hochwassergefährdete Uferbereiche werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Auf die Lage im Sanierungsgebiet und eine bestehende Erhaltungssatzung wird textlich hingewiesen.

II.3 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung. Die festgesetzten Baugebiete lassen sich aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickeln.

II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt die bisher schon bebauten Teilflächen des Grundstücks Villa Tummeley als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird an die vorherrschende Nutzung der Umgebung nördlich und nordwestlich des Plangebietes angeknüpft. Die Wohngebietsfestsetzung (die sich außerhalb des Geltungsbereichs nach Norden und Nordwesten fortsetzt) unterstützt die Zielsetzung, die Berliner Vorstadt mit ihrer charakteristischen Bebauung vorrangig als innenstadtnahen, hochwertigen Wohnstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Um diese Gebietsfunktion zu wahren, ist auch für Neubauten, wie die bauliche Ergänzung an der nördlichen Grundstücksgrenze der Villa Tummeley ein überwiegender Wohnanteil vorzuschreiben. Die Abgrenzung der dortigen Baufläche entspricht der genehmigten Planung. Sie fügt sich in die offene vorstädtische Bebauungsstruktur der Umgebung ein.

Die zum Grundstück gehörige, ursprünglich parkartig gestaltete, noch in Ansätzen erhaltene Gartenanlage der Villa Tummeley wird dagegen als private Parkanlage festgesetzt, um sie auch planungsrechtlich als Freifläche zu sichern. Es ist eine Rekonstruktion der denkmalgeschützten Gartenanlage nach historischem Vorbild geplant.

Das ebenfalls mit einer freistehenden Villa bebaute Grundstück Berliner Straße 28 wird unter Lärmschutzaspekten dagegen nicht in die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet einbezogen. Das derzeit leerstehende Gebäude soll ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Zulässige Nutzungen

Die bebauten, als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen des Grundstücks Villa Tummeley sollen entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur in der Berliner Vorstadt vorrangig als Wohnstandort gesichert werden. Das allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung wird deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt.

Neben den generell im Plangebiet unzulässigen Tankstellen werden auch stadtgestalterisch, denkmalpflegerisch und funktionell unverträgliche Gartenbaubetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausgeschlossen. Letztere Beschränkung erfolgt auch im Sinne des 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam, mit dem Ziel

die Zentrenstruktur zu schützen und weitere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner in der Berliner Vorstadt wird über die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an der Berliner Straße gewährleistet.

Zur Sicherung des Wohngebiet-Charakters wird ferner über eine Beschränkung von Nichtwohnnutzungen in den Obergeschossen mittelbar eine Wohnungsbindung festgesetzt. Während das Nutzungsspektrum im Erdgeschoss nicht weiter eingeschränkt wird, können in den darüber liegenden Geschossen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe gemäß textlicher Festsetzung 1.5 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Vor allem mit der Beschränkung von Büroräumen für Arztpraxen, Anwaltskanzleien und ähnliche freiberuflich Tätige, wird dem generellen Umnutzungsdruck von Wohnraum zu Büroflächen in der Berliner Vorstadt begegnet.

Regelmäßig in allen Geschossen zulässig bleiben - neben Wohnungen - auch Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch kleinere Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung entlang der Berliner Straße sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Lärmschutzmaßnahmen für die straßenseitigen und seitlich zu ihr ausgerichteten Fassaden (einschließlich der Fenster) erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur erforderlichen Bauschalldämmung für die lärmexponierten Außenwände, die bei Um- und Neubaumaßnahmen greifen und ein Einhalten der raumabhängigen Innenpegel sicherstellen.

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen wurden im Rahmen der bebauungsplanbegleitenden Schallschutzuntersuchung die relevanten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und ihre Abgrenzung in die Planzeichnung übernommen.

Die textliche Festsetzung gibt die bauliche Mindestschalldämmung nach DIN 4109 in Abhängigkeit von der Raumart und der jeweiligen Lärmpegelbereichszuordnung vor.

Für rückwärtige und sonstige Fassaden, bei denen die angenommenen Lärmbelastungen nachweislich nicht erreicht werden, wird eine Ausnahmeregelung in die Festsetzung aufgenommen.

Die vom Kulturstandort Schiffbauergasse ausgehenden Belastungen durch Veranstaltungslärm wurden ebenfalls schalltechnisch begutachtet. Lärmemissionen sind vor allem durch Freiluftveranstaltungen auf dem zentralen Veranstaltungsplatz am Waschhaus zu erwarten, weitere Lärmquellen sind die Außengastronomie und einzelne Veranstaltungen im Bereich des „Fabrik-Gartens“, auf dem Theaterschiff, im Schirrhof und im Gasometer. Für die Beurteilung der Lärmbelastung werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg herangezogen. Demnach gelten im allgemeinen Wohngebiet tagsüber Mittelungspegel von 55 dB(A), in den Ruhezeiten morgens und abends sowie an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Grenze der zumutbaren Belastung. Bei seltenen Störereignissen können diese Immissionsrichtwerte allerdings überschritten werden.

Im Ergebnis der Schallschutzuntersuchung durch KSZ Ingenieurbüro GmbH kommt es auf dem Grundstück der Villa Tummeley auch bei einer Gesamtbetrachtung des Freizeitlärms nicht zu Überschreitungen der gebietsbezogenen Richtwerte (siehe auch II.3.5).

II.3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Norden des Plangebietes werden die Grundstücksflächen des VW-Designzentrums (einschließlich Stellplatzanlage nördlich der Schiffbauergasse), der ehemaligen Koksseparation (Oracle) und des angrenzenden so genannten Gewerbekomplexes mit dem Parkhaus, dem Boardinghaus und dem 2018 realisierten Parkhausanbau (Bürogebäude Nord), die ehemalige Zichorienmühle sowie die Grundstücke Berliner Straße 27 und 28 (ehemaliges Offizierswohnheim

und ehemaliges Offizierscasino), als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Gewerbegebietsfestsetzung berücksichtigt die bereits entstandene Prägung in diesem Teil des Plangebietes und unterstützt die Zielsetzung, am Standort Schiffbauergasse, neben kulturellen Nutzungen auch gewerbliche Ansiedlungen planungsrechtlich zu sichern und zu fördern. Die Einbeziehung von Flächen in das Gewerbegebiet erfolgt abschnittsweise außerdem auch unter Schallschutzaspekten.

Um klarzustellen, dass die (private) Stellplatzanlage des VW-Designzentrums nördlich der Schiffbauergasse kein weiteres Baupotenzial für eine Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB darstellt, wird sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

In die Gewerbegebietsfestsetzung einbezogen werden außerdem der bisherige Bundeswehrstandort der Garde-Husaren-Kaserne, das Grundstück der so genannten Roten Villa und der südwestliche Flügel der Reitstallanlage, der überwiegend durch einen Bio-Supermarkt genutzt wird.

Das derzeit noch durch Verwaltungseinrichtungen genutzte Grundstück Berliner Straße 26/27 wird voraussichtlich 2023 freigezogen; weshalb es der im Vorverfahren angestrebten planungsrechtlichen Sicherung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verwaltung nicht mehr bedarf. Anstelle der Unterbringung von zentralen Verwaltungseinrichtungen wird nunmehr die Ansiedlung weiterer gewerblicher – vorzugsweise kulturwirtschaftlicher – Nutzungen angestrebt.

Zulässige Nutzungen und emissionsorientierte Nutzungsbeschränkungen

Um potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen, wird in allen Teilflächen des Gewerbegebietes das Störpotenzial eingeschränkt.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden die Emissionen zulässiger Nutzungen auf Mischgebieteniveau begrenzt, d.h. es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind und gemäß § 6 Abs. 1 „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Mit der Abstufung des zulässigen Störungsgrades wird sowohl eine Verträglichkeit zu bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes, als auch zu den Kunst- und Kultureinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst gewährleistet.

Durch die wirksame Begrenzung des Störungsgrades im Gewerbegebiet wird der Fortbestand der am Standort vorhandenen besonderen Nutzungsmischung auch langfristig gewährleistet. Dabei wird der bereits bestehenden Nutzungsstruktur vollständig entsprochen und mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ergeben sich keine Beschränkungen für bestehende Nutzungen.

Die einschränkende Regelung zum Störgrad des Gewerbegebietes erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 und wird in der Planzeichnung ergänzend durch die Bezeichnung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE-e) inhaltlich transportiert.

Im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit zu angrenzenden Wohnnutzungen und eine dem besonderen Standort angemessene und verträgliche Nutzungsmischung wird auch das Spektrum der in den eingeschränkten Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO auf ein entsprechendes Profil begrenzt.

Zugelassen werden insbesondere Gebäude für Büros und Verwaltungsnutzungen sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe aller Art, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen explizit ausgeschlossen werden (s.u.).

Hinzu kommen Anlagen für sportliche, kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die jeweils allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden (s.u.). Darüber hinaus sind auch Gebäude und Räume für freie Berufe aus dem regelmäßig zulässigen Nutzungsspektrum nach § 13 der Baunutzungsverordnung möglich.

Ausgeschlossen werden dagegen Lagerhäuser, Lagerplätze, (neue) Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen, weil sie sich aufgrund ihrer baulichen und nutzungsspezifischen Eigenart nicht in die städtebauliche Prägung des Standortes und seines Umfeldes einfügen würden.

Die Profilierung als echtes Gewerbegebiet ist zudem nicht Ziel der Planung und der städtebaulichen Bedeutung des Standortes. Mit dem verbleibenden Spektrum an zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes jedoch weiterhin gewahrt.

Anlagen für kulturelle Zwecke, die gemäß Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet normalerweise nur ausnahmsweise zulässig sind, werden im vorliegenden Fall allgemein zugelassen, da diese Nutzungen grundsätzlich Teil der vorhandenen Nutzungsmischung sind. Anlagen für sportliche, soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung zulassungsfähig.

Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden zusätzlich dahingehend beschränkt, dass Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaulstellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) im gesamten Plangebiet grundsätzlich unzulässig sind, um potenzielle Beeinträchtigungen hochwertiger Kultur- und Gewerbenutzungen am Standort Schiffbauergasse auszuschließen. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit sonstiger Vergnügungsstätten wird nicht eingeschränkt.

Ausschluss jeglicher Wohnnutzung und von Räumlichkeiten mit Schlafnutzung im Nachtzeitraum

Nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis werden mittels textlicher Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO könnten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Entsprechende Wohnungen sind im Plangebiet aber bislang nicht vorhanden und für die verbleibenden kleinteiligen Ergänzungspotenziale wird kein diesbezüglicher Bedarf gesehen.

Gleichzeitig wird eine Wohnnutzung am Standort Schiffbauergasse vor allem unter schalltechnischen Aspekten als äußerst problematisch eingestuft und auch die Errichtung einzelner Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis, kann ggf. Beeinträchtigungen der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten kultureller Einrichtungen mit sich bringen.

Deshalb erfolgt im Ergebnis der Abwägung aller Belange die dargelegte Beschränkung.

Der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung erstreckt sich auch auf die beiden Villengebäude an der Berliner Straße (ehemaliges Offizierswohnhaus und Offizierskasino). Im Bestand sind hier keine Wohnungen vorhanden: Das nördliche Gebäude steht leer und das südliche wird gegenwärtig als Kindertagesstätte genutzt. Diese für sich genommen lärmsensible Nutzung ist am Standort unproblematisch, da sie sich weitgehend auf den Tagzeitraum an Werktagen beschränkt (Öffnungs-/Betreuungszeiten Mo – Fr von 6.30 bis 17.30 Uhr) und somit nicht durch den vorrangig am Abend und am Wochenende verursachten Veranstaltungslärm beeinträchtigt wird.

Gegen eine Wohnnutzung in der nördlichen Villa spricht neben der potenziellen Emissionsbelastung durch Veranstaltungslärm auch die Lage am verkehrsreichen Knotenpunkt der Berliner Straße mit der „offiziellen“ Zu- und Abfahrt zum Kultur- und Gewerbebestandort Schiffbauergasse. Gerade am Ende von Veranstaltungen – und damit meist im lärmsensiblen Nachtzeitraum – ist im angrenzenden Abschnitt der Schiffbauergasse ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit zusätzlicher Störwirkung durch die Lichtsignalanlage (Brems- und Anfahrgeräusche) zu verzeichnen. Bereits ohne Berücksichtigung dieser zeitweisen Zusatzbelastung werden die Schwellenwerte gesunder Wohnverhältnisse (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts = Orientierungswerte DIN 18005 für Verkehrslärm im Mischgebiet) zumindest an der West- und Südfassade des Gebäudes nicht

eingehalten und auch bei der nach Osten gerichteten Fassade ist durch den (zumindest zeitweise erhöhten) Lärmeintrag aus der Schiffbauergasse nicht von einer ruhigen Gebäudeseite auszugehen.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe, die zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ zählen, werden mit dem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wegen ihrer lärmsensiblen Schlafnutzung aus den oben genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1). Die planungsrechtliche Unzulässigkeit betrifft nur Neuerrichtungen, das vorhandene Hotel/Boardinghaus genießt Bestandsschutz. Durch seine ausschließliche Ausrichtung zur Havel hin, können Lärmschutzkonflikte weitgehend vermieden werden.

Explizit ausgeschlossen werden darüber hinaus Ferienwohnungen, bei denen es sich planungsrechtlich ebenfalls um Gewerbebetriebe handelt. Der mit der Baurechtsnovelle 2017 neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene § 13a BauNVO definiert erstmals die Nutzungsart „Ferienwohnung“ und stellt die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen in den verschiedenen Baugebieten klar. In Gewerbe- und Industriegebieten findet § 13a BauNVO zwar keine Anwendung, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist dort jedoch trotz des wohnähnlichen Charakters nicht per se ausgeschlossen. Insofern wird vorliegend durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 klargestellt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet auch Ferienwohnungen zugunsten der Vermeidung von Immissionskonflikten im Sinne der angestrebten Gebietsentwicklung generell unzulässig sind.

Der Ausschluss konfliktträchtiger Wohnnutzung sowie von Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen wird auch im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Mai 2019 als wichtiges Planungsziel im Rahmen der Standortentwicklung zum „Internationalen Kunstquartier und Publikumsmagnet“ benannt.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gehören zu den nach § 8 BauNVO regelzulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“, weshalb zur Beschränkung von (weiteren) Einzelhandelsansiedlungen in den festgesetzten Gewerbegebieten zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet zunächst grundsätzlich ausgeschlossen.

Damit wird dem am 05.05.2021 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel für die Landeshauptstadt Potsdam entsprochen. Es ist ein formuliertes Ziel, Gewerbegebiete für die eigentliche Zielgruppe vorzuhalten.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet unter denkmalrechtlichen und verkehrlichen Gesichtspunkten und gewährleistet die Sicherung dieser Flächen für Nutzungen, die das Plangebiet als Kunst- und Kulturstandort weiter stärken.

Mit dem Ziel den Standort vor allem tagsüber weiter zu beleben, sollen auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes im Einzelfall kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit kunst- und kulturbezogenem Sortiment ermöglicht werden.

Im Sinne einer Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes nach Art der Nutzung, können in dem durch „Knotenlinien“ abgegrenzten Gewerbegebietsteil GE-e1 (nordöstlicher Anbau des Parkhauses, der derzeit als Boardinghaus genutzt wird) durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse“ zugelassen werden (z.B. selbstgefertigter Schmuck, Hüte o.ä. und ggf. auch Souvenirs für Touristen).

Die Zulässigkeit wird auf das erste Vollgeschoss, d.h. auf das Erdgeschoss beschränkt und sollte nur gewährt werden, wenn es sich um nutzungsstrukturell verträgliche Betriebe mit jeweils nicht mehr als 150 m² Verkaufsfläche handelt. Die Einzelfallprüfung eröffnet ferner die Möglichkeit zu

prüfen, ob der angestrebte Einzelhandelsbetrieb auch verkehrlich und stadtgestalterisch zuträglich ist.

Bei den benannten Sortimenten handelt es sich gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahr 2014 um zentrenrelevante Sortimente gemäß Potsdamer Sortimentsliste, die eigentlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen oder - wenn sie im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Gebietsversorgung dienen - im Ausnahmefall an integrierten Standorten angesiedelt werden sollen. Aufgrund der vorliegend engen flächenmäßigen Beschränkung (das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes umfasst rund 500 m²) und der standortspezifischen Sortimente, werden im Rahmen der Abwägung die Ziele der Standortentwicklung höher gewichtet als die Belange des Einzelhandelskonzeptes. Wegen der Kleinteiligkeit der Ansiedlungsoption für kunst- und kulturbezogene Einzelhandelsbetriebe ist nicht von einer Gefährdung der Zentrenstruktur auszugehen.

Für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb an der Berliner Straße/Ecke Nuthestraße wird außerdem eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung getroffen, um ihn auch langfristig in seiner Existenz zu sichern.

Andernfalls würde der vorhandene Bio-Supermarkt infolge der Überplanung lediglich eigentumsrechtlichen Bestandsschutz haben, eine Weiterentwicklung im Rahmen von (genehmigungspflichtigen) Änderungen, Erweiterungen oder Erneuerungen wäre – aufgrund der Unzulässigkeit gemäß Bebauungsplanfestsetzung – aber nicht möglich.

Bei der so genannten „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung im Sinne einer Einzelfallregelung. Dabei wird der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplans verlassen und die Festsetzungen beziehen sich konkret auf die vorhandene Nutzung als Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (Bio-Supermarkt).

Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs für die südliche Berliner Vorstadt und der städtebaulichen Verträglichkeit des Betriebes wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 konkret beschrieben, was der abgesicherten Anlage, d.h. dem Einzelhandelsbetrieb an künftiger Entwicklung zugestanden werden soll und welche Voraussetzungen dafür eingefordert werden.

Zulässig sein soll eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche, ggf. auch im Falle eines Betreiberwechsels. Dabei wird bereits durch die Abmessungen des denkmalgeschützten Gebäudes (knapp 1.000 m² Grundfläche abzüglich Durchfahrt) sichergestellt, dass kein standortunverträglicher, großflächiger Lebensmittelmarkt mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche entstehen kann. Vorsorglich wird die Nicht-Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs aber auch in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 verankert. Ausgeschlossen werden soll dagegen eine Nutzungsänderung in Richtung eines Einzelhandelsbetriebes, der nicht der Nahversorgung dient. Als Voraussetzung für genehmigungspflichtige Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen wird deshalb eine weiterbestehende Ausrichtung auf die Nahversorgung bestimmt, indem eingefordert wird, dass dann auf mindestens 80% der gesamten Verkaufsfläche Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse

Inwieweit Nutzungen im Gewerbegebiet durch die angrenzend festgesetzten Sondergebiete „Kultur“ beeinträchtigt werden können, wurde im Rahmen schalltechnischer Modellrechnungen untersucht.

Die Freizeitlärmrichtlinie benennt in Gewerbegebieten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tagsüber an Werktagen außerhalb der Ruhezeit, d.h. von 8 – 20 Uhr, einen Immissionsrichtwert von 65 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten (6 – 8 und 20 – 22 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen im Tagzeitraum einen Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Nachts wird mit einem einheitlichen Immissionsrichtwert von 50 dB(A) nicht zwischen Werktagen, Sonn- und Feiertagen unterschieden.

Im vorliegenden Fall ist für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse vorwiegend der Tageszeitraum an Werktagen relevant. Die Lärmbelastung nachts, in den Ruhezeiten sowie Sonn- und Feiertags spielt nur für die Übernachtungsräume im vorhandenen Hotel/Boardinghaus eine Rolle, welches im Gebäudeteil nordöstlich des Parkhauses zur Havel hin untergebracht ist. Dies ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Untersuchungsergebnisse der Schallschutzgutachter belegen, dass bei Durchführung von Open-Air-Veranstaltungen im bisher üblichen und nach Maßgabe des Bebauungsplans auch weiterhin allgemein zulässigen Umfang (d.h. mit Ausnahme von Sonderveranstaltungen wie Rockkonzerten) die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden können (siehe II.3.5). Besonders laute Sonderveranstaltungen sind auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig und bedürfen einer Ausnahmezulassung.

Die Errichtung von Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis und von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen wird im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der etwaigen Zulassung von Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind die Schallschutzaspekte im Rahmen der Einzelfallprüfung zu beachten und Genehmigungen an entsprechende Auflagen zum Schutz der angestrebten Nutzung zu knüpfen.

II.3.1.3 Sondergebietsflächen „Kultur“

Die derzeit überwiegend kulturell genutzten und auch weiterhin vorrangig für kulturelle Nutzungen vorgesehenen Bauflächen werden als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kultur“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Kultur“ umfasst den Standort des Hans-Otto-Theaters (HOT) mit den theaterzugehörigen Reithallen A (Kinder- und Jugendtheater des HOT) und B (Probephöhne) beiderseits der Schiffbauergasse (Süd) sowie dem Theaterfundus und die Flächen des Zentrums für Kunst und Soziokultur, zu dem u.a. das „Waschhaus“, die „Arena“, die „fabrik“, das „T-Werk“, die „Schinkelhalle“, das Museum „Fluxus+“ und die Galerie „Kunstraum“ gehören.

In die Sondergebietsfestsetzung einbezogen werden außerdem die als Gebietserschließung und Parkplatz fungierenden Freiflächen südlich der Reitstallanlagen in Richtung Nuthestraße, der zentrale Veranstaltungsort mit der Freilichtbühne sowie südlich und östlich daran angrenzende Freiflächen bis zum neugebauten Spielplatz. Diese Flächen wurden im Rahmen einer Verdichtungsstudie als mögliche Standorte für bauliche und nutzungsstrukturelle Ergänzungen identifiziert. Sie werden derzeit in Teilbereichen zum Parken genutzt bzw. sind als Rasenflächen angelegt. Der vorliegende (einfache) Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu ihrer Bebaubarkeit.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur werden die bereits bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und der Grundintention der Planung, die Schiffbauergasse als wichtigen regionalen Kulturstandort mit internationaler Ausrichtung zu festigen und weiter auszubauen, vollständig entsprochen. Die Festsetzungen entsprechen auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da es sich um ein Gebiet handelt, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, bzw. eine Beschränkung auf das erwünschte Nutzungsspektrum nicht mit der Zweckbestimmung anderer Baugebiete vereinbar wäre.

Die grundsätzlich ebenfalls in Frage kommende Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht ebenfalls nicht der Planungsintention und würde für bestehende und künftige Nutzungen am Standort (z.B. gastronomische Einrichtungen, kulturbezogene Institutionen und Dienstleistungsunternehmen) deutlich engere Grenzen setzen, als dies vorliegend durch die Festsetzung als Sondergebiet der Fall ist.

Zudem ist auch aufgrund des öffentlichen Eigentums eine Flächensicherung für den Gemeinbedarf nicht erforderlich.

Analog zur eingeführten Gebietsdefinition von Gewerbegebieten in der BauNVO und entsprechender Rechtsprechung hierzu, werden im Rahmen der Sondergebietsdefinition die zugelassenen Anlagen und Nutzungen unter den Vorbehalt gestellt, dass von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen (s.u.). Die Einbeziehung des Emissionsverhaltens möglicher Nutzungen als Kriterium für deren Zulässigkeit auch in Sondergebieten erfolgt auf der Grundlage von § 11 der BauNVO.

Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Kultur“

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird der mit dem Begriff „Kultur“ in der Planzeichnung nur schlagwortartig benannte Nutzungszweck des Sondergebietes konkretisiert und die im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässige Art der baulichen Nutzung wird näher bestimmt.

Das Sondergebiet „Kultur“ dient demnach vorwiegend der Unterbringung von Spielstätten für Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen sowie für ergänzende kulturbezogene Nutzungen.

Der detailliert festgesetzte Katalog zulässiger Nutzungen umfasst zunächst alle Anlagen und Gebäude, die dem Spielbetrieb von Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen und dessen Vorbereitung dienen. Zulässig sind dabei neben den eigentlichen Spielstätten als Kernnutzung auch alle zugeordneten Nebennutzungen, soweit sie im Umfang untergeordnet bleiben. Dazu zählen Theaterwerkstätten, die der Vorbereitung des Spielbetriebs dienen, ebenso wie Lager-, Technik- und Verwaltungsräume, Kassenhallen, Foyers und Garderoben sowie gastronomische Angebote für die Besucher*innen.

Darüber hinaus zählen auch kunst- und kulturbezogene Ausstellungsräume wie das "museum Fluxus+" und die Galerie „Kunstraum“ sowie Ateliers, Studios und Werkstätten für Künstler und Kulturschaffende zum allgemein zulässigen Nutzungsspektrum.

Um bestandsorientiert das in Teilbereichen darüber hinausgehende größere Nutzungsspektrum planungsrechtlich abzusichern, werden ergänzend Gebäude und Flächen für Tagungen, Kongresse, Märkte, Feiern gesellschaftlicher Ereignisse und vergleichbare Veranstaltungen sowie weitere im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen, Lager, Technik und Service sowie Schank- und Speisewirtschaften unter dem Vorbehalt zugelassen, dass sie der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes im Umfang insgesamt deutlich untergeordnet bleiben.

Damit werden auch standortverträgliche kommerziell-gewerbliche Gebäude- und Freiflächennutzungen wie in der Schinkelhalle und auf dem „Schirrhof“ langfristig planungsrechtlich gesichert. Das Veranstaltungsspektrum der Schinkelhalle umfasst private und gesellschaftliche Feiern zu unterschiedlichen Anlässen, Firmenpräsentationen, hochwertige Markt- und Messeveranstaltungen, kleinere Tagungen, Kongresse und Podiumsveranstaltungen aber auch Konzerte und Aufführungen und rundet damit die kulturellen Standortnutzungen ab. Der derzeit noch überwiegend als Parkplatz genutzte Schirrhof soll für ein ähnliches kulturelles und gewerbliches Nutzungsspektrum – auch in Ergänzung zu Nutzungen in angrenzenden Gebäuden – zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus werden Nutzungen wie das Requisitenlager des Theaterfundus oder ein zentraler Standort für das Kulturmanagement abgedeckt, zum anderen aber auch die Zulässigkeit kultur- und kunstnaher Verbände (wie z.B. die „Landesarbeitsgemeinschaft Soziokultur Brandenburg“) und Dienstleistungsunternehmen (z.B. Event- und Veranstaltungstechnik „Trollwerk Production“, „SBG Veranstaltungsservice“) sowie ähnlicher Einrichtungen weiterhin ermöglicht.

Fehlentwicklungen können durch die (einzuhaltende) Zweckbestimmung als Sondergebiet „Kultur“ und die Deckelung des Störgrades aber auch durch die städtischen Steuerungsmöglichkeiten als Grundstückseigentümer vermieden werden, so dass gewerbliche Nutzungen weitestgehend auf solche mit einem unmittelbaren Bezug zur Kultur- und Kreativwirtschaft beschränkt bleiben. Außerdem kann sichergestellt werden, dass den gewerblichen Nutzungen auch langfristig nur

eine Ergänzungsfunktion zukommt, die zur wirtschaftlichen Stabilisierung für die kulturellen Nutzungen beitragen.

Gastronomische Einrichtungen wie das vorhandene Museumscafé und der Biergarten des „fabrik e.V.“ runden das Nutzungsspektrum ab und werden deshalb ebenfalls zugelassen.

Ausnahmsweise können außerdem Einzelhandelsbetriebe mit kunst- und kulturbezogenem Warensortiment (z.B. ein Museumsshop oder ein Ladengeschäft mit kunstgewerblichen Erzeugnissen) sowie standortverträgliche Vergnügungsstätten zugelassen werden, sofern sie sich in ihrem Umfang der dominierenden Kulturnutzung unterordnen und diese nicht stören. Wettbüros, Spielhallen, Sex-Shows und vergleichbare Einrichtungen schließt der Bebauungsplan dabei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO aufgrund ihres hohen Konfliktpotenzials von vorneherein aus.

Emissionsorientierte Nutzungsbeschränkungen

Teil der Regelungen zur Zweckbestimmung der Sondergebietsflächen „Kultur“ ist auch das Emissionsverhalten der dort zulässigen Nutzungen. Die zugelassenen Anlagen und Nutzungen werden – wie bereits dargelegt – unter den Vorbehalt gestellt, dass von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Dies entspricht dem zulässigen Störgrad eines Gewerbegebiets.

Es ergibt sich also die zunächst widersprüchlich erscheinende Regelung, dass dem Sondergebiet Kultur ein höherer Störungsgrad zugebilligt wird, als dem benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet.

Die gewählte Festsetzungssystematik ist jedoch erforderlich, um dem Kulturbetrieb einerseits das notwendige Störpotenzial für eine bestimmungsgemäße Nutzung auch bei Open-Air-Veranstaltungen (Freilichtbühne) zuzugestehen, andererseits aber auch dem eigenen Schutzbedürfnis der Sondergebiete (z.B. Sprachverständlichkeit bei Theater- oder Vortragsveranstaltungen, Museums- und Büronutzungen) Rechnung zu tragen. Typische Gewerbeimmissionen gleicher Lärmentwicklung in den angrenzenden Gewerbegebieten sollen deshalb nicht zugelassen werden und entsprechen auch nicht dem vorhandenen und weiterzuentwickelnden Nutzungsprofil.

Eine insbesondere vom Veranstaltungsplatz bei Aufführungen unter freiem Himmel ausgehende stärkere Lärmentwicklung z.B. bei Rock-Konzerten kann und soll durch den Bebauungsplan aber auch nicht uneingeschränkt zugelassen werden. Veranstaltungen, die den Störungsgrad eines Gewerbegebietes überschreiten, sind gemäß textlicher Festsetzung 1.3 zunächst auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht zulässig. Sie können aber als Sonderereignisse nach Landesimmissionsschutzgesetz betrachtet und auf der Grundlage einer gesonderten Einzelgenehmigung durchgeführt werden. Zur Beurteilung von veranstaltungsbedingten Lärmemissionen in den Sondergebieten ist die „Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg“ maßgeblich.

Neben einem verträglichen Störpotenzial für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet selbst, ist durch den Bebauungsplan auch sicherzustellen, dass angrenzende Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen im Umfeld der Schiffbauergasse nicht wesentlich gestört werden. Die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen richtet sich dabei grundsätzlich nach der jeweiligen Gebietseinstufung (vorrangig gem. Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Höhe der Immissionsbelastung durch Veranstaltungslärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Abschlussbericht Juni 2018) ermittelt.

Die Untersuchungsergebnisse und die Prüfung von Maßnahmen, die notwendig sind, um den Schutzanspruch angrenzender Büro- und Wohnnutzungen im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung zu gewährleisten, werden im Abschnitt II.3.5 dieser Begründung dargelegt.

II.3.1.4 Sondergebiet Wassersport

Der Sportboothafen im Bereich der Humboldtbrücke wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wassersport festgesetzt.

Die im Sondergebiet Wassersport landseitig zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung 1.4 definiert. Hiernach dient das Sondergebiet Wassersport vorwiegend der Unterbringung eines Sportboothafens. Zulässig sind insbesondere (Land-)Liegeplätze für Sportboote sowie Gebäude und Anlagen zur Unterhaltung/Ver- und Entsorgung und das Zuwasserlassen (Slipanlage) von Sportbooten. Des Weiteren werden Lager-, Sanitär-, Büro- und Aufenthaltsräume für die Hafenverwaltung und die Kundenbetreuung (Serviceangebote für Wassertouristen, Schulung) sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung der Hafennutzer und -besucher zugelassen. Am Standort unverträgliche Werkstattnutzungen und Bootsbau werden planungsrechtlich nicht ermöglicht.

Die Hauptnutzung ist der Definition entsprechend der Wassersport, die anderen zulässigen Nutzungen müssen sich der Hauptnutzung unterordnen und in direktem Zusammenhang mit den wassersportlichen Nutzungen stehen.

Ein kleines Cafe/Hafenbistro mit Blick auf den See und Außengastronomie ist ebenfalls standortverträglich und rundet den Wassersportstandort ab.

Die festgesetzte Flächengröße des Sondergebietes Wassersport entspricht der derzeitigen Standortabgrenzung, d.h. es werden alle durch den Sportboothafen genutzten Landflächen erfasst.

Die zugehörigen Wasserflächen des Sportboothafens (Hafen- und Steganlagen mit Wasserliegeplätzen sowie Slipmöglichkeiten) werden in ihrem Bestand ebenfalls planungsrechtlich gesichert (vgl. II.3.3).

Die Festsetzungen sichern den langfristigen Fortbestand der Wassersportnutzungen und ermöglichen eine gestalterische und funktionale Aufwertung bzw. Weiterentwicklung des Standortes.

Die Erschließung des Wassersportstandortes soll auch zukünftig nicht durch direktes Anfahren mit dem Pkw, sondern überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad über die angrenzenden Wege innerhalb der Grünanlage und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Für motorisierte Nutzer und Besucher des Sportboothafens stehen Stellplätze südwestlich des Schirhofes zur Verfügung. Die dortige Stellplatzanlage kann von der Berliner Straße aus angefahren werden und ist vom Hafen aus in geringer Gehzeit (etwa 100 m Entfernung) erreichbar.

Über die an das Sondergebiet unmittelbar angrenzende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ und die öffentliche Grünfläche wird die Erschließung des Wassersportstandortes somit grundsätzlich gewährleistet.

Notwendige Fahrverkehre zum Wassersportstandort sollen auf der Grundlage von Einzelfallgenehmigungen über die angrenzende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich aus Richtung Holzmarktstraße ermöglicht werden. Die Fahrten sind auf gelegentliche Bootstransporte im Zusammenhang mit dem Einsetzen und Herausheben von Booten am Anfang und Ende der Fahrsaison sowie notwendige Anlieferungen (die nicht z.B. mittels Hubwagen zu Fuß abwickelbar sind) zu beschränken.

Die dafür notwendige Unterfahrung der Humboldtbrücke ist grundsätzlich möglich, aber nicht uneingeschränkt nutzbar. Die Flächen dienen auch für Wartungsarbeiten der Brücke und können temporär durch Prüf- und Baufahrzeuge blockiert sein. Eine Koordination der Befahrung/ Nutzung ist im Rahmen der Einzelfallgenehmigung für Zufahrten zum Wasserstandort möglich.

II.3.2 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt von der Berliner Straße aus über die Schiffbauergasse, die sich aus der historischen Schiffbauergasse (Süd), der ehemaligen Zufahrt zum Gaswerksgelände (Schiffbauergasse Nord) und einer beide Straßen verbindenden Verkehrsfläche zusammensetzt und eine Ringerschließung bildet. Auch die Anfahrt zum und die Abfahrt vom zentralen Parkhaus erfolgt über diese zentralen Straßenverkehrsflächen.

An diese Ringerschließung angehängt sind verschiedene Mischverkehrsflächen, die die Feinerschließung des Standortes für den Fahrverkehr (vorrangig Anlieferung) übernehmen und zu-

sammen mit weiteren öffentlich nutzbaren Wege- und Platzflächen ein differenziertes Erschließungssystem für Fußgänger und Radfahrer bilden.

II.3.2.1 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße (bis zur Straßenmitte) und der Schiffbauergasse Nord und Süd gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans; die festgesetzten Straßenbreiten (Schiffbauergasse Nord = 14,0 m und Schiffbauergasse Süd = 10,0 m) entsprechen dem derzeitigen Ausbauzustand.

Eine punktuelle Aufweitung der nördlichen Gebietszufahrt ist der Einbeziehung einer vorhandenen Trafostation geschuldet, die sich dadurch in öffentlichem Straßenland befindet. Ansonsten sieht der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen für stadtechnische Anlagen vor.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien.

Im Süden des Plangebietes wird der Verlauf der dortigen Geltungsbereichsgrenze durch die neu abgegrenzten Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße bestimmt.

Der 2015 abgeschlossene Umbau der Rampe der Humboldtbrücke (einschließlich Umlegung der Straßenbahntrasse) und eine Neugestaltung des Knotens mit der Berliner Straße, bieten die räumlichen Voraussetzungen für eine flächenmäßige Arrondierung des Plangebiets.

Die im Rahmen der verkehrlichen Neuordnung entstandenen Zusatzflächen vor den südlichen Reitstallanlagen, werden den angrenzenden Baugebieten bzw. Grünflächen angegliedert. Es handelt sich dabei vorwiegend um bereits bestehende Erschließungsanlagen des Kulturstandortes Schiffbauergasse, d.h. um Stellplatzflächen und einen Fahrweg am Fuß der Straßenböschung. Die neu hergestellte Stellplatzanlage südlich vom Schirrhof - u.a. für die Besucher und Nutzer des Wassersportstandortes - kann über eine Durchfahrt im südwestlichen Reitstallgebäude von der Berliner Straße aus angefahren werden. In Richtung Süden setzt sich die Wegeverbindung bis zur Unterführung der Humboldtbrücke fort und dient neben dem Fußgänger- und Radverkehr auch als Feuerwehrzufahrt.

Die entstandenen Zusatzflächen im Nahbereich der Kreuzung Nuthestraße/Berliner Straße wurden ebenfalls gestalterisch und funktional aufgewertet und verbessern durch neu angelegte Wegeverbindungen und Treppenanlagen die Zugangsmöglichkeiten zum Standort Schiffbauergasse.

Die neu gebaute Fußgängerrampe von der Humboldtbrücke bis hinunter zum Ufergrünzug sowie den Straßenkörper in diesem Bereich ergänzende Böschungflächen bleiben weiterhin Bestandteil der Bundesstraße und sind aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausgeklammert.

II.3.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt diverse Verkehrsflächen, die an die beiden Hauptgebietszufahrten Schiffbauergasse-Nord und Schiffbauergasse-Süd anbinden sowie die dritte Gebietszufahrt im Süden, als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Sie übernehmen die Feinerschließung des Kultur- und Gewerbestandortes Schiffbauergasse, sind als niveaugleiche Mischverkehrsflächen gestaltet und sollen ein gleichberechtigtes Miteinander von Fahrzeugen und Fußgängern gewährleisten. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan diese überwiegend bereits vorhandenen und als Verkehrsflächen gewidmeten Flächen – teilweise in leicht geänderter Abgrenzung – als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest.

Der verkehrsberuhigte Bereich zwischen der Schiffbauergasse Nord und Süd mit einer Gesamtbreite von 16 bis 17 m übernimmt neben seiner Verbindungsfunktion zwischen den benannten

Straßen (Ringerschließung) die Anlieferung für das Kinder- und Jugendtheater (Reithalle A), wickelt die Abfahrtsverkehre aus dem Parkhaus ab und stellt die künftige Haupterschließung der Neubaupotenziale im Gewerbekomplex nordwestlich des Parkhauses dar.

Über die südliche, zwischen der Gebietseinfahrt von der Berliner Straße ganz im Süden und der mittleren Anbindung Schiffbauergasse Süd verlaufende, mindestens 9 m breite Verkehrsfläche wird eine Zufahrt zum südlichen Reitstallgebäude (Bio-Supermarkt), zur Stellplatzanlage im Hofbereich der Garde-Husaren-Kaserne, zur Schinkelhalle, zur Aktionshalle (Arena) und zum Schirrhof gewährleistet und außerdem die Rote Villa, das Fundusgebäude, die Reithalle B und das Waschhaus mit zugehörigem Veranstaltungsplatz erschlossen.

Über eine Gebäudedurchfahrt im südlichen Reitstallgebäude besteht darüber hinaus eine vertraglich gesicherte Zufahrt zur Stellplatzanlage an der Nuthestraße. Ein Teil der dortigen Stellplätze ist Nutzern und Besuchern des Wassersportstandortes vorbehalten, der von dort über einen kurzen Fußweg erreichbar ist.

Neben seiner Bedeutung für die Fahrerschließung hat der südliche Gebietseingang auch eine wichtige Verbindungsfunktion für Fußgänger, da er für den aus der Innenstadt oder von der Straßenbahnhaltestelle Holzmarktstraße kommenden Besucher der nächstgelegene Zugang zum Kulturstandort ist. Alle Gebäude und Anlagen des Zentrums für Soziokultur sind von hier aus gut fußläufig erreichbar. Über den Schirrhof (unter Nutzung der dafür vorgesehenen Gebäudedurchgänge) und/oder, wenn der Zugang zu diesem bei Veranstaltungen gesperrt ist, über die Wegeverbindung südlich der Reitstallgebäude gelangt der Fußgänger auch zum südlichen Uferpark.

Eine weitere Verkehrsfläche führt in direkter Verlängerung der Schiffbauergasse-Nord durch die Unterführung der ehemaligen Koksseparation zum Hans Otto Theater. Die Linienführung ist nicht allein verkehrlich begründet, sondern soll auch vielfältige Blickbeziehungen auf den Theaterneubau ermöglichen. Die Wendefläche am Ende ist so dimensioniert, dass hier vor dem Theaterzugang vorfahrende Busse wenden können. Die Konzeption der Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) erfolgte im Zusammenhang mit dem neuen Gaswerkplatz, der zu einer großzügig angelegten Fußgängerpromenade entlang des Uferbereichs der Havel entwickelt wurde.

Die Verkehrsfläche in Verlängerung der historischen Schiffbauergasse stellt eine Verbindung zur ehemaligen Maschinenhalle, d.h. zum Tanztheater Fabrik e.V. und den zugehörigen Freiflächen her und übernimmt außerdem die Erschließungsfunktion für den Veranstaltungsplatz (einschließlich Offizze) und die Anlieferung sowie den Bedienstetenzugang des Hans-Otto-Theaters. Auch die Parkhauszufahrt erfolgt von dieser Verkehrsfläche.

Von diesem überwiegend 10 m breiten verkehrsberuhigten Bereich zweigt nach Nordosten (zwischen Parkhaus und Gasometer) eine weitere Verkehrsfläche mit Anbindung an den Theatervorplatz ab: Diese 8 bis 9 m breite so genannte Theatergasse kann in eingeschränktem Maße auch durch den Kraftfahrzeugverkehr genutzt werden und eröffnet hierdurch eine weitere untergeordnete Ringerschließung.

In südlicher Verlängerung der Theatergasse wird – im Bereich vorhandener Erschließungsflächen – eine bisher noch nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die Erschließung der hier vorgesehenen Ergänzungsbauten zu gewährleisten. Die ebenfalls als „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehene Stichstraße bindet an ihrem südlichen Ende an den vorhandenen Parkweg parallel zum wasserseitigen Reitstallgebäude an und soll neben ihrer Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer nur der Fahrerschließung der unmittelbaren Anlieger dienen. Der festgesetzte 6 m breite Straßenraum weitet sich nach Süden auf 9 m auf und ermöglicht damit Wendevorgänge für Pkw und Lieferwagen. Für die Feuerwehr wird die bestehende Umfahrungsmöglichkeit des Zentrums für Soziokultur aufrechterhalten, so dass keine Wendemöglichkeit vorgehalten werden muss. Die Anforderungen der Müllentsorgung sind im Rahmen der Ausführungsplanung so zu berücksichtigen, dass keine unmittelbare Befahrung der neu vorgesehenen Verkehrsfläche erforderlich wird.

Zur Erschließung des VW-Design Centers und der Reithalle A sind im Bereich zwischen der Schiffbauergasse Nord und Schiffbauergasse Süd weitere öffentlich nutzbare Befahr- und Stell-

platzflächen vorhanden, die aber bisher noch nicht für den öffentliche Verkehr gewidmet sind. Diese Flächen werden ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um ihre Erschließungsfunktion zu stärken und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Widmung als öffentliche Verkehrsflächen zu schaffen.

Im Anschluss an die Unterführung der Humboldtbrücke wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da Fahrverkehre hier nicht allgemein zugelassen werden sollen, erfolgt eine Festsetzung als Fußgänger- und Radfahrerbereich. Im Einzelfall sollen über die festgesetzte Verkehrsfläche auch Anfahrten des Wassersportstandortes (Anlieferungen und Bootstrailer-Fahrten) ermöglicht werden. Hierzu wird dem privaten Eigentümer auf Antrag eine Sondernutzungsgenehmigung durch die Landeshauptstadt Potsdam erteilt.

Die vorhandene Verkehrsfläche setzt sich unter der Humboldtbrücke hindurch bis zur Holzmarktstraße fort. Eine allgemeine Befahrung wird dort durch einen umklappbaren Poller verhindert.

II.3.2.3 Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Ergänzt werden die öffentlichen Verkehrsflächen durch ein feinmaschiges, räumlich differenziertes Wegenetz (einschließlich Gebäudedurchfahrten) innerhalb der Baugebiete. Die grundbuchliche Sicherung dieses Wegesystems nicht nur für Fußgänger und Radfahrer durch eingetragene Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte erübrigt entsprechende Regelungen im Bebauungsplan.

Durch die zusätzlichen Fußwege, die auch eine Verbindung zwischen dem Uferbereich und dem inneren Erschließungsnetz schaffen, erschließt sich dem Fußgänger damit ein vielfältiges Wege-, Platz- und Raumsystem. Zentraler Bestandteil des straßenunabhängigen Fußwegenetzes ist die Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung entlang des Ufers zwischen dem nördlich anschließenden Garten der Villa Tummeley und langfristig darüber hinaus bis zur Glienicker Brücke und den Stadtbereichen südlich der Humboldtbrücke.

Durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen wird ein Teil der bestehenden Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten künftig obsolet. Dies betrifft z.B. die südliche Gebietszufahrt von der Berliner Straße zur Stellplatzanlage der Garde-Husaren-Kaserne und weiter zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Schinkelhalle und Schiffbauergasse Süd. Lediglich die Zufahrt zur Stellplatzanlage an der Nuthestraße (einschließlich Gebäudedurchfahrt südwestliches Reitstallgebäude) wird auch weiterhin ausschließlich vertraglich gesichert.

Daneben besteht ein grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Durchfahrt durch die ehemalige Koksseparation, womit eine funktionsfähige Verbindung zwischen der Schiffbauergasse (Nord) und dem Standort des Hans-Otto-Theaters gewährleistet wird.

Nicht zuletzt wird innerhalb der privaten Grünfläche nördlich der Schiffbauergasse (Nord) eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang der angrenzenden Stellplatzanlage grundbuchlich gesichert, die unmittelbar an die Uferpromenade anbindet.

II.3.3 Wasserflächen, Flächen für Steganlagen

Der Uferbereich des Tiefen Sees ist aufgrund seiner Einbindung in die Potsdamer Kulturlandschaft als Gegenüber zum Park Babelsberg von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen soll der unmittelbare Uferbereich daher von weiteren Steganlagen, die das Gesamtbild stören können, freigehalten und vor allem im Norden des Plangebietes eine landschaftliche Eingrünung angestrebt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt diese Zielsetzung durch Einbeziehung der ufernahen Wasserflächen und trifft Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Steganlagen. Mit dem Ziel, den Uferbereich von weiteren Steganlagen freizuhalten, bestimmt er gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16

BauGB begrenzte Wasserflächen, die – der bestehenden Nutzung entsprechend – als Flächen für Steganlagen bzw. als Anlegestelle festgesetzt werden und schließt (neue) Steganlagen außerhalb dieser Flächen aus.

Mit der Festsetzung wird den Wasserflächen eine spezifische Zweckbestimmung gemäß der Planungskonzeption des Plangebietes zugeordnet. In den Fortbestand der planfestgestellten Bundeswasserstraße wird nicht eingegriffen; sie wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Havel zu erwarten.

Der Bebauungsplan regelt ferner lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Steganlagen, die Erforderlichkeit weiterer, insbesondere wasserrechtlicher Genehmigungen für ihre Errichtung, Änderung oder Erneuerung bleibt von der Festsetzung unberührt.

Der Einbeziehung ufernaher Wasserflächen der „Potsdamer Havel“ steht der Vorbehalt der Fachplanung des Bundes, hier des WSV gemäß § 38 Satz 1 BauGB, nicht entgegen.

Da sich die Wasserflächen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam befinden, unterliegen sie auch ihrer gemeindlichen Bauplanungshoheit, die durch die wasserstraßenrechtliche Fachplanung zwar beschränkt, jedoch nicht völlig entzogen wird. Diese Rechtsauffassung ist vom OVG Berlin-Brandenburg (Urt. vom 28.05.2009 – OVG 2 A 13.08) und vom BVerwG (Urt.v. 06.12.1988 - 4 C 48.86 -, BVerwGE 81, 111, 115) bestätigt.

Auch entstehen mit den getroffenen Festsetzungen keine Widersprüche zu der besonderen Zweckbestimmung der dem Wasserstraßenrecht unterliegenden Flächen: Bei der bestandsorientierten (im genehmigten Umfang) Zulässigkeit von Steganlagen bei gleichzeitigem Ausschluss weiterer neuer Bootsstege und -liegeplätze, handelt es sich nicht um ermöglichte Nutzungen, die der Verkehrsfunktion der Bundeswasserstraße zuwiderlaufen. Dass von den derzeit bestehenden Steganlagen eine beeinträchtigende Wirkung für die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs ausgeht, kann aufgrund der vom WSV selbst erteilten Genehmigungen für diese Anlagen ausgeschlossen werden.

Neben naturschutzfachlichen und denkmalschutzrechtlichen Belangen (angemessene Berücksichtigung des Schutzstatus des Havelufers als Teil des UNESCO-Welterbes) ergibt sich das Planerfordernis zur Einbeziehung der ufernahen Wasserflächen in den Bebauungsplan und zum Ausschluss weiterer Steganlagen aus ihrer städtebaulichen und bodenrechtlichen Relevanz. Vor allem größere, gewerblich genutzte Steganlagen haben erhebliche Auswirkungen auf angrenzende landseitige Flächen und werfen Fragen zur Erschließung (Besucher- und Lieferverkehre, Ein- und Auswassern der Boote), zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze sowie zur technischen und weiteren Infrastrukturausstattung (z.B. WC, Gepäcklagerung, Müllentsorgung) auf. Die Auswirkungen auf die landseitigen Flächen und Nutzungen sind dabei nicht nur abhängig von der Anzahl der Bootsliegeplätze, sondern auch von der jeweiligen Nutzung einzelner Steganlagen. So erzeugt z.B. die Vermietung von Booten (oder Flößen) an ein ständig wechselndes Publikum ein deutlich höheres Besucheraufkommen und Störpotenzial als Dauerliegeplätze für die Bootsinhaber selbst.

Eine allein auf das wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren beschränkte Zulässigkeitsprüfung wird diesen Belangen nicht angemessen gerecht, weshalb neben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren auch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gemäß §§ 29ff BauGB erforderlich ist.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden im vorliegenden Bebauungsplan Wasserflächen definiert, auf denen unter allen genannten Gesichtspunkten die Anlage von Steganlagen genehmigungsfähig ist und wo Uferflächen unter bodenrechtlichen, naturschutzfachlichen und/oder denkmalpflegerischen Aspekten langfristig von Bootsstegen freizuhalten sind.

Flächen für Steganlagen

Nahe der Humboldtbrücke wird die Wasserfläche, die durch die Steganlagen des Sportboothafens „Marina am Tiefen See“ genutzt wird, als „Fläche für Steganlagen“ festgesetzt. Nordöstlich davon wird für die beiden vorhandenen, gewerblich genutzten Steganlagen der Boots- und Floßvermietung „Huckleberry tours“ und „Waterlounge“ eine analoge Festsetzung getroffen, deren Flächenabgrenzung sich ebenfalls eng am genehmigten Bestand orientiert. Nach Einschätzung des für den Kulturstandort zuständigen Geschäftsbereichs der Stadtverwaltung tragen die ansässigen Boots- und Floßvermieter (im Sommerhalbjahr) maßgeblich zur Belebung des Standortes tagsüber bei und öffnen den Kulturstandort auch für neue, insbesondere jüngere Zielgruppen. Insofern wird ein Verbleib der Steganlagen ausdrücklich befürwortet und dieser Belang im Rahmen der Abwägung höher gewichtet, als landschafts- und denkmalpflegerische Aspekte, die für eine Freihaltung und naturnahe Gestaltung der Uferzone sprechen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 ist innerhalb der Wasserflächen, die als „Fläche für Steganlagen“ gekennzeichnet sind, die Errichtung von Bootsstegen in einer funktionsüblichen Breite von bis zu 2 m zulässig. Über die flächenmäßige Ausdehnung der zum Anlegen von Sportbooten und Flößen nutzbaren Wasserfläche trifft der Bebauungsplan dagegen keine Aussagen; hierfür sind die bestehenden Nutzungsverträge mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg in Verbindung mit Pacht- und Gestattungsverträgen der jeweiligen Betreiber mit der Landeshauptstadt Potsdam maßgeblich.

Die festgesetzten Flächen werden bereits umfassend durch vorhandene Steganlagen genutzt. Aufgrund erforderlicher Sicherheitsabstände der Stege untereinander – zur Gewährleistung eines konfliktfreien An- und Ablegens der Sportboote und Flöße – lässt die Festsetzung für eine Erweiterung der vorhandenen Steganlagen oder eine geänderte Anordnung keinen Raum.

Die Wasserflächen unmittelbar an der Humboldtbrücke werden nicht in die „Fläche für Steganlagen“ einbezogen, weil hier der neu angelegte Kanurastplatz für Wasserwanderer (siehe II.3.4.1) eine öffentliche Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von der Wasserseite aus erfordert. Realisiert wurde die Anlage einer Treppen-Rampen-Konstruktion zum Ein- und Aussetzen der Kanus, dahinter ist eine kleine Rasenfläche als Ablageplatz für die Boote und ggf. auch als Rastplatz für die Kanuten vorhanden.

Im Bereich der Villa Tummeley wird auf einer weiteren eng begrenzten Wasserfläche die Errichtung einer Steganlage für die private Unterbringung von Booten der Anlieger ermöglicht und damit der Umstand berücksichtigt, dass in diesem Bereich bereits eine (allerdings auffällige) Steganlage vorhanden ist. Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche „Freizeitsteg“ die Anlage eines bis zu 2 m breiten Steges senkrecht zur Uferlinie zulässig; eine gewerbliche Nutzung der Steganlage wird ausgeschlossen. Die genaue Lage des Steges wird mit der gewählten Festsetzungssystematik noch offengehalten.

Die maximale Länge des Bootssteges wird auf 7 m ab Uferkante begrenzt und orientiert sich damit an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7, der ebenfalls nur einen Steg pro Grundstück mit einer maximalen Länge von 7 m zulässt.

Anlegestelle

An der Uferpromenade am ehemaligen Gaswerkskai wird eine weitere Wasserfläche mit einer Festsetzung als „Anlegestelle“ belegt.

Die Festsetzung dient dazu, den vorhandenen Anlegesteg der Fahrgastschiffahrt planungsrechtlich zu sichern. Die Anlegestelle wird von der Weißen Flotte und dem Potsdamer Wassertaxi angefahren.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 können innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ausnahmsweise auch Bootsstege zugelassen werden, eine Nutzung als Dauerliegeplatz wird jedoch ausgeschlossen.

Damit soll neben einer Nutzung der Steganlage für die gewerbliche Personenschifffahrt im Grundsatz auch das kurzzeitige Anlegen von Sportbooten (seitlich am Anlegesteg) ermöglicht werden, wenn dies von allen Beteiligten als verträglich erachtet wird. Die Entscheidung hierüber obliegt nachfolgenden Planungsebenen.

Bootsliegeplatz Gastronomie und Kultur

Unmittelbar nördlich der Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt wird eine weitere Wasserfläche als Liegeplatz für das Restaurantschiff „John Barnett“ planungsrechtlich gesichert. Für das Anlegen des Schiffs an der Kaimauer besteht eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde, eine Steganlage ist weder vorhanden noch erforderlich.

Der Standort unterstützt mit seinem gastronomischen Angebot das Nutzungsprofil der Schiffbauergasse, die Festsetzung als „Bootsliegeplatz Gastronomie und Kultur“ eröffnet zusätzliche Nutzungsspielräume im Sinne der Gebietsentwicklung.

Außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Bootsstegen gemäß textlicher Festsetzung 3.1 bis 3.3 unzulässig. Der Bebauungsplan schließt zusätzliche Steganlagen und Bootsliegeplätze planungsrechtlich aus, um die Ansicht vom anderen Ufer (Schlosspark Babelsberg) und vom Wasser aus nicht noch weiter einzuschränken. Die Beschränkung erfolgt auch unter Berücksichtigung des Schutzstatus des Havelufers als UNESCO-Welterbe.

Auflösend bedingte Festsetzung zu Steganlagen

Für die Steganlage vor dem Hans-Otto-Theater wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die es in besonderen Fällen ermöglicht, bestimmte bauliche Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände planungsrechtlich zuzulassen.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 ist die Steganlage innerhalb der gekennzeichneten Fläche EFGHE nur solange zulässig, wie es sich um den Zugang zum Theaterschiff oder einer vergleichbaren kulturellen Schiffs-(Nach-)Nutzung handelt. Bei einer Aufgabe der kulturellen Schiffsnutzung erlischt die planungsrechtliche Sicherung demzufolge.

Mit der auflösend bedingten Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Steganlage in diesem Bereich unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten eigentlich unerwünscht ist, das vorhandene Theaterschiff die kulturellen Nutzungen am Standort Schiffbauergasse aber in sinnvoller Weise ergänzt und deshalb auch planungsrechtlich gesichert werden soll. Eine an die derzeitige Nutzung (Theaterschiff) gekoppelte Zulässigkeit der Steganlagen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass der denkmalgeschützte Schleppkahn für das Landschaftsbild und die Sichtbeziehungen weitaus verträglicher ist, als eine kommerziell genutzte Steganlage mit Liegeplätzen für Freizeitboote.

II.3.4 Grünflächen

Ziel ist es, entlang der Havel einen öffentlichen Ufergrünzug mit Wander- und Radweg herzustellen, im Plangebiet ist er – mit Ausnahme des Abschnitts im Bereich der Villa Tummeley – bereits fertig gestellt.

Der uferbegleitende Grünzug umfasst Freiräume mit differenzierten Gestaltungsmerkmalen in den Einzelbereichen.

Während das Vorfeld des VW-Design-Centers als grünes Bindeglied zwischen dem historischen Garten Villa Tummeley und dem so genannten Gaswerkplatz an der Koksseparation gestaltet ist, wurde der östlich anschließende Bereich am ehemaligen Gaswerkskai als Uferpromenade in Form einer gepflasterten Platzfläche mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion ausgebildet.

Weiter östlich dominiert am Papenhorn wiederum eine gärtnerische Anlage, wobei im Uferbereich, der dem Theaterbau vorgelagert ist, auch eine Terrasse angelegt wurde, die in engem Zusammenhang mit dem Theaterfoyer steht und Ausblicke über die Havel auf den Park Babelsberg ermöglicht.

Der gesamte weiter südlich anschließende Teil des Grünzuges wurde unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation gärtnerisch gestaltet und steht als so genannter „Stadtgarten“ der öffentlichen Freizeitnutzung zur Verfügung. Ein neu errichteter Kinderspielplatz mit angrenzendem Sandspielfeld für Beach-Volleyball ergänzen das Angebot.

Im Bereich der Humboldtbrücke setzt sich der Uferwander- und Radweg unter dem Brückenbauwerk hindurch weiter in Richtung Süden fort und bindet an die Holzmarktstraße und die Türkstraße an. Unmittelbar im Brückenvorfeld wurde als ergänzende Grünflächen- bzw. Freiraumnutzung die Anlage eines Kanurastplatzes für Wasserwanderer realisiert.

Der Ufergrünzug ist mit den Baugebieten und den öffentlichen Straßen durch ein enges Netz von Fuß- und Radwegen verknüpft und eröffnet somit vielfältige Wegebeziehungen.

II.3.4.1 Öffentliche Grünflächen

Parkanlage und Kinderspielplatz

Der gesamte Uferbereich wird in einer Breite von mindestens 7 m und bis zu 60 m als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferpark“ gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung als Parkanlage werden die hier vorhandenen Vegetationsstrukturen und ihre Wertigkeit für Flora und Fauna sowie eine öffentliche Nutzbarkeit der Flächen planungsrechtlich gesichert.

Eine spezifische Bindung für die Gestaltung der Flächen ist damit nicht verbunden, d.h. auch die in Einzelbereichen dominierenden gepflasterten Flächen, z.B. am ehemaligen Gaswerkskai, stehen der Zweckbestimmung nicht grundsätzlich entgegen, da insgesamt der landschaftliche Charakter gewahrt bleibt.

Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche gegenüber Bauflächen orientiert sich weitgehend am Bestand; westlich der Maschinenhalle werden die Potenzialflächen für ergänzende Neubauten berücksichtigt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird eine rund 1.240 m² große Teilfläche als Kinderspielplatz festgesetzt und mittels „Knotenlinie“ (Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung nach Planzeichenverordnung) gegenüber der Parkanlage abgegrenzt. Die Fläche umfasst neben den neu errichteten Kinderspielflächen auch das angrenzende, bereits seit längerem bestehende Beachvolleyballfeld.

Die festgesetzte Grünfläche dient außerdem der Erlebbarkeit und Nutzbarkeit des Seeufers durch die Allgemeinheit und der Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Havel; langfristiges Ziel ist ein durchgängiger öffentlicher Uferweg zwischen der Glienicker Brücke und der Potsdamer Innenstadt. Diesem Planungsziel entsprechend wird auch im Bereich der Villa Tummeley ein 12 m breiter Uferstreifen in die Festsetzung als öffentliche Parkanlage einbezogen, da andernfalls eine Lücke in der ansonsten bauleitplanerisch vorbereiteten und damit rechtlich abgesicherten öffentlichen Wegeverbindung entlang des Havelufers verbleiben würde.

Die Festsetzung erfolgt in Abwägung mit den Belangen des Privateigentums und der denkmalpflegerischen Anforderungen. Sie berücksichtigt die Eigentümerinteressen eines möglichst geringen Eingriffs in die Nutzbarkeit seiner Grundstücksflächen und den Wunsch der Denkmalpflege nach einer weitgehend originalgetreuen Rekonstruktion der historischen Gartenanlage.

Entlang des Havelufers werden grundsätzlich nur jene Böschungflächen in die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einbezogen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden. Böschungsbereiche auf Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) gehören zur Bundeswasserstraße „Potsdamer Havel“ und liegen in der Unterhaltungspflicht des WSV. Sie werden ebenso wie die Wasserflächen unverändert nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

An einer Stelle kommt es dadurch plangrafisch zu einer Unterbrechung des Ufergrünzuges, gleichwohl die grundstücksübergreifende Gestaltung vor Ort eine durchgehende Begrünung und

Wegeverbindung gewährleistet. Die öffentliche Nutzbarkeit der bundeseigenen Flächen ist hier (Uferweg) über Nutzungsverträge mit dem WSV gesichert.

Kanurastplatz

Zwischen der Humboldtbrücke und dem Sondergebiet „Wassersport“ wird eine knapp 200 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kanurastplatz“ festgesetzt, um ein entsprechendes, kürzlich umgesetztes Vorhaben der Stadt Potsdam planungsrechtlich abzusichern (siehe I.4.3.4).

Da die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) planungsrechtlichen Festsetzungen auf den bundeseigenen Flächen im Böschungsbereich der Havel widersprochen hat, werden diese Flächen lediglich mit einem Hinweis ohne rechtlich bindenden Charakter belegt („Zusatzfläche Kanurastplatz (Nutzungsvertrag)“), um ihre funktionale und gestalterische Zugehörigkeit zum Kanurastplatz auch in der Planzeichnung zu verdeutlichen. Die Anlage des Kanurastplatzes einschließlich einer Treppen-Rampen-Konstruktion („Kanutreppe“) zum kompletten Herausziehen der Boote aus dem Wasser, wurde mit der WSV einvernehmlich abgestimmt und eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erteilt.

Bemühungen die betreffenden Böschungflächen (ca. 64 m²) für die Landeshauptstadt Potsdam käuflich zu erwerben, sind gescheitert. Stattdessen wurde für die weiterhin bundeseigenen Flächen ein Nutzungsvertrag zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam geschlossen. Die übrigen landseitigen Flächen befinden sich auf einem öffentlichen Flurstück.

Gebietsrandgrün

Im Eckbereich Berliner Straße/Nuthestraße wird ein rund 2.500 m² großer, infolge der neuen Verkehrsführung der Nuthestraße entstandener Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsrandgrün“ festgesetzt.

Die exponierte Lage der weitgehend ebenen Fläche an der stark befahrenen Kreuzung soll genutzt werden, um die Außenwirkung und Anbindung des Kultur- und Gewerbestandortes Schiffbauergasse zu verbessern. Neben der erfolgten gestalterischen Aufwertung (Anlage neuer Wegeverbindungen und Treppen, neue Bepflanzung), wird angestrebt, den Bereich als temporäre Aktionsfläche beispielsweise für das Aufstellen von Kunstobjekten zu nutzen.

Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche folgt dem Flächenumfang der Ende 2017 im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam GmbH erstellten Ausführungsplanung zur Neugestaltung der Freiflächen.

Die überplanten ehemaligen Verkehrsflächen des Straßenflurstücks 1363 werden dauerhaft nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt (vgl. I.5.6.8) und gelten mit den abgeschlossenen Umbaumaßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 6a Satz 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) als eingezogen.

II.3.4.2 Private Parkanlagen

Garten der Villa Tummeley

Unter Berücksichtigung der gartendenkmalpflegerischen Zielsetzung, den Garten der Villa Tummeley nach historischen Plänen zu rekonstruieren, wird das Grundstück Berliner Straße 29 mit Ausnahme des bestehenden Villengebäudes und der an der nördlichen Grundstücksgrenze zugestanden baulichen Ergänzung als private Parkanlage gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Der heute vorzufindende schlechte Zustand der Gartenanlage ist auf die Kriegszerstörungen, auf die Vernachlässigung des Gartens sowie die Eingriffe vor allem in den 1970er Jahren zurückzuführen. In dieser Zeit wurde der Garten mit mehreren Baracken bebaut und dazwischen Betonwege angelegt; außerdem wurde eine neue Uferbefestigung vorgenommen.

Der landschaftliche Wert der denkmalgeschützten Gartenanlage ergibt sich durch ihren Altbaumbestand, den baugeschichtlichen Hintergrund und die landschaftsräumlichen Bezüge zum Schlosspark Babelsberg. Villa und Garten Tummeley gehören zu den frühesten Privatanlagen

dieser Art in Potsdam und sind trotz der zahlreichen Villen in Potsdam ortsbildprägend und von herausragender Bedeutung.

Freifläche am Volkswagen Group Future Center

Eine weitere private Parkanlage wird gegenüber dem Volkswagen Group Future Center festgesetzt. Hierdurch soll der Zusammenhang mit dem Ufergrünzug deutlich gemacht und gewährleistet werden, dass die vorhandene Freifläche in privatem Eigentum nicht überbaut wird und als gärtnerische Anlage erhalten bleibt. Die Festsetzung als Grünfläche erfolgt auch unter Berücksichtigung einer ortsbildprägenden Stiel-Eiche dort, die aufgrund von Größe/Alter, Eigenart und Schönheit als Naturdenkmal unter Schutz gestellt wurde.

Eine öffentliche Begehrbarkeit der vorhandenen Wegeverbindung im Norden der Privatfläche ist grundbuchlich/vertraglich gesichert.

II.3.5 Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastung im Plangebiet und in seiner Umgebung. Neben den Lärmemissionen durch (Freiluft-)Veranstaltungen des Kulturstandortes sind auch Lärmbelastungen durch Außengastronomie und durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Berliner Straße und der Nuthestraße sowie Fahrverkehre im Bereich der Gebiets- und Parkhauszufahrten zu beachten.

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung im Plangebiet und in seiner Umgebung wurde im Rahmen einer Schallschutzuntersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH „Schalltechnische Untersuchung B-Plan Schiffbauergasse“, Abschlussbericht Juni 2018) ermittelt, nach den geltenden Regelwerken bewertet und daraus Lärmschutzmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren abgeleitet. Zum Verkehrslärm wurde aufgrund geänderter Berechnungsmodalitäten in der neugefassten DIN 4109 Anfang 2021 eine ergänzende Neuberechnung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden durchgeführt (KSZ Ingenieurbüro GmbH „Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung B-Plan Schiffbauergasse“, März 2021).

Als Geräuschquellen wurden die Verkehrsemissionen der relevanten angrenzenden Straßen sowie die im Plangebiet erzeugten Geräuschemissionen im Freien (Veranstaltungen und Freiluftgastronomie) berücksichtigt.

II.3.5.1 Schalltechnische Untersuchung

Beurteilungsgrundlagen

Zur Bewertung der Lärmbelastung wird im Plangebiet für den Verkehrslärm die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen und für den Veranstaltungslärm – einschließlich veranstaltungsbedingtem Zu- und Abfahrtsverkehr – die Freizeitrichtlinie des Landes Brandenburg.

Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Tagsüber gelten für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) als Obergrenze der zumutbaren Lärmbelastung, für Mischgebiete 60 dB(A) und für Gewerbegebiete 65 dB(A).

Die Orientierungswerte für die Nacht unterscheiden zwischen Gewerbe- und Freizeitlärm einerseits und einem um 5 dB(A) höheren Lärmschutzwert für Straßenverkehrslärm. Sie betragen demnach in allgemeinen Wohngebieten 40 bzw. 45 dB(A) nachts, in Mischgebieten 45 bzw. 50 dB(A) nachts und in Gewerbegebieten 50 bzw. 55 dB(A) nachts.

Für Sondergebiete wird in der DIN 18005 kein konkreter Orientierungswert benannt, da ihre Schutzbedürftigkeit in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart stark variiert. In der Schallschutzuntersuchung werden die Sondergebiete – orientiert am zulässigen Störpotenzial – den Gewerbegebieten gleichgestellt.

Die für Schallimmissionen durch Veranstaltungen im Freien (z.B. Freiluftbühne) relevante „Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg“ benennt grundsätzlich die gleichen Richtwerte wie die DIN 18005, differenziert aber nach Wochentagen sowie Tag-, Ruhe- und Nachtzeiten. Demnach gilt an Werktagen innerhalb der Ruhezeit zwischen 6.00 und 8.00 Uhr sowie zwischen 20.00 und 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ein um jeweils 5 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 im Tagzeitraum.

Ein erhöhter Schutzstatus nachts, innerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen ist vorrangig für Wohnnutzungen relevant, während bei Büros und vergleichbaren Arbeitsräumen zu diesen Zeiten i.d.R. nicht von einer Nutzung auszugehen ist bzw. diese keinen erhöhten Schallschutz erfordert, da die Büros/Arbeitsräume während dieser Zeiten der gleichen Verwendung unterliegen wie werktags außerhalb der Ruhezeiten.

Gemäß Freizeitlärmrichtlinie ist tagsüber jeweils vom Mittelungspegel innerhalb der betrachteten Beurteilungszeit auszugehen (d.h. außerhalb der Ruhezeit gilt eine Beurteilungszeit von 12 Stunden und innerhalb der Ruhezeiten von jeweils 2 Stunden), nachts bestimmt die ungünstigste (d.h. lauteste) volle Stunde den Beurteilungspegel der gesamten Nacht. Weiterhin ist in der Freizeitlärmrichtlinie geregelt, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten dürfen.

Da Gaststätten nicht zu den Freizeitanlagen im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie gehören, erfolgt die Beurteilung der auftretenden Lärmbelastung durch Außengastronomie auf der Grundlage der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Im Vergleich zur DIN 18005 hat die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift eine höhere rechtliche Verbindlichkeit. Die Einhaltung ihrer Immissionsrichtwerte (die in Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten den Werten der DIN 18005 entsprechen) ist im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der in der TA Lärm enthaltenen Bedingungen und Ausnahmen sicherzustellen.

Untersuchungsergebnisse

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Abschlussbericht Juni 2018, Ergänzungsbericht 2021) wurde der Verkehrs- und Freizeitlärm für den Standort Schiffbauergasse getrennt ermittelt und bewertet. Die Bildung von Summenpegeln ist in der DIN 18005 nicht vorgesehen.

Verkehrsbedingte Emissionen sind durch den Straßenverkehr auf der Berliner Straße, der Nuthestraße und den gebietsinternen Erschließungsstraßen sowie durch den Straßenbahnbetrieb auf der Berliner Straße und der Nuthestraße zu erwarten.

Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den Kfz-Verkehr auf den berücksichtigten Hauptverkehrsstraßen wurden aus dem Basisszenario der Verkehrsprognose StEK Verkehr für das Jahr 2025 übernommen. Als durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTV_w) werden für die Nuthestraße stadteinwärts 26.050 Kfz in 24h und davon 3,9% Schwerlastverkehr und stadtauswärts 26.450 Kfz in 24h und davon 3,9% Schwerlastverkehr prognostiziert, für die Berliner Straße 19.350 Kfz in 24h und davon 3,7% Schwerlastverkehr.

Auf der Basis dieser Werte erfolgte die Umrechnung auf DTV-Werte (Faktor 0,92) und die Berechnung der Schallemissionspegel L_{mE} entsprechend der Vorschriften der RLS-90. Für die Hauptverkehrsstraßen wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h in die Berechnung eingestellt.

Für die Ermittlung der verkehrsbedingten Emissionen durch den Straßenbahnbetrieb wurden die aktuellen Fahrpläne der Potsdamer Verkehrsbetriebe zugrunde gelegt. Demnach werden auf der Tramlinie 93 in der Berliner Straße 94 Fahrten tagsüber und 4 Fahrten im Nachtzeitraum (vor 6.00 Uhr) abgewickelt. Über die Zufahrt zur Humboldtbrücke (Nuthestraße) verkehren tagsüber 105 Straßenbahnen der Linie 94 und 110 Straßenbahnen der Linie 99. Im Nachtzeitraum finden insgesamt 30 Fahrten statt (Tramlinie 94 = 5 Fahrten; Tramlinie 99 = 25 Fahrten).

Im Ergebnis der Berechnungen werden die für die städtebauliche Planung geltenden gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in großen Teilen des B-Plangebietes eingehalten. Hohe Lärmbelastungen und Überschreitungen der Orientierungswerte verzeichnen lediglich die unmittelbar straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der Gebäude entlang der Nuthestraße und der Berliner Straße. Hier erreichen die Beurteilungspegel gemäß der durchgeführten Neuberechnungen 2021 tagsüber meist Werte zwischen 60 und 65 dB(A) und nachts 50 bis 60 dB(A), im Eckbereich Nuthestraße/Berliner Straße auch leicht darüber (max. 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts gemäß Anhang „Ergebnistabelle“ der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung).

Die Unterbringung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und vergleichbare Arbeitsräume erfordert in diesen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen.

Hinsichtlich der Außengastronomie wurden Lärmemissionen des Restaurants „Il Teatro“ mit 280 Sitzplätzen (Öffnungszeit Mo - So 11.30 - 24.00 Uhr), des Schiffsrestaurants „John Barnett“ mit 100 Sitzplätzen (Öffnungszeit Mo - Sa 12.00 - 24.00 Uhr / So 10.00-24.00 Uhr) und des „fabrik-Gartens“ mit 60 Sitzplätzen (Öffnungszeit Mo - So 12.00-24.00 Uhr) berücksichtigt.

Aus der jeweiligen Platzanzahl wurde rechnerisch eine Lärmbelastung (durch lautere Gespräche der Gäste) von 91,3 dB(A) für das Restaurant „Il Teatro“, 88,8 dB(A) für das Schiffsrestaurant und 87,6 dB(A) für den Fabrik-Garten ermittelt. Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten ergeben sich dadurch nicht.

Als Emissionsquellen für Freizeitlärm wurden Veranstaltungen auf der zentralen Platzfläche mit Freiluftbühne, auf dem Theaterschiff, im Fabrik-Garten, auf dem Schirrhof und im Gasometer ermittelt. Um gegenseitige Störungen und eine Konkurrenz um das Publikum zu vermeiden, finden diese i.d.R. nur alternierend statt. Das Kulturmanagement vor Ort kümmert sich darum, dass sich die Veranstalter im Vorfeld terminlich abstimmen und zumindest keine parallelen Open-Air-Veranstaltungen auf der Freiluftbühne, im Gasometer und/oder im fabrik-Garten stattfinden.

Bei den Veranstaltungen auf der zentralen Platzfläche (Freiluftbühne) muss zudem unterschieden werden, zwischen allgemein zulässigen Kino- und Theatervorführungen und besonders lauten Sonderveranstaltungen (wie Rockkonzerte), die als seltene Störereignisse gemäß Punkt 4.4 der Freizeitlärm-Richtlinie zu beurteilen sind. Wie bereits unter Punkt II.3.1.3 dargelegt, können diese Veranstaltungen nicht auf der Grundlage des Bebauungsplanes, sondern nur auf der Grundlage einer gesonderten Einzelgenehmigung durchgeführt werden.

Für die Gesamtlärbetrachtung im Rahmen der bebauungsplanbegleitenden Schallschutzuntersuchung werden insofern nur allgemein zulässige Veranstaltungen einbezogen und als „worst-case“ gleichzeitige Veranstaltungen auf der Open Air Bühne (Kino), auf dem Theaterschiff und im Schirrhof unterstellt. Da die Veranstaltungen im Gasometer und im Fabrik-Garten leiser sind als Kino- bzw. Theatervorstellungen auf der Freiluft-Bühne, dürfte mit dieser Betrachtung die lauteste Kombination des (allgemein zulässigen) Gesamtfreizeitlärms abgebildet sein.

Sonderveranstaltungen (Rockkonzerte) auf der Freiluftbühne werden separat beurteilt und dabei unterstellt, dass in diesem Fall keine andere lärm erzeugende Open-Air-Veranstaltung stattfindet. Entsprechende Auflagen können und müssen im Rahmen der Einzelgenehmigung erteilt werden.

Folgende Annahmen hinsichtlich Art, Zeitraum/Dauer und Höhe der Schallemissionen der einzelnen Open-Air-Veranstaltungen wurden in die Berechnungen eingestellt:

- Sonderveranstaltung (Rockkonzert) auf der Freiluftbühne: emissionsrelevante Auflagen der Baugenehmigung zur Lautsprecherkonfiguration und dem einzuhaltenden Mittelungspegel in 30 m Abstand zu den Boxen ergibt rechnerisch einen maximalen Schalleistungspegel von 119 dB(A); Dauer = werktags 15.00 – 24.00 Uhr
- Kino- und Theatervorführungen auf der Freilichtbühne: emissionsrelevante Auflagen der Baugenehmigung zur Lautsprecherkonfiguration und dem einzuhaltenden Mittelungspegel im Zent-

rum des Zuschauerbereichs ergibt rechnerisch einen maximalen Schalleistungspegel von 100 dB(A); Dauer = werktags 19.00 – 24.00 Uhr

- Theaterproben des Hans-Otto-Theaters im Gasometer: maximal 264 Zuschauer; Beurteilung als Klassikbühne mit einem Schalleistungspegel von 106,2 dB(A) zuzüglich 4 dB Impulszuschlag für Fernfeldprognosen; Hauptabstrahlung der Beschallungsanlage in Richtung Ausgang; Dauer = sonntags von 10.00-14.00 Uhr, von 17.00-21.00 Uhr und von 21.00-01.00 Uhr;

- Veranstaltungen (z.B. Konzerte) auf der Bühne des fabrik-Gartens: maximal 60 Zuschauer; Beurteilung als Kleinbühne mit einem Schalleistungspegel von 105,8 dB(A) zuzüglich 4 dB Impulszuschlag für Fernfeldprognosen; Hauptabstrahlung der Beschallungsanlage in nordwestlicher Richtung; Dauer = samstags von 20.00 bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Nachtstunde ohne Unterbrechung

- Veranstaltungen (z.B. Konzerte) auf dem Schirrhof: maximal 190 Zuschauer; Beurteilung als Kleinbühne mit einem Schalleistungspegel von 110,8 dB(A) zuzüglich 4 dB Impulszuschlag für Fernfeldprognosen; Hauptabstrahlung der Beschallungsanlage in südöstlicher Richtung; Dauer = samstags von 20.00 bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Nachtstunde ohne Unterbrechung

- Veranstaltungen auf dem Theaterschiff : maximal 90 Zuschauer im Theatersaal und 120 Personen auf dem Oberdeck (Gastronomie); Messung bei einer Rock-Veranstaltung (KSZ Ingenieurbüro GmbH) ergab einen Schalleistungspegel $L_{WA} = 97,3$ dB(A) für das abstrahlende Schiffsdeck zuzüglich Impulszuschlag von 4 dB(A); Berücksichtigung der Besucher auf dem Vordeck mit $L_{WA} = 86,0$ dB(A) für das gesamte Vordeck; Dauer = samstags von 20.00 bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Nachtstunde ohne Unterbrechung.

Mit diesen Eingangsdaten erfolgte eine Berechnung der Schallausbreitung, in der alle vorhandenen (überwiegend denkmalgeschützten) Gebäude auch hinsichtlich ihrer schallreflektierenden und schallabschirmenden Wirkung berücksichtigt wurden; die geplante Neubebauung im zentralen Verdichtungsbereich wurde dagegen nur im Hinblick auf ihre künftige Belastungssituation betrachtet.

Neben einer Darstellung der Schallausbreitung in Form von flächenhaften Schallimmissionsplänen wurden Einzelpunktberechnungen für Gebäudefassaden im Plangebiet und im relevanten Einzugsbereich der Schallemissionen durchgeführt.

Allgemein bestehende Prognoseunsicherheiten hinsichtlich der angenommenen Emissionspegel und der Ausbreitungsbedingungen wurden jeweils so berücksichtigt, dass eher eine Über- statt eine Unterschätzung der Geräuschpegel eintritt (Worst-Case-Betrachtung).

Im Ergebnis der Berechnungen werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie bei Veranstaltungen im Schirrhof, auf dem Theaterschiff und bei Theaterproben im Gasometer sowohl im Plangebiet als auch in seiner Umgebung tags und nachts eingehalten.

Bei Veranstaltungen im fabrik-Garten und bei Kino-/Theatervorführungen auf der Freiluftbühne kommt es vereinzelt zu Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte abends und nachts, die sich jedoch auf das Plangebiet selbst beschränken. Da in den von Überschreitungen betroffenen Sonder- und Gewerbegebietsflächen keine schutzbedürftigen Wohn- oder Schlafräume zulässig sind und davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandenen kulturellen und gewerblichen Einrichtungen abends und nachts der gleichen Verwendung unterliegen wie tagsüber, werden die strengeren Immissionswerte abends und nachts vorliegend als unbeachtlich eingestuft.

Die Immissionsrichtwerte für den Tag (hier 65 dB(A)) werden bei Veranstaltungen im Fabrik-Garten eingehalten und bei Kinoveranstaltungen auf der Freiluftbühne nur unter der worst-case-Annahme einer fünfständigen Vorführzeit von 19.00 - 24.00 Uhr an den in unmittelbarer Nähe liegenden Immissionsorten Waschhaus Potsdam, Offizze und den geplanten neuen Gebäuden (GE-e Gebiete) um jeweils 1 dB überschritten. Legt man den Berechnungen eine realistische Vorführzeit von 20.30-22.30 Uhr zugrunde, wird der Tagesimmissionsrichtwert von 65 dB(A) unter Berücksichtigung der in der Freizeitlärmrichtlinie verankerten Vorgaben zur Ermittlung der Beurteilungspegel eingehalten.

Bei der Gesamtlärbetrachtung von gleichzeitigen Veranstaltungen der Open Air Bühne (Kino), des Theaterschiffs und des Schirrhofs kommt es im Vergleich zu den durch die einzelnen Veranstaltungen verursachten Immissionen zu keiner Erhöhung der Überschreitungen.

Bei Nutzung der Freiluftbühne für (Rock-)Konzerte oder andere laute Sonderveranstaltungen kommt es dagegen nicht nur zu deutlichen Überschreitungen des Tagesimmissionsrichtwertes an den nahe gelegenen Gebäuden, sondern auch zu punktuellen Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte außerhalb des Plangebietes (bis zu 6,8 dB im Nachtzeitraum für ein Gebäude mit Wohnnutzung im Park Babelsberg). Deshalb sind derartige Veranstaltungen auf der Freiluftbühne nur unter Berücksichtigung der Besonderheiten bei seltenen Störereignissen möglich.

Nach dem Landesimmissionsschutzgesetz können derartige Veranstaltungen, die an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten im Kalenderjahr und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden, ausnahmsweise zugelassen werden.

Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch veranstaltungsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr vor allem in der Schiffbauergasse (Nord und Süd) und im Vorfeld des Parkhauses.

Besonders belastet ist der lichtsinalgeregelter Knotenpunkt in der Schiffbauergasse Nord am Ende von Veranstaltungen, weil hierüber die Abfahrt vom Parkhaus abgewickelt wird und über die Schiffbauergasse Süd aufgrund der Einbahnstraßenregelung keine Ausfahrt auf die Berliner Straße möglich ist. Aktuelle Verkehrsdaten für die Schiffbauergasse liegen jedoch nicht vor.

II.3.5.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Die Maßnahmen, die notwendig sind, um den Schutzanspruch für Kultur-, Büro- und Wohnnutzungen im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung zu gewährleisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei einerseits um emissionsorientierte Nutzungsbeschränkungen und andererseits um passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht durchführbar.

Emissionsorientierte Nutzungsbeschränkungen

Um potenzielle Lärmschutzkonflikte unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen, wird sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet „Kultur“ das zulässige Störpotenzial eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die Emissionen zulässiger Nutzungen auf Mischgebieteniveau begrenzt, d.h. es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind und gemäß § 6 Abs. 1 „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Mit dieser Abstufung des nach Baunutzungsverordnung zulässigen Störungsgrades wird sowohl eine Verträglichkeit zu bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes, als auch zu den Kunst- und Kultureinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst gewährleistet. Die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist vertretbar, da typische Gewerbebetriebe mit entsprechender Lärmentwicklung nicht dem vorhandenen und weiterzuentwickelnden Nutzungsprofil am Standort entsprechen.

In dem Sondergebiet „Kultur“ ist das Emissionsverhalten der dort zulässigen Nutzungen Teil der Regelungen zur jeweiligen Zweckbestimmung. Die zugelassenen Anlagen und Nutzungen werden unter den Vorbehalt gestellt, dass von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Dies entspricht dem zulässigen Störgrad eines Gewerbegebiets, womit den Sondergebieten ein höherer Störungsgrad zugebilligt wird, als dem benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet. Dies ist vor allem erforderlich, um dem Kulturbetrieb das notwendige Störpotenzial für eine bestimmungsgemäße Nutzung auch bei Open-Air-Veranstaltungen zuzugestehen.

Wie die Ergebnisse der Schallschutzuntersuchungen belegen, wird der Schutzanspruch lärmsensibler Büro- und Wohnnutzungen im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung dabei ausrei-

chend berücksichtigt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.

Bei allgemein auf der Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Veranstaltungen, können die maßgeblichen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie – wie unter Punkt II.3.5.1 dargelegt – eingehalten werden; die Durchführung einzelner Veranstaltungen mit größerer Lärmentwicklung ist auf der Grundlage einer Ausnahmezulassung möglich.

Dem eigenen Schutzbedürfnis einzelner Nutzungen in den Sondergebieten (z.B. Sprachverständlichkeit bei Theater- oder Vortragsveranstaltungen) wird durch das Kulturmanagement vor Ort ausreichend Rechnung getragen. Vor allem durch die zeitliche Koordination der einzelnen Veranstaltungen können gegenseitige Störungen vermieden werden.

Passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan im Lärmeinzugsbereich der Hauptverkehrsstraßen Lärmschutzmaßnahmen fest (textliche Festsetzung 2.1), die eine ausreichende Ruhe im Innern der Gebäude durch Auflagen zur Bauschalldämmung sicherstellen.

Die diesbezüglichen Anforderungen des Schallschutzes ergeben sich aus der DIN 4109 in der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Luftschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Verkehrslärms wird jeweils der höchste berechnete Fassadenpegel herangezogen, mit einem Sicherheitszuschlag belegt und ggf. auch der Beurteilungspegel für die Nacht einbezogen. Die bis zur Neufassung der DIN 4109 übliche Einstufung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Lärmpegelbereiche entfällt zugunsten einer Berechnung der erforderlichen Schalldämmung in einzelnen dB-Schritten.

Die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfolgte im Rahmen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung durch KSZ Ingenieurbüro GmbH, Ergänzungsbericht März 2021. In der Ergebnistabelle im Anhang werden die Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 jeweils getrennt für Büroräume und Wohnräume ausgewiesen.

Der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan entsprechend, sind entlang der Hauptverkehrsstraßen überwiegend Schalldämm-Maße zwischen 30 und 36 dB erforderlich. Planungsrechtlich zulässige Wohnräume im Norden des Plangebietes erfordern ein Schalldämm-Maß bis maximal 41 dB.

Bei Durchführung dieser passiven Lärmschutzmaßnahmen können im Innern von Gebäuden überall gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die in der textlichen Festsetzung 2.1 verankerten Anforderungen an die Bauschalldämmung greifen jedoch nur im Falle von Neubau- oder wesentlichen Umbaumaßnahmen; der entsprechende Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

In der Festsetzung wird auf die ermittelten Lärmpegel der schalltechnischen Untersuchung vom Büro KSZ Ingenieure verwiesen. Die als Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung verfassten Neuberechnungen werden Bestandteil der Satzungsunterlagen des Bebauungsplans.

Da bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern greifen und zumindest nachts auch eine ausreichende nutzerunabhängige Belüftung sicherzustellen ist (angestrebtes Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster), soll zusätzlich eine Anordnung der besonders ruhebedürftigen Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan trifft deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 eine Regelung, die sicherstellt, dass im allgemeinen Wohngebiet zumindest einzelne Räume einer Wohnung zu einer

der Berliner Straße abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet werden. Grundsätzlich wird die Anordnung mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums mit den notwendigen Fenstern zur straßenabgewandten Gebäudeseite eingefordert. Bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingungen erfüllen. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst demnach alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.ä.

Da die Anforderungen an schallschutzorientierte Grundrissanordnungen in bestimmten Sonderfällen, beispielsweise bei Ecksituationen oder großen Gebäudetiefen nicht immer erfüllt werden können und bei der Villa Tummeley zusätzlich denkmalschutzrechtliche Auflagen ggf. einer lärm-schutzoptimierten Grundrissgestaltung entgegenstehen, eine Wohnnutzung aber auch in diesen Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wird im Ausnahmetatbestand (Einzelfallprüfung) auch die Zulassungsfähigkeit von Wohnungen mit ausschließlich zu den Emissionsquellen hin orientierten Aufenthaltsräumen ermöglicht.

Um auch bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung eine ausreichende, nutzerunabhängige Belüftung zu gewährleisten, müssen die betreffenden Räume in der festgesetzten Mindestanzahl mit geeigneten Lüftungseinrichtungen (z.B. schallgedämmte Außenwandlüfter, Außenwanddurchlasselemente oder zentrale Lüftungsanlagen) ausgestattet werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben, oder partielle Vorhangfassaden) und verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sein. Weiterhin stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten. Diese besonderen Fensterkonstruktionen sind bei nächtlichen Lärmbelastungen bis etwa 60 dB(A) nachts als alleinige Maßnahme ausreichend wirksam und können in höher lärm-belasteten Bereichen im Rahmen gekoppelter Maßnahmen mit einbezogen werden.

Die den Festsetzungen zugrunde liegende DIN-Vorschrift (DIN 4109) und das schalltechnische Gutachten einschließlich der Ergänzung zur Berechnung der Mindestschalldämmung von Außenbauteilen wird bei der Stadtverwaltung Potsdam - Fachbereich Stadtplanung - zur Einsichtnahme bereitgehalten.

II.3.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

II.3.6.1 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, insbesondere die in § 38 BauGB genannten Planfeststellungen sowie naturschutz- und denkmalrechtliche Unterschutzstellungen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der Rechtskraft nachrichtlich übernommener Festsetzungen sind diese nicht abwägungsfähig und können i.d.R. nicht anderweitig überplant werden.

Denkmale

Die baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Potsdam eingetragen sind (siehe I.5.6.4), werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Die Landflächen im Plangebiet liegen mit Ausnahme der Flurstücke 966, 982, 1110, 1145 (Hans-Otto-Theater, ehem. Zichorienmühle und angrenzende Grünflächen) innerhalb eines in der Landesliste unter der Nr. 2154 eingetragenen, geschützten Bodendenkmals mit verschiedenen Funden (siehe I.5.6.4). Die Abgrenzung des Bodendenkmalbereichs wird nachrichtlich in die Plan-

zeichnung übernommen; außerdem wird auf den Schutzstatus als Bodendenkmal textlich hingewiesen.

Bei Inanspruchnahme von bisher un bebauten oder nicht durch tief reichende Einbauten gestörten Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden.

Veränderungen an Bau und Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. 19, 15. Jg. S. 216 ff) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmal-schutzbehörde.

In die Planzeichnung ist darüber hinaus ein gemäß § 28 BNatSchG als Naturdenkmal geschützter Baumstandort (Stieleiche am ehemaligen Gaswerkskai) nachrichtlich übernommen.

Auf den Schutzstatus der Allee in der Berliner Straße gemäß § 23 BbgNatSchG wird textlich hingewiesen.

Bundeswasserstraße

Entsprechend ihrer Widmung als Bundeswasserstraße werden die in den Geltungsbereich einbezogenen Wasser- und Uferböschungsf lächen der Havel nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanzV).

Hochwasserrisikogebiet, Überschwemmungsgebiet

Bei ufernahen Teilflächen des Plangebietes handelt es sich um Hochwasserrisikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Mit Ausnahme der Marina, die funktional auf eine unmittelbare Wasserlage angewiesen ist, werden im Bebauungsplan keine Baugebietsflächen im Hochwasserrisikogebiet der Havel festgesetzt, so dass der Hochwasserschutz ausreichend berücksichtigt wird. Außerdem werden mit dem (einfachen) Bebauungsplan Nr. 23 keine Neubaupotenziale eröffnet.

Eine Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten ist noch nicht erfolgt. Es ist aber davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des §100 BbgWG in den nächsten Jahren Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt werden. Dies betrifft voraussichtlich die HQ 100-Gebiete. Deshalb wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass sich die ufernahen Teilflächen des Plangebietes teilweise im Bereich noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG befinden.

II.3.6.2 Hinweise

Ergänzend enthält der Bebauungsplan Hinweise ohne Normcharakter zur Lage des Plangebietes im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Schiffbauergasse" (siehe I.5.6.1), im Geltungsbereich der Erhaltungs- sowie der Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt (siehe I.5.6.2 und I.5.6.3) sowie im Geltungsbereich einer Werbesatzung (siehe I.5.6.5).

Weiterhin wird auf die notwendige Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen. Demnach ist vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen bzw. Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Ein zusätzlicher Hinweis auf die mögliche Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und die schalltechnische Untersuchung einschließlich Ergänzung ist erforderlich, da der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz trifft, die sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 und die in der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegel und Mindestschalldämmmaße von Außenbauteilen beziehen.

Damit sich die Öffentlichkeit, insbesondere die Betroffenen, verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt der technischen Regel verschaffen können, wird die Textausgabe der DIN 4109 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung, zu den üblichen Dienstzeiten bereitgehalten. Gleiches gilt für die schalltechnische Untersuchung einschließlich der Ergänzung zur Berechnung der Mindestschalldämmung.

II.4 Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Flächengröße
Baugebietsflächen:	63.200 m²
- Sondergebiet „Kultur“	34.160 m ²
- Sondergebiet „Wassersport“	1.460 m ²
- Eingeschränktes Gewerbegebiet	25.360 m ²
- Allgemeines Wohngebiet	2.220 m ²
Verkehrsflächen:	22.525 m²
- Straßenverkehrsflächen	11.520 m ²
- Verkehrsberuhigte Bereiche	10.735 m ²
- Fußgänger- und Radfahrbereich	270 m ²
Grünflächen:	25.160 m²
- private Grünflächen	7.030 m ²
- öffentliche Grünflächen	18.130 m ²
Wasserflächen und zur Wasserstraße gehörige Böschungflächen:	20.905 m²
Gesamter Geltungsbereich	131.790 m²

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Nutzungsstruktur

Kulturelle und gewerbliche Nutzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die vorhandene Nutzungsmischung von Kultur und Gewerbe in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt. Zusätzliche Bau- und Umnutzungspotentiale werden südlich des zentralen Veranstaltungsortes und für den bestehenden Gebäudekomplex der Garde-Husaren-Kaserne eröffnet. Unmittelbare Baurechte sind aus den Festsetzungen des vorliegenden („einfachen“) Bebauungsplans dabei nicht ableitbar, sondern richten sich ergänzend nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Durch die bestandsorientierten Baugebietsfestsetzungen (Sondergebiete „Kultur“ und „Wassersport“ sowie eingeschränkte Gewerbegebiete) ergeben sich keine Einschränkungen für ausgeübte Nutzungen, da die bestehenden Kultur-, Gewerbe- und Büronutzungen, ebenso wie Wassersport-, Museums- und Gastronomienutzungen auch künftig zulässig sind.

Einzelhandel und Zentrenstruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Schutz der zentralen Einkaufsinnenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche stark eingeschränkt. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben werden ganz ausgeschlossen; nur kleine Läden mit kulturbezogenem Sortiment (Museumsshop, Verkauf von Ausstellungsstücken und Bildern, Kunsthandwerk) bleiben ausnahmsweise zulassungsfähig, sofern im Rahmen einer Einzelfallprüfung ihre städtebauliche und nutzungsstrukturelle Gebietsverträglichkeit festgestellt wird.

Für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb an der Berliner Straße/ Ecke Nuthestraße werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen und dadurch auch genehmigungspflichtige Änderungen, Erweiterungen oder Erneuerungen ermöglicht. Insofern wird in bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht eingegriffen.

Freiflächen, Uferweg und Bootsstege

Durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang des Havelufers wird eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Ufergestaltung planungsrechtlich abgesichert und die Schaffung eines durchgehenden Uferwander- und Radweges vorbereitet. Dieser ist Bestandteil eines gesamtstädtischen Uferwegenetzes, das es im Interesse der Allgemeinheit und für die Attraktivität der Landeshauptstadt Potsdam zu schaffen gilt.

Im Bereich der Villa Tummeley hat die Festsetzung eines 12 m breiten öffentlichen Grünstreifens – unter bestimmten Voraussetzungen – Auswirkungen auf die Nutzbarkeit dieser (bisher) privaten Grundstücksflächen.

Die betroffenen – seit vielen Jahren brachliegenden – Grundstücksflächen werden bei Anlage eines Uferweges nicht mehr allein durch die Grundstückseigentümer nutzbar sein. Dies hätte vermutlich die Notwendigkeit einer Abgrenzung (Hecke, Zaun) zur Folge; ein Zugang der Anlieger zum Wasser und zur privaten Steganlage bliebe aber auch in diesem Fall durch die Anlage rückwärtiger Grundstücksausgänge möglich.

Die Realisierung der Wegeverbindung über das Privatgrundstück der Villa Tummeley (Berliner Straße 29) ist jedoch gemäß 2006 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem damaligen Grundstückseigentümer geschlossenem städtebaulichem Vertrag an die Bedingung geknüpft, dass die Weiterführung des Uferweges bis zum Grundstück Berliner Straße 47/48 (öffentlich zugängliche Sportplatzfläche) durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten oder durch Grunderwerb rechtlich gesichert ist. Der jetzige Eigentümer des Grundstücks Berliner Straße 29 ist für diesen Fall als Rechtsnachfolger des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die Herstellung eines Uferwanderweges durch eine entsprechende Dienstbarkeit in Form eines öffentlichen Wegerechts zu bewilligen und im Grundbuch eintragen zu lassen,

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bietet der Bebauungsplan darüber hinaus dem Eigentümer die Möglichkeit, eine entschädigungspflichtige Übernahme der von der Grünfestsetzung betroffenen Flächen im Uferbereich zu verlangen.

Um zusammenhängende Uferzonen langfristig von Bootsstegen frei zu halten, sollen die Steganlagen auf den genehmigten Bestand beschränkt und vorrangig im landschaftlich weniger sensiblen Uferbereich nahe der Humboldtbrücke konzentriert werden. Dafür werden im Bebauungsplan dort Wasserflächen als „Fläche für Steganlagen“ festgesetzt. Ergänzend wird ein weiterer Bootssteg (ausschließlich für die private Nutzung) im Bereich der Villa Tummeley ermöglicht und die vorhandene Anlegestelle für die Personenschifffahrt am ehemaligen Gaswerkskai sowie der angrenzende Bootsliegeplatz des Restaurantschiffes als solche planungsrechtlich gesichert.

Für die Steganlage südlich des Hans-Otto-Theaters (Theaterschiff) wird über eine auflösend bedingte Festsetzung sichergestellt, dass die planungsrechtliche Sicherung bei Aufgabe der kulturellen Schiffsnutzung am Standort erlischt. Damit wird vor allem eine kommerzielle Nachnutzung der Steganlage als Liegeplatz für Freizeitboote ausgeschlossen.

Insgesamt werden alle bereits vorhandenen Steganlagen im genehmigten Umfang von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst und es erfolgt keine Überplanung, die den langfristigen Erhalt bisher genehmigter Steganlagen in Frage stellen würde. Die Errichtung neuer Steganlagen soll dagegen bereits auf planungsrechtlicher Ebene verhindert werden.

Diese Festsetzungen erfolgen im Ergebnis der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes Schiffbauergasse als Kunst- und Kulturquartier und den privatwirtschaftlichen Interessen der Steganlagenbetreiber mit den landschafts- und denkmalpflegerischen Aspekten einer Aufwertung des Landschaftsbildes und des ökologischen Zustandes der Uferbereiche durch eine Freihaltung von Steganlagen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Die Nutzung des ehemaligen Offizierskasinos als Kindertagesstätte wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da die nach Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlage für soziale Zwecke durch den Bebauungsplan nicht beschränkt wird.

Möglichen Immissionsschutzkonflikten infolge der im Plangebiet festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen wird durch Beschränkungen des dortigen Störpotenzials planungsrechtlich begegnet. Besonders laute Veranstaltungen, die als seltene Störereignisse gemäß Freizeitlärmrichtlinie zu betrachten sind und einer gesonderten Einzelgenehmigung bedürfen, finden zudem i.d.R. außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte (am Abend bzw. am Wochenende) statt.

Da im Plangebiet keine Wohnungen bestehen und künftig auch nur in sehr begrenztem Umfang zulässig sein werden (auf dem Grundstück Villa Tummeley), entstehen keine sinnvoll quantifizierbaren Anforderungen an die Versorgung mit weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen oder öffentlichen Grün- und Spielflächen.

III.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan dient weitgehend der Bestandssicherung und Fixierung der Nutzungsgliederung im Bereich Schiffbauergasse. Dazu wird für das Plangebiet die Art der baulichen und sonstigen Nutzung (Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen) festgelegt.

Die festgesetzten Baugebiete erstrecken sich dabei nur auf Flächen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) anzusehen sind. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen (einfacher Bebauungsplan). Die Zulässigkeit von Vorhaben (v. a. Nachverdichtungen und Ergänzungen im Bestand) ist in dieser Hinsicht auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfah-

rens weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierdurch möglicherweise zulässige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind somit keine Auswirkung dieses Bebauungsplans. Sofern für Teilflächen in der Gebietsmitte nordwestlich der ehemaligen Maschinenhalle (heute fabrik Potsdam - Zentrum für Tanz- und Bewegungskunst) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (Nr. 23-1 „Schiffbauergasse – Verdichtungsbereich“) erfolgt, sind die Auswirkungen einer möglichen Neubebauung auf den Naturhaushalt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt bestandsorientiert für die schon bestehenden Straßen und Plätze. Die Zulässigkeit von Steganlagen wird durch den Bebauungsplan künftig erstmalig bauplanungsrechtlich geregelt und beschränkt. Flächen hierfür werden lediglich für bereits bestehende und genehmigte Bootsliegplätze im Bereich der Havelbucht und den Anlegesteg an der Uferpromenade festgesetzt. Auf den übrigen Wasserflächen sind Steganlagen künftig unzulässig.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt vorbereitet. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht zu berücksichtigen.

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für den Geltungsbereich umweltneutral. Es werden keine Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet. Eine Ermittlung des „Naturhaushaltswerts“ gemäß Arbeitshilfe der Stadt Potsdam (standardisierte Methodik zur Bewertung von Naturhaushaltsfunktionen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung in der verbindlichen Bauleitplanung) ist deshalb entbehrlich.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren greifen für größere Bäume die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Auf ihrer Grundlage werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume eingefordert. Die Allee an der Berliner Straße unterliegt zusätzlich dem gesetzlichen Alleenschutz. Die Stieleiche am ehemaligen Gaswerkskai unterliegt als Naturdenkmal eigenständigen Schutzbestimmungen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht vorrangig in der langfristigen Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Sinne der Standortentwicklung als „Internationales Kunstquartier und Publikumsmagnet“.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans haben unmittelbar keine klimatischen Auswirkungen. In dem einfachen Bebauungsplan werden weder Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche noch zum Maß der baulichen Nutzung getroffen und damit keine Neubaupotenziale, Gebäudeaufstockungen/-erweiterungen o.ä. ermöglicht. Zusätzliche Versiegelungen könnten sich allenfalls durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ergeben. Da sich die festgesetzten Verkehrsflächen fast ausschließlich auf bereits vorhandene Wege- und Befahrflächen beschränken, sind auch diesbezüglich keine klimatisch wirksamen Veränderungen absehbar.

Artenschutz

Der in § 44 Bundesnaturschutzgesetz geregelte Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist eigenständiges Recht und grundsätzlich im Rahmen der Planung und Durchführung von Vorhaben zu beachten. Die für den Bebauungsplan erstellte artenschutzfachliche Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen, die einer Vollziehbarkeit des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Die Beachtlichkeit von § 44 BNatSchG wird durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan benannt. Demnach ist vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Ve-

getationsbeständen zu prüfen, ob und wie die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, z. B. durch Bauzeitbeschränkungen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) eingehalten werden können. Sofern eine Einhaltung nicht möglich ist und artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde einzuholen sind, können in diesem Zusammenhang Auflagen (z. B. Herstellung von Ersatzquartieren) festgelegt werden.

Orts- und Landschaftsbild

Die bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Neubebauungen werden mit dem Bebauungsplan nicht unmittelbar ermöglicht.

Bestehende historische Sichtachsen, die über das Plangebiet in Form von zahlreichen Sichtbeziehungen zwischen Aussichtspunkten im Park Babelsberg oder im Park Klein-Glienicke und markanten Höhenpunkten der Potsdamer Stadtsilhouette verlaufen, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert.

Die Qualität des Landschaftsbildes wird am Standort Schiffbauergasse stark durch die Stadtansicht, d.h. das Panorama, das sich vom Park Babelsberg oder von Klein-Glienicke aus über die Havel hinweg dem Betrachter bietet, geprägt. Im Sinne der Lenné'schen Gestaltungsvorstellungen sollte die Stadtsilhouette in die gartenkünstlerisch überhöhte malerische märkische Landschaft eingebettet sein. Dies setzt voraus, dass zumindest am Ufer eine vegetationsbestandene Vorkulisse vorhanden ist, die unmittelbar an die Wasserfläche heranreicht. Gleichzeitig besitzt der Standort Schiffbauergasse, eine historisch gewachsene, für die Bau- und Technikgeschichte bedeutsame städtebaulich-architektonische Prägung und damit einen eigenen Stellenwert, der ein andersartiges Erscheinungsbild als das der märkischen Uferlandschaft an dieser Stelle rechtfertigt.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung und Weiterentwicklung der landschaftlichen Gestaltungsqualitäten des Uferbereichs, berücksichtigt aber auch die abschnittsweise städtebaulich-architektonische Prägung der Stadtansicht. Durch die planungsrechtliche Beschränkung von Flächen für Steganlagen und Bootsliegeplätze soll die Qualität des Landschaftsbildes im Sinne des Welterbestatus auch langfristig aufrechterhalten werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (Lärmschutz)

Um negative Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz vorgesehen.

Schallemissionen werden im Plangebiet durch den Veranstaltungslärm kultureller Nutzungen und Außengastronomie sowie den nutzungsbedingten An- und Abfahrtsverkehr erzeugt, weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch den Straßen- und Schienenverkehr der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Die Belastungssituation durch Verkehrs- und Freizeitlärm wurde in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet und bei Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Ergebnis für verträglich erachtet.

Neben emissionsorientierten Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten „Kultur“ setzt der Bebauungsplan für Gebäude im Lärmeinzugsbereich der Hauptverkehrsstraßen nutzungsabhängige Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile fest; für die geplante Wohnnutzung ganz im Norden des Plangebietes (Grundstück der Villa Tummeley) werden weiterhin Festsetzungen zu lärmoptimierten Grundrissen bzw. zum Einbau von Dauerlüftungseinrichtungen getroffen (vgl. Kap. II.3.5).

III.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die eingetragenen Baudenkmale im Geltungsbereich werden dem Bestand entsprechend in die Planung übernommen und insofern in ihrem Schutzstatus nicht beeinträchtigt.

Der Schutzstatus des Havelufers als Teil der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Weltkulturerbes) wird durch Regelungen zur Zulässigkeit von Steganlagen berücksichtigt und unterstützt die denkmalrechtliche Zielsetzung zur Schaffung und Erhaltung landschaftlich gestalteter Uferzonen ebenso wie den Umgebungsschutz für die auf der anderen Seite der Havel gelegenen Bau- und Garten-Denkmale des Babelsberger Parks mit ihren historischen Sichtbeziehungen.

III.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Verkehrserzeugung im Plangebiet. Auch die externe Anbindung des Standortes Schiffbauergasse über Gebietszufahrten von der Berliner Straße aus, wird unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

Die Bedingungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Plangebiet werden sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans langfristig weiter verbessern, da die öffentliche Zugänglichkeit eines zusätzlichen Uferabschnitts vorbereitet wird.

III.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine formalen Boden ordnenden Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches erforderlich. Im Rahmen angestrebter Grundstücks- bzw. Flächenverkäufe wird zur Sicherung der abschnittswisen Erschließung über benachbarte Grundstücksflächen ggf. die Eintragung weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

III.6 Finanzielle Auswirkungen

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schiffbauergasse“ sollen grundsätzlich dazu dienen, dass bestehende bauliche Anlagen gesichert sind (auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung Ende 2021) bzw. unerwünschte Nutzungen wie z.B. konfliktträchtige Wohnnutzung sowie Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen betrifft – mit einer Ausnahme – keine privaten Flächen, so dass keine Entschädigungsforderungen zu erwarten sind. Die öffentliche Durchwegung im Uferbereich des Privatgrundstücks Villa Tummeley (unter bestimmten Voraussetzungen) ist bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von 2006 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem damaligen Eigentümer des Grundstücks geregelt. In diesem Vertrag ist auch verankert, dass die durch die Einräumung des öffentlichen Wegerechtes bedingte Wertminderung des Grundstücks gutachterlich ermittelt und von der Landeshauptstadt Potsdam zum Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit ausgeglichen wird.

Die Festsetzung dieses Bereichs als öffentliche Grünfläche kann grundsätzlich ein Übernahmeverlangen gemäß § 40 BauGB auslösen. Das damit einhergehende finanzielle Risiko wird in Abwägung aller Belange hingenommen, zumal es als gering einzuschätzen ist. Die damit im Zusammenhang stehende Realisierung des Uferwanderweges gemäß städtebaulichem Vertrag mit dem Eigentümer des Grundstücks Villa Tummeley ist an Bedingungen geknüpft, deren Eintritt allenfalls sehr langfristig zu erwarten ist und nicht die laufenden und mittelfristigen Haushaltsplanungen betrifft.

Auf den Haushaltsvorbehalt wird hingewiesen.

Kosten für die Realisierung von Verkehrs- und Wegeflächen (neue Verkehrsfläche südöstlich des Veranstaltungsplatzes im Verdichtungsbereich und Weiterführung Uferwanderweg nach Norden)

sind keine unmittelbare Folge des Bebauungsplans, der diesbezüglich zunächst nur die benötigten Flächen planungsrechtlich sichert.

Ob diese Kosten durch einen Dritten übernommen werden ist derzeit offen. Genauere Angaben zur Höhe sind zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Realisierungsabsicht ist ebenfalls noch offen und wird demnach voraussichtlich nicht die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung betreffen. Auf den Haushaltsvorbehalt wird hingewiesen.

III.7 Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Änderungsbedarf besteht jedoch lediglich für die Darstellung des Symbols „Verwaltung“.

Entsprechend der geänderten Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam, den bisherigen Verwaltungsstandort in der Garde-Husaren-Kaserne an der Berliner Straße nicht mehr explizit als solchen planungsrechtlich zu sichern, sondern eine gewerbliche Nachnutzung mit größerem Nutzungsspektrum zu ermöglichen, wird die Fläche im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das FNP-Symbol „Verwaltung“ kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ersatzlos entfallen.

IV. VERFAHREN

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 2.9.1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Schiffbauergasse" gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 21.9.1992.

IV.2 Landesplanerische Anfrage

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 4.6.1998 nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 6.7.1998 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Kritisch wurde lediglich die geplante Anlage einer Marina mit 150 Bootsliegeplätzen und den dazugehörigen Sondergebietsflächen bewertet, die jedoch inzwischen nicht mehr Gegenstand der Planung ist.

IV.3 Frühzeitige Beteiligung der Ämter, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum B-Plan Nr. 23

Auf der Grundlage eines ersten Bebauungsplanvorentwurfes wurden die städtischen Ämter und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 5.6.1998 erstmals über die Planung informiert. Parallel erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB.

IV.4 Änderung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 23 und Änderung des Flächennutzungsplans

Auf der Sitzung am 6.10.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ergänzt (Änderung des Geltungsbereichs) und beschlossen, den Teilflächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zugleich zu ändern.

IV.5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Auf der Sitzung am 6.10.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 29.3.2000 bis zum 28.4.2000 durchzuführen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von Bürgerseite keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 23 vorgebracht.

IV.6 Erneute Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund von in Teilbereichen veränderten Planungsinhalten wurden die Ämter und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 5.6.2000 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB nochmals um eine Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Anregungen und Bedenken wurden von der Verwaltung geprüft und haben teilweise zu Änderungen der Planung geführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere Anregungen zur Neugestaltung der Uferseite gegenüber dem Park Babelsberg vorgebracht. Die Bedenken richteten sich vor allem gegen die seinerzeit im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Planung einer großflächigen Marina vor dem Gaswerkskai. Darüber hinaus wurden Bedenken gegen die im Zusammenhang mit dem Theaterneubau und dem Umbau der Koksseparation vorgesehenen Bebauungshöhen geäußert. Die bezüglich der Ansiedlung des Theaters vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. September 2001 und in Abwägung mit den bau- und kulturpolitischen Zielen des Theaterneubaus zurückgestellt. Auf der Grundlage dieses Abwägungsbeschlusses konnte eine vorgezogene Baugenehmigung für das Theatervorhaben erteilt werden.

IV.7 Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange an der Rahmenplanung

Mit Schreiben vom 16.5.2003 wurden die Ämter und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die für das Sanierungsgebiet Schiffbauergasse erstellte Rahmenplanung informiert. Zu den Inhalten der Rahmenplanung fanden zahlreiche Abstimmungsrunden statt. Die abgestimmte Rahmenplanung ist Grundlage der Bebauungsplanung.

IV.8 Bebauungsplanteilung und Änderung des Geltungsbereichs

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 28. September 2005 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 im südlichen Bereich zu erweitern und zur Weiterbearbeitung räumlich aufzuteilen in:

- den Bebauungsplan Nr. 23 A „Schiffbauergasse Nord“ und
- den Bebauungsplan Nr. 23 B „Schiffbauergasse Süd“.

Die Teilung des Bebauungsplangebietes in zwei eigenständige Teilbebauungspläne erfolgte, da seinerzeit keine zwischen der Eigentümerin und den Denkmalschutzbehörden konsensfähige Bebauungskonzeption für das denkmalgeschützte Gartengrundstück der Villa Tummeley festgelegt werden konnte. Gleichzeitig jedoch eine zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses und seine geförderte Finanzierung erforderlich war.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs für den neuen Bebauungsplan Nr. 23 B im Bereich der Zufahrt zur Humboldtbrücke wurde vorgenommen, um mit Blick auf den seinerzeit vorbereiteten Umbau der Nuthestraße langfristig nicht mehr benötigte Straßenverkehrsflächen überplanen zu können.

Die frei werdenden Flächen boten die Möglichkeit, den südlichen Teilbereich des Kulturstandortes Schiffbauergasse funktional und gestalterisch aufzuwerten und die bis dahin eher provisorische Erschließung der Reitstallanlagen sowie des Wassersportstandortes zu verbessern.

Im Zusammenhang mit dem Aus- und Umbau der ehemaligen Reitställe wurde – bereits vor dem Straßenumbau – mit Hilfe eines Gebäudedurchbruchs eine Zufahrt zu einer neu errichteten Stellplatzanlage zwischen dem Böschungsfuß der Nuthestraße und den angrenzenden Reitstallanlagen geschaffen. Formalrechtlich sind die Flächen (Fahrweg und Stellplatzanlage) jedoch weiterhin Bestandteil der angrenzenden planfestgestellten Bundesstraße.

IV.9 Öffentliche Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 23 B und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren – 2005

IV.9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 28. September 2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 23 B mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und parallel das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung sowie der Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 7. November 2005 bis zum 9. Dezember 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26. Oktober 2005 (Amtsblatt Nr. 13 S. 8) ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 85 Schreiben bei der Stadtverwaltung Potsdam ein – zum großen Teil mit gleich lautenden Texten. So wurde ein Anschreiben 46mal eingesandt, ein anderes 24mal und ein drittes 6mal. Die übrigen Stellungnahmen sind Einzelschreiben.

In den meisten Stellungnahmen wurden vor allem Bedenken gegen das vorgesehene Bauvorhaben der Kunsthalle (Fluxus+), das seinerzeit als Neubau südlich der Maschinenhalle (Tanztheater „fabrik“ e.V.) geplant war, und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des vorhandenen Biergartens sowie die notwendige Aufgabe des 2005 kulturell zwischengenutzten Fischhauses zum Ausdruck gebracht.

Das Neubauvorhaben Fluxus+ wurde nicht weiterverfolgt und stattdessen Ausstellungs- und Verwaltungsräume für das Kunstmuseum in den ehemaligen Reitstallanlagen hergerichtet. Das Fischhaus wurde nach seiner Interimsnutzung als Probe- und Studioraum der "fabrik" 2009 abgerissen. In diesem Bereich sind bauliche Ergänzungen durch neue Gebäude vorgesehen. Der weiterhin bestehende Biergarten südlich der Maschinenhalle wird im aktuellen Bebauungsplanentwurf dem Standort des Tanztheaters fabrik e.V. zugeordnet und als Sondergebiet „Kultur“ festgesetzt; eine ergänzende Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

In weiteren Schreiben wurde die mögliche Zulässigkeit von Wohnen in der Nähe des Veranstaltungsortes kritisiert und auf das daraus resultierende Konfliktpotential, das die geplante kulturelle Nutzung des Standortes gefährde, verwiesen. Ausdrücklich wird gegen die Wohnnutzung im seinerzeit geplanten Kerngebiet nordöstlich des Parkhausstandortes votiert.

Im Zuge der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wird die Festsetzung des Kerngebietes zugunsten einer Einbeziehung in das angrenzende Gewerbegebiet aufgegeben. Die Fläche ist mittlerweile mit einem Beherbergungsbetrieb endgültig bebaut.

Zur Vermeidung unnötiger Konflikte wird außerdem das ursprünglich geplante Mischgebiet an der Berliner Straße (Grundstück des ehemaligen Offizierswohnhauses) in die Gewerbegebietsfest-

setzung einbezogen und ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis werden im Gewerbe- und im Sondergebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

IV.9.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 23 B wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26. Oktober 2005 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Bis zum 16. Dezember 2005 gingen 13 Antwortschreiben bei der Stadtverwaltung ein. Davon enthielten vier Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung des Landesumweltamtes Brandenburg kritisierte fehlende Aussagen des Bebauungsplans zum Schallschutz und forderte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. Darin sollten die vom gesamten Standort mit seinen unterschiedlichen Nutzungen kumulativ ausgehenden Belastungen ermittelt und daraus resultierende Maßnahmen, die notwendig sind, um den Schutzanspruch schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung sicherzustellen, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Als Immissionsorte seien sowohl die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs (u.a. Wohnbebauung auf der anderen Havelseite) als auch schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten (Wohnungen im MI oder MK, Büronutzungen im GEe, SO Verwaltung oder SO Kultur).

Das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die mittlerweile errichtete Freilichtbühne erstellte Schallgutachten wurde als fehlerhaft kritisiert.

Im Zuge der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wird eine umfassende schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse werden mit dem Landesumweltamt abgestimmt. Im Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt.

Vom Landesumweltamt wurde außerdem eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung angeregt.

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Luftreinhalteplans Potsdam wurde die bestehende Luftschadstoffbelastung (2014) erhoben und eine Prognose für das Jahr 2020 erstellt. Die ermittelte und prognostizierte Belastungssituation liefert keine Anhaltspunkte für mögliche Grenzwertüberschreitungen. Eine objektkonkrete Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung erscheint damit entbehrlich.

Von den Stadtwerken (Energie und Wasser Potsdam GmbH) wurde auf bestehende der öffentlichen Versorgung dienende Trafostationen hingewiesen und darum gebeten, diese Standorte als Flächen für die Ver- und Entsorgung festzusetzen.

Grundsätzlich können Trafostationen als Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und auf öffentlichen Flächen zugelassen werden und bedürfen somit keiner gesonderten Festsetzung.

Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege werden die Aussagen in der Begründung zum Bodendenkmalschutz kritisiert. Anstelle des benannten Bodendenkmalverdacht sei die Einstufung als Bodendenkmal durch die Ergebnisse verschiedener archäologischer Untersuchungen bestätigt.

Die Aussagen in der Begründung werden angepasst und das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt sprach sich gegen eine Überplanung von Wasserflächen als Teil der Bundeswasserstraße aus. Die Wasserflächen könnten nur nachrichtlich übernommen werden und die Zulässigkeit von Steganlagen sei nicht im Bebauungsplan zu regeln. Es wurde

angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Eigentumsgrenze entlang des Ufers zurückzuverlegen.

Eine Beplanung von Bundeswasserstraßenflächen durch einen Bebauungsplan ist grundsätzlich möglich, wenn die betreffenden Wasserflächen – wie im vorliegenden Fall – außerhalb der Fahr- rinne für die Schifffahrt liegen.

Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans umfasst der Geltungsbereich ganz bewusst noch wei- tere ufernahe Teilflächen des Tiefen Sees, um die Nutzung dieser Wasserflächen durch Bootslie- geplätze und Anlegestellen im Zusammenhang mit den zugehörigen landseitigen Nutzungen zu regeln.

Während die Wasserflächen lediglich nachrichtlich übernommen werden, wird durch die Festset- zung einer „Fläche für Steganlagen“ und einer „Anlegestelle“ geregelt, in welchen Uferabschnit- ten eine Nutzung durch Bootsstege grundsätzlich erwünscht und zulässig ist. Außerhalb dieser ausgewiesenen Bereiche soll die Neu-Errichtung von Steganlagen ausgeschlossen werden. Re- gelungen zur Zulässigkeit von Steganlagen / Bootsliegeplätzen sind auf der Ebene des Bebau- ungsplans gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB möglich und vor allem im Zusammenhang mit der Überplanung von Landflächen als Sondergebiet für den Wassersport zweckmäßig bzw. erforder- lich.

IV.9.3 Ergebnis der Beteiligungsverfahren 2005

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und einer erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde 2006 eine Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB und nachfolgend eine Baugenehmigung für die Errichtung des Parkhauses erteilt. Die Pläne zur Errichtung eines zusätzlichen größeren Baukörpers südwestlich der ehemaligen Maschinenhalle für das Museum Fluxus+ wurden aufgegeben und stattdessen Ausstellungsräu- me in den Bestandsgebäuden am Schirrhof eingerichtet.

Das Bebauungsplanverfahren ruhte seither.

IV.10 Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens 2017

Aufgrund der angestrebten Umsetzung verbleibender Verdichtungspotenziale im Plangebiet und der absehbaren Aufhebung der Sanierungssatzung wurde das Bebauungsplanverfahren 2017 wieder aufgenommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für das Gesamtgebiet sollen vor allem die Sanierungsziele im Hinblick auf die bestehende Nutzungsmischung sowie die angestrebte Abgrenzung öffentli- cher und privater Flächen planungsrechtlich verankert werden.

Aufgrund des zeitlichen Abstandes zu den bisher erfolgten Informationen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Schiffbauergasse“ und wegen Änderungen der Festsetzungssystematik (einfacher Bebauungsplan) und des Geltungsbereichs, war im Zuge der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens eine Wiederholung auch der frühzeitigen Beteiligungsschritte geboten. Das Bebauungsplanverfahren wird ferner auf die neuen Rechts- grundlagen umgestellt (siehe IV.13) und erfolgt nunmehr auf der Grundlage von § 13a BauGB.

Für den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 für das Gesamtgebiet Schiffbauer- gasse mit zugehöriger Begründung sowie für den angestrebten eigenständigen Bebauungsplan für die nachzuverdichtende Gebietsmitte wurde 2017 zeitlich parallel eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Abstimmung mit den planungsbetroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung durch- geführt.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 2005 enthielt der Entwurfsstand vom April 2017 für das Gesamtgebiet zahlreiche Änderungen, die auf die geänderte Festsetzungssystematik als nunmehr einfacher Bebauungsplan zurückzuführen sind (Verzicht auf Festsetzungen zum Maß

der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Erhaltungsbindungen für Bäume und zur Vorbereitung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten), aber auch folgende inhaltliche Überarbeitungen:

Geltungsbereich

- Wiedereinbeziehung des Grundstücks der Villa Tummeley in den Geltungsbereich
- modifizierte südliche Geltungsbereichsabgrenzung gegenüber der Nuthestraße (Bundesstraße)
- Einbeziehung weiterer ufernaher Wasserflächen

Art der Nutzung

- geänderte Abgrenzung zwischen den Gewerbe- und Sondergebietsflächen „Kultur“
- Einbeziehung kleinteiliger Misch- und Kerngebietsflächen in das eingeschränkte Gewerbegebiet
- geänderte Baugebietsfestsetzung für das Kasernengebäude (eingeschränktes Gewerbegebiet anstelle eines Sondergebietes „Verwaltung“)
- Gegliederte Festsetzung der bisherigen Sondergebietsflächen „Kultur“ mit unterschiedlichem (textlich definierten) Nutzungsspektrum

Verkehrsflächen

- abschnittsweise Neuabgrenzung und Neuausweisung der verkehrsberuhigten Bereiche
- Neuausweisung eines Fußgänger- und Radfahrbereichs in Verlängerung der Unterführung der Humboldtbrücke

Grünflächen und Grünfestsetzungen

- abschnittsweise modifizierte Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen
- ergänzende Festsetzung einer Spielplatzfläche, eines Kanurastplatzes und von Gebietsrandgrün
- Weiterführung des öffentlichen Ufergrünzugs im Bereich der Villa Tummeley

Sonstiges

- Modifizierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Steganlagen
- ergänzende Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Begründung wurde an die benannten Änderungen angepasst und in weiteren Abschnitten aktualisiert und ergänzt.

IV.11 (Erneute) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2017

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 4. April 2017 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die aktuelle Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Dem Schreiben vom 21. April 2017 waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigefügt.

Insgesamt gingen 20 Rückäußerungen ein, von denen viele Anregungen und Hinweise zur Planung enthielten; Bedenken wurden nur vereinzelt geäußert.

Parallel erfolgte eine Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu geringfügigen Änderungen und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

So wurden nach entsprechenden Hinweisen des Landesumweltamtes zum Hochwasserschutz, ufernahe Hochwasser-Risikoflächen in der Planzeichnung ergänzt (nachrichtliche Übernahme) und in der Begründung zum Bebauungsplan Aussagen zur Lage ufernaher Grünflächen sowie von Teilflächen des Wassersportstandortes innerhalb der neu ermittelten Überschwemmungsflächen für HQ100 (Hochwasserrisikogebiet) und den sich daraus ergebenden Restriktionen ergänzt.

Außerdem wurde eine Anregung zur Festsetzung zusätzlicher Schallschutzaufgaben für Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet gegenüber Verkehrslärm berücksichtigt und Festsetzungen zu einer schalloptimierten Grundrissausrichtung bzw. zum Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ergänzt.

Die Bedenken der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wurden zumindest teilweise berücksichtigt: Der Ablehnung von planungsrechtlichen Festsetzungen auf den bundeseigenen Böschungflächen im Bereich des Kanurastplatzes wurde dadurch Rechnung getragen, dass die betroffenen Flächen nunmehr lediglich mit einem Hinweis ohne rechtlich bindenden Charakter belegt werden und in der Planzeichnung als „Zusatzfläche Kanurastplatz (Nutzungsvertrag)“ dargestellt werden.

Die Kritik an der Festsetzung von Flächen für Steganlagen und die Beschränkung der Zulässigkeit von Bootsstegen außerhalb dieser Flächen, die lt. WSV in ihre Hoheitsaufgabe zur Beurteilung der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffverkehrs eingreife, kann dagegen nicht nachvollzogen werden und die Festsetzungen werden aufrecht erhalten.

Die Einbeziehung und Beplanung von ufernahen Wasserflächen steht den zu berücksichtigenden Belangen als Bundeswasserstraße vorliegend nicht entgegen, da sich die Festsetzung von Flächen für Steganlagen auf bereits vorhandene strom- und schifffahrtspolizeilich genehmigte Bootsstege beschränkt. Zusätzliche Flächen für Steganlagen werden nicht festgesetzt, sondern es ist vielmehr Ziel der Planung, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung klarzustellen, dass die Genehmigung und Errichtung weiterer Steganlagen aufgrund entgegenstehender denkmalrechtlicher Belange (UNESCO Welterbe) und aus Naturschutzgründen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist. Inwieweit dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Havel beeinträchtigt werden kann, ist nicht ersichtlich. Auch in einem Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 17. Juli 2017 (VG 1 K2318/14) wird klargestellt, dass eine kommunale Planung auf Bundeswasserstraßen zulässig ist, soweit der fachplanungsrechtliche Vorrang des Bundeswasserstraßengesetzes nicht berührt wird. Ein Planerfordernis für die verbindliche Bauleitplanung ergibt sich zudem aus der Erschließungs- und Stellplatzproblematik neuer Steganlagen, weshalb von einer bodenrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Insofern ist neben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren auch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gemäß §§ 29ff BauGB erforderlich.

Weitere Änderungen in der Planzeichnung ergaben sich durch die Konkretisierung der Planungen zur Errichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb der Parkanlage sowie zur Gestaltung der Freiflächen an der Nuthestraße. Beide Planungsvorhaben sind mittlerweile umgesetzt.

Die Flächenabgrenzung des neuen Kinderspielplatzes einschließlich Sandspielfläche (Beachvolleyball) erforderte eine Anpassung der angrenzenden Baugebiete, d.h. des Sondergebietes (sinerzeit mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“) im Bereich der ehemaligen Maschinenhalle und der in diesem Entwurfsstand noch vorgesehenen Gewerbeflächen (GEe) nordwestlich davon.

Entlang der Nuthestraße wurden zusätzliche Freiflächen in die Grünflächenfestsetzung einbezogen, wodurch sich auch die südliche Geltungsbereichsgrenze geringfügig änderte.

Auf der Grundlage von Abstimmungen mit dem Straßen- und Grünflächenamt wurden außerdem weitere Wege- und Befahrflächen, ihrer derzeitigen Funktion entsprechend, als öffentliche Verkehrsflächen (mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

IV.12 (Erneute) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 2018

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 28. September 2018 wurde eine (erneute) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 23 durchgeführt. Dafür konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 12. November bis einschließlich 11. Dezember 2018 im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-

10, 14461 Potsdam eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Einsichtnahme und zum download bereitgestellt.

Eine Erörterungsveranstaltung mit den Kulturträgern vor Ort erfolgte in der Kuratoriumssitzung am 03.12.2018.

Es gingen 8 Stellungnahmen von betroffenen Eigentümern bzw. Nutzern ein.

Im Wesentlichen wurden die folgenden Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind:

Bedenken gegen die Unterteilung der Sondergebietsflächen SO „Kultur“ und SO „Kunst und Kultur“ sowie Anregung zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für Teilflächen des Sondergebietes

- die Zuordnung einzelner Bereiche/Nutzer sei nicht nachvollziehbar, gleiche Nutzungen würden teilweise unterschiedlich eingeordnet (z.B. die Theaternutzungen),
- sofern eine Differenzierung zwischen ausschließlich kulturellen, gemeinnützigen Nutzungen und Bereichen mit größerem Nutzungsspektrum angestrebt werde, sollte dies in der Namensgebung stärker zum Ausdruck kommen bzw. es wird eine teilbereichsweise Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche vorgeschlagen,
- einzelne Nutzer wünschen eine geänderte Zuordnung ihrer Gebäude und Flächen unter Verweis auf bestehende Nutzungen und Nutzungszugehörigkeiten (z.B. fabrik Potsdam, T-Werk, Prodebühne des Hans-Otto-Theaters).

Im Ergebnis der Abwägung wird die bisher im Bebauungsplan vorgenommene Differenzierung der Sondergebietsflächen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadtverwaltung zugunsten einer einheitlichen Sondergebietsfestsetzung (SO „Kultur“) aufgegeben. Das neue, einheitliche Sondergebiet wird das gesamte bisher in beiden Sondergebietstypen zulässige Nutzungsspektrum abdecken. Die Frage der Zuordnung von Teilflächen und Nutzern wird damit gegenstandslos.

Eine Festsetzung von Teilflächen des Sondergebietes als Flächen für den Gemeinbedarf ist für die Standortsicherung nicht erforderlich, da sich die Flächen in öffentlichem Eigentum befinden, wodurch Fehlentwicklungen vermieden werden können. Außerdem würde eine Gemeinbedarfsfestsetzung ggf. die künftige Standortentwicklung unnötig einschränken und erneut die Frage nach der Einordnung einzelner Nutzungen aufwerfen.

Vorbehalte gegen eine Nachverdichtung im zentralen Bereich südwestlich der Freiluftbühne

- die künstlerisch und kulturell genutzten Flächen würden dadurch zerschnitten,
- es käme zu einer Einschränkung der Veranstaltungsvielfalt aufgrund mangelnder Flächen für Großveranstaltungen,
- eine Neubebauung würde das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild des Standortes massiv verändern,
- es käme zu einer Reduzierung der Grünflächen und damit zum Verlust von Aufenthaltsqualität,
- die Flächen würden teilweise/temporär für die Anlieferung/Logistik nicht nur bei Sonderveranstaltungen benötigt,
- bei den zur Veräußerung an Dritte vorgesehenen Grundstücken verliere man Einflussnahmemöglichkeiten und zusätzliche Akteure würden die Koordinierung von Veranstaltungen erschweren,
- insgesamt werde der Handlungsspielraum, den Standort zu einem „Internationalen Kunst- und Kulturquartier“ zu entwickeln, zugunsten privater Eigentümer und Nutzer stark eingeschränkt,
- zumindest auf allen drei Flächen sei eine zusätzliche Verdichtung/Bebauung aus den benannten Gründen nicht zu empfehlen; die Eignung der Einzelflächen zur Bebaubarkeit wird dabei – je nach Stellungnahme – unterschiedlich eingeschätzt,
- außerdem sei der Ausschluss von nicht kulturrainen Nutzungen im Herzen des Standortes geboten, insofern werde eine Einbeziehung der Flächen in die angrenzende Sondergebietsfestsetzung empfohlen.

Die vorgebrachten Argumente gegen eine zusätzliche Bebauung wurden in die Abwägung eingestellt und zumindest teilweise berücksichtigt. Im Sinne der Einwender werden die potenziellen Nachverdichtungsflächen nicht mehr als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, sondern in das nunmehr einheitlich festgesetzte Sondergebiet „Kultur“ einbezogen, um die vorhandene Nutzungsstruktur zu stärken und durch adäquate Nutzungen zu ergänzen, gleichzeitig aber Nutzungskonflikte zwischen ansässigen und neuen Nutzern weitestgehend zu vermeiden.

Die Option einer baulichen Inanspruchnahme soll grundsätzlich bestehen bleiben, da sowohl nutzungsstrukturelle als auch stadtgestalterische und schallschutztechnische Erwägungen längerfristig für eine zusätzliche Bebauung sprechen. Deshalb wird die gegenüber dem Bestand vorgenommene Aufweitung der Baugebietsfläche in Richtung Südwesten aufrechterhalten.

Zur möglichen Anordnung und Ausgestaltung zusätzlicher Baukörper trifft der Bebauungsplan Nr. 23 – als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche – jedoch keine Regelungen, weshalb die geäußerten Bedenken vor allem für den angestrebten qualifizierten Bebauungsplan Nr. 23-1 in diesem Bereich relevant sind.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23-1 wird zunächst zurückgestellt und deshalb auch der Hinweis auf seinen geplanten Geltungsbereich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 23 gestrichen.

Einspruch gegen die fehlende planungsrechtliche Sicherung eines Liegeplatzes für das Restaurantschiff

- Dem Plan sei nicht zu entnehmen, dass das Restaurantschiff weiterhin einen Liegeplatz in der bisherigen oder in vergleichbarer Lage erhält,
- mit dem Verlust des Liegeplatzes würden die Existenz des Betriebes und die getätigten Aufwendungen zugunsten des Standortes Schiffbauergasse negiert,

Der Widerspruch beruhte auf einer Fehlinterpretation der Planinhalte, denn die Festsetzungen des Bebauungsplans zielten nicht auf eine Überplanung des Restaurantschiffes ab. Da für das Anlegen des Schiffs eine (weiterhin) gültige Genehmigung besteht und keine Steganlage erforderlich ist, wurde diesbezüglich kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan gesehen. Um auch auf bauleitplanerischer Ebene den von Seiten der Landeshauptstadt unterstützten Erhalt des Restaurantschiffes am jetzigen Standort zu verdeutlichen, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Festsetzung zur Nutzung der dortigen Wasserfläche („Bootsliegeplatz Gastronomie und Kultur“) ergänzt. Im Sinne der angestrebten Standortentwicklung wird der Spielraum einer möglichen Schiffsnutzung dabei gegenüber dem Bestand etwas weiter gefasst.

Bedenken gegen die Überplanung der vorhandenen und genehmigten Steganlage der Floßstation „Huckleberrys tours“

- die Betroffenheit des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs sei nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden,
- es liege eine willkürliche Ungleichbehandlung zu den angrenzenden Steganlagen vor,
- der alleinige Verweis auf den Bestandsschutz sei vorliegend nicht tragfähig,
- die Einbeziehung von Wasserflächen in den B-Plan verstoße gegen den Vorbehalt der Fachplanung

Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange des Betreibers stärker gewichtet als bisher und vor allem aufgrund hausinterner Abstimmungen mit dem Fachbereich Kultur, der den Verbleib der Steganlage und die ausgeübte Nutzung nunmehr ausdrücklich unterstützt, eine diesbezügliche Änderung der Planinhalte vorgenommen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung des neuen Bebauungsplans Nr. 23 wird die bestehende Steganlage in die südwestlich angrenzende Fläche für Steganlagen einbezogen; es erfolgt eine eng am Bestand orientierte Neuabgrenzung.

Sonstige Anregungen und Hinweise

- Hinweise auf unpräzise oder missverständliche Begrifflichkeiten und Aussagen zu einzelnen Nutzern und Räumlichkeiten am Standort in der Begründung,

Die Aussagen der Begründung werden den Hinweisen entsprechend präzisiert bzw. korrigiert und ergänzt.

Weitere Hinweise wie der generell geforderte Ausschluss einer Wohnbebauung am Standort zur Vermeidung von Lärmkonflikten waren im Bebauungsplan bereits berücksichtigt oder können nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erörtert werden (z.B. eine gewünschte Anpassung der Brandenburgischen Freizeitrichtlinie, um am Standort Schiffbauergasse dauerhaft kulturelle Veranstaltungen auch außerhalb der Gebäude durchführen zu können oder Frage der Beleuchtung und Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr).

Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB führten die Inhalte der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu folgenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes:

- Zusammenfassung der bisher differenziert festgesetzten Sondergebiete des Kulturstandortes zu einem einheitlichen Sondergebiet „Kultur“;
- Einbeziehung der bisher gewerblich festgesetzten Flächen (GEe) in der Quartiersmitte am Veranstaltungsplatz in das Sondergebiet „Kultur“
- Klarstellung zur Unzulässigkeit von Ferienwohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet
- Weitergehende planungsrechtliche Sicherungen vorhandener Steganlagen und Bootsliegendeplätze

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den zentralen Verdichtungsbereich (B-Plan Nr. 23-1) wird zunächst zurückgestellt und deshalb auch der Hinweis auf seinen geplanten Geltungsbereich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 23 gestrichen.

IV.13 Beschluss zur Aktualisierung und Konkretisierung der Planungsziele sowie zur Verfahrensdurchführung auf der Grundlage von § 13a BauGB und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes – 2019

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 8. Mai 2019 beschlossen, die Planungsziele des 1992 eingeleiteten und zwischenzeitlich (2006 – 2017) ruhenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 23 „Schiffbauergasse“ gemäß aktueller Entwicklung anzupassen und zu konkretisieren.

Mit der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 23 "Schiffbauergasse" wird

- eine grundsätzliche Sicherung (auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung) der bereits umgesetzten Baumaßnahmen und der bestehenden Nutzungsstruktur aus Kunst, Kultur und zukunftsweisendem, kreativen Gewerbe sowie ergänzenden Gastronomieangeboten angestrebt. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Sanierungsgebiet stellen eine Konkretisierung der Sanierungsziele dar.
- Die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen künftig einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für Nutzungsänderungen und bauliche Ergänzungen bilden und dem Zielbild entsprechen und damit die Entwicklung des Standortes zum "Internationalen Kunstquartier und Publikumsmagnet" unterstützen.
- Weitere konflikträchtige Wohnnutzung sowie Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen im Plangebiet sollen ausgeschlossen werden.

Außerdem wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB weiterzuführen und als einfacher Bebauungsplan insbesondere die Art der Nutzung festzusetzen.

Bis Anfang 2020 wurde daraufhin der Entwurf des Bebauungsplans für die formale Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden erarbeitet und verwaltungsintern abgestimmt.

IV.14 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) – 2020

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 19. August 2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 23 „Schiffbauergasse“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung, dem Artenschutzgutachten mit Biotopkartierung sowie der schalltechnischen Untersuchung hat in der Zeit vom 18. September 2020 bis zum 23. Oktober 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung – Bereich Stadterneuerung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14/2020 am 10. September 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit o.g. Gutachten in das Internet eingestellt.

Darüber hinaus bestand für die Kultur- und Gewerbetreibenden des Standortes Schiffbauergasse mit einer Vor-Ort-Veranstaltung am 30. September 2020 ein ergänzendes Informationsangebot.

Es wurde lediglich eine schriftliche Stellungnahme eines Eigentümers/Nutzers im Plangebiet abgegeben.

Die Inhaberin der Marina am Tiefen See legt ihre Sichtweise zu den bisher erfolgten Planungen und Umbauten rund um den Kanurastplatz dar und unterbreitet Verbesserungsvorschläge. Außerdem regt sie eine weitergehende Einbeziehung der Marina in die Planungen für ein standortbezogenes Wassertourismuskonzept an und erfragt die Möglichkeiten zur Verlagerung einer auf ihrem Betriebsgelände ansässigen Ausleihstation für Stand-Up-Paddles (SUP's) dorthin an.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen betreffen vorrangig die konkrete Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die entsprechenden Diskussionen und Abstimmungen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu führen und haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanfestsetzungen.

IV.15 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – 2020

Der Bereich Stadterneuerung hat mit Schreiben vom 22. September 2020 per E-Mail insgesamt 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Schiffbauergasse“ und die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Im Schreiben wurde auf die Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Link für die Einsichtnahme der Unterlagen verwiesen sowie der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 23 und ein Formblatt beigefügt.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 26. Oktober 2020 gesetzt. Daraufhin sind im Bereich Stadterneuerung insgesamt 25 Stellungnahmen eingegangen. Bei den übrigen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Schiffbauergasse“ die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt.

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2020 wurden insgesamt 23 städtische Fachbereiche (KIS, 103, 11, 23, 24, 32, 37, 39, 444, 441, 442, 445, 451, 452, 453, 462, 463, 464, 471, 474, 475, 476, 912)

über die Planung informiert und zur Stellungnahme bis zum 29. November 2020 aufgefordert. Die vollständigen Unterlagen zum Entwurf wurden in den fachbereichsübergreifenden digitalen Austauschordner eingestellt.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Abwägung

Die 25 eingegangenen Rückäußerungen enthielten vielfach eine Zustimmung zur Planung, teilweise wurden ergänzende Hinweise gegeben oder Anregungen vorgebracht. Bedenken zur Planung wurden kaum geäußert.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 20. Oktober 2020 erneut mit, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege wurde auf die notwendige Berücksichtigung vor Ort vorhandener Baudenkmale und ihren Umgebungsschutz sowie vorhandene Denkmalschutzbereiche einschließlich des Parks Babelsberg und die Belange der Bodendenkmalpflege hingewiesen. Die Lage des Plangebietes im Bereich eines flächigen Bodendenkmals wird auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde thematisiert und auf der Basis einer mitgeschickten Abgrenzungskarte eine ergänzende Aufnahme des Denkmalschutzbereichs in die Planzeichnung gefordert.

Die Anregung wird berücksichtigt und ergänzend zu der bisher ausschließlich textlich erfolgten nachrichtlichen Übernahme des eingetragenen Bodendenkmals 2154 wird die Abgrenzung nunmehr auch in der Planzeichnung dargestellt.

Die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) wies auf den infolge der neugefassten DIN 4109 veralteten Regelungsgehalt der textlichen Festsetzung zu den Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden hin und forderte eine Anpassung.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Als Grundlage für eine Neufassung der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, wurden Anfang 2021 ergänzend die konkreten Schallpegel und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Bauschalldämmung für einzelne dem Verkehrslärm ausgesetzte Gebäudefassaden dB-genau ermittelt.

Der Wortlaut der textlichen Festsetzung zu den Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden wird dem Vorschlag des LfU entsprechend übernommen, gleichzeitig entfällt die mit dem bisherigen Wortlaut korrespondierende zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche. Die als Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung verfassten Neuberechnungen werden Bestandteil der Satzungsunterlagen.

Inhaltliche Änderungen ergeben sich durch die benannten Anpassungen nicht.

Von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wird die Überplanung der ufernahen Wasserflächen, d.h. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Steganlagen, mit Verweis auf den Status als Bundeswasserstraße und die alleinige Entscheidungsbefugnis der WSV weiterhin abgelehnt.

Dem ist entgegenzuhalten, dass bereits aus § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB folgt, dass auch Wasserflächen Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein können und dass gemeindliche Überplanungen, die nicht im Widerspruch zur besonderen Zweckbestimmung der dem Wasserstraßenrecht unterliegenden Flächen stehen, sowohl vom Bundesverwaltungsgericht als auch vom OVG Berlin-Brandenburg als zulässig erachtet werden.

Bei den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Sicherung vorhandener, auch vom WSV genehmigter Bootsstege und Ausschluss zusätzlicher Steganlagen und Bootsliegeplätze) handelt es sich nicht um Nutzungen, die der Verkehrsfunktion der Bundeswasserstraße zuwiderlaufen und damit dem Planfeststellungsvorbehalt des § 14 Abs. 1 Satz 1 WaStrG unterfallen.

Neben naturschutzfachlichen und denkmalschutzrechtlichen Belangen (angemessene Berücksichtigung des Schutzstatus des Havelufers als Teil des UNESCO-Welterbes) ergibt sich das Erfordernis zur Überplanung ufernaher Wasserflächen vorliegend aus der städtebaulichen und bodenrechtlichen Relevanz vor allem größerer, gewerblich genutzter Steganlagen. Sie haben erhebliche Auswirkungen auf angrenzende landseitige Flächen und werfen Fragen zur Erschließung, zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze sowie zur technischen und weiteren Infrastrukturausstattung auf. Eine allein auf das wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren beschränkte Zulässigkeitsprüfung wird diesen Belangen nicht angemessen gerecht und begründet die Notwendigkeit der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Einige Stellungnahmen bezogen sich auf eine mögliche bauliche Nachverdichtung in der Gebietsmitte oder an anderen Stellen des Plangebietes. Da der vorliegende B-Plan Nr. 23 als einfacher Bebauungsplan keine Neubaupotentiale eröffnet, sind die diesbezüglich gegebenen Hinweise hier nicht relevant, sondern müssen im Zuge von Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 34 BauGB berücksichtigt werden oder sind ggf. bei einer Weiterführung des zeitlich zurückgestellten Bebauungsplans Nr. 23-1 für die Gebietsmitte zu thematisieren.

Alle übrigen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen waren entweder bereits berücksichtigt oder enthielten nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung relevante Hinweise, z.B. zum Umgang mit vorhandenen gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen, zu Schutz- und Gewässerentwicklungsmaßnahmen des Tiefen Sees oder zur konkreten Belegung von Bootstegen.

Von den ebenfalls beteiligten Nachbargemeinden Stadt Ketzin/Havel und Stadt Teltow wurden keine Stellungnahmen abgegeben; die Stadt Werder (Havel) hat keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

IV.16 Ergebnis der formellen Teilnahmeverfahren und Erarbeitung der Unterlagen zum Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB lediglich zu folgenden geringfügigen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen); Grundzüge der Planung sind nicht berührt:

- Ergänzende zeichnerische Darstellung des Bodendenkmals, dessen nachrichtliche Übernahme bisher nur textlich erfolgte, in der Planzeichnung und Aufnahme einer ergänzenden Kartendarstellung in der Begründung;
- Anpassung der textlichen Festsetzung 2.1 zum Schutz vor Verkehrslärm bei gleichzeitigem Entfall der dargestellten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (ohne relevanten inhaltlichen Änderungsgehalt) im Ergebnis der geänderten Festsetzungssystematik der neuen DIN 4109;
- klarstellende Anpassung des Wortlautes der textlichen Festsetzung 3.2 zweiter Satz (Ersatz des Wortes „Bootsstege“ durch „Bootsliegeplätze“).

Diese Modifikationen stellen keine wesentliche Änderung der Planungsinhalte dar, sie sind fast ausschließlich redaktioneller Art und tragen lediglich zum besseren Verständnis und zur Klarstellung bei. Eine erneute Beteiligung ist somit nicht erforderlich.

Die Aussagen in der Begründung werden den oben benannten redaktionellen bzw. klarstellenden Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst. Außerdem wird die Begründung inhaltlich fortgeschrieben und an einzelnen Stellen unter Berück-

sichtigung gegebener Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange modifiziert und ergänzt. Die Anpassungen und Ergänzungen betreffen folgende Kapitel:

- kleinteilige Anpassungen im Kapitel I Planungsgegenstand (in I.4.2 „stadt- und landschaftsräumliche Einbindung“, I.4.3 „Bebauung und Nutzung“, I.4.4 „Natur und Landschaft“ und I.5 „Planungsbindungen“)

- Anpassungen in Kapitel II Planinhalt – Festsetzungen aufgrund der oben benannten ergänzten zeichnerischen Darstellung des Bodendenkmalbereichs, der überarbeiteten textlichen (und zeichnerischen) Festsetzung zum Schutz gegenüber Verkehrslärm, der geringfügigen Modifikation der TF 3.2 sowie ergänzende Argumentation zur Überplanung von Wasserflächen

- konkretisierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplans (Kapitel III.6)

- Ergänzung des Kapitels IV Verfahren um die durchgeführten Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und das Ergebnis der Beteiligungen.

- Aktualisierung der Ausführungen im Kapitel I.5.5.4 zum - durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.05.2021 beschlossenen - Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939 [Nr. 46]);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 [Nr. 33])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 [Nr. 33]);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

VI. ANHANG

- Übersichtsplan zu den Gebäudebezeichnungen
- Textliche Festsetzungen
- Abgrenzung des Bodendenkmalbereichs und der Bodendenkmalverdachtsflächen

Textliche Festsetzungen zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 "Schiffbauergasse" (Stand: August 2021)

Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung des Störpotentials im Gewerbegebiet und Ausschluss von Nutzungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e und GE-e1) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e und GE-e1) sind außerdem Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

Ausnahmsweise können im GE-e1 im ersten Vollgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse“ gem. Potsdamer Sortimentsliste zugelassen werden.

1.2 Weitere Modifizierung des Nutzungskatalogs im eingeschränkten Gewerbegebiet

Anlagen für kulturelle Zwecke sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e und GE-e1) allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gilt nicht für Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaufstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig.

Auf der Fläche ABCDA ist eine Erweiterung/ Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes allgemein zulässig, wenn die daraus erwachsende Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs 80% der gesamten Verkaufsfläche nicht unterschreitet und es sich weiterhin um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

1.3 Sondergebiet „Kultur“

Das Sondergebiet „Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Spielstätten für Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen sowie für ergänzende kulturbezogene Nutzungen.

Zulässig sind:

- Anlagen und Gebäude, die dem Spielbetrieb von Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen und dessen Vorbereitung dienen, soweit von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen,
- kunst- und kulturbezogene Ausstellungsgebäude und -flächen,
- Räume, wie Ateliers/Studios sowie Werkstätten, für Künstler und Kulturschaffende,

Weiterhin zulässig sind:

- Gebäude und Flächen für Veranstaltungen wie Tagungen, Kongresse, Präsentationen, Märkte, Feiern gesellschaftlicher Ereignisse und ähnliche Events, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen,
- im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen,

- im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Werkstätten, Lager, Technik und Service, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
- sofern sie der festgesetzten Zweckbestimmung im Umfang insgesamt deutlich untergeordnet bleiben.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit kunst- und kulturbezogenem Warensortiment sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden, sofern es sich nicht um Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaulstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) handelt; diese Einrichtungen sind unzulässig.

1.4 Sondergebiet „Wassersport“

Das Sondergebiet Wassersport dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportboothafens. Zulässig sind folgende Anlagen, soweit sie im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung stehen:

- Landliegeplätze für Sportboote,
- Gebäude und Anlagen zur Unterhaltung und für das Zuwasserlassen von Sportbooten,
- Büro-, Aufenthalts-, Lager- und Sanitärräume,
- eine Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung der Hafennutzer und -besucher.

1.5 Allgemeines Wohngebiet“

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden unzulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses können Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

2.1 Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01 und kann aus den ermittelten Beurteilungspiegeln der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung B-Plan Schiffbauergasse, Projektnummer: 15-044-10V1 der KSZ Ingenieurbüro GmbH, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, entnommen werden.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

2.2 *Lärmschutzoptimierte Grundrisse und Einbau von Lüftungseinrichtungen*

Im allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Außenlärm in Gebäuden entlang der Berliner Straße mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem für die Belüftung geeigneten Fenster von der Straße abgewandt sein.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäßige Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume in der festgesetzten Mindestanzahl je Wohnung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Sonstige Festsetzungen

3.1 *Zulässigkeit von Steganlagen*

Innerhalb der Wasserflächen, die als „Fläche für Steganlagen“ gekennzeichnet sind, ist die Errichtung von Steganlagen bis zu einer Breite von 2m zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche „Freizeitsteg“ ist nur ein Steg senkrecht zur Uferlinie bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht zulässig.

Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Bootsstegen unzulässig.

Auf der Fläche EFGHE sind Steganlagen nur solange zulässig, bis eine Aufgabe der Nutzung des Theaterschiffs oder einer vergleichbaren kulturellen Schiffsnutzung erfolgt.

3.2 *Zulässigkeit einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt*

Innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt zulässig. Bootslichegeplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerlichegeplatz unzulässig ist.

3.3 *Zulässigkeit einer Bootslichegefläche*

Innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Bootslichegeplatz Gastronomie und Kultur“ ist dauerhaft das Anlegen eines für gastronomische oder kulturelle Zwecke genutzten Schiffes zulässig.

Außerhalb dieser Flächen ist das Anlegen von Booten, Schiffen und Wasserfahrzeugen nur an Bootsstegen innerhalb der gekennzeichneten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für Steganlagen“ und „Freizeitsteg“ sowie an der Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt und am Kanurastplatz zulässig.

3.4 *Einteilung der Verkehrsflächen*

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahmen

- (A) Die Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Teil einer gewidmeten Bundeswasserstraße.

- (B) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zu großen Teilen innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2154 „Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Kreisgrabenanlage Neolithikum“.
- (C) Die Allee in der Berliner Straße ist eine gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes i.V.m. § 29 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Allee.

Hinweise

- (A) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zu großen Teilen in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.
- (B) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB und für die Grundstücke Berliner Straße 28 und 29 eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift gemäß Brandenburgischer Bauordnung).
- (C) 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).
- (D) Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und die in der textlichen Festsetzung 2.1 benannte Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 – Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden, eingesehen werden.
- (E) Ufernahe Teilflächen des Plangebietes befinden sich teilweise im Bereich noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG.