

Landeshauptstadt Potsdam



Textbebauungsplan SAN – P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“

Begründung

Satzung
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand: Februar 2012

Bearbeitung:

GfP
Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

10967 Berlin

Mitwirkung:
Dipl.-Ing. D. Yurdakul
Dipl.-Ing. M. Engel

Gliederung	Seite
I. Planungsgegenstand.....	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
2. Plangebiet.....	6
2.1 Lagebeschreibung.....	6
2.2 Bestand Ausgangssituation.....	6
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung.....	6
2.2.2 Bestand im Geltungsbereich.....	7
2.2.3 Erschließung.....	7
2.2.4 Eigentumsverhältnisse.....	8
2.2.5 Technische Infrastruktur/Leitungen.....	9
2.2.6 Boden / Altlasten.....	9
2.2.7 Ökologie / Freiflächen.....	9
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	12
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung.....	12
2.3.2 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK).....	13
2.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	13
2.3.4 Einzelhandelskonzept.....	14
2.3.5 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz.....	14
2.3.6 Derzeitiges Bau- und Planungsrecht.....	15
2.3.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	15
II. Planinhalt.....	17
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans.....	17
2. Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen.....	17
2.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2 weitere Festsetzungen.....	19
2.2.1 Sicherung der Wohnnutzung.....	19
2.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen.....	21
3. Abwägung.....	22
3.1 Abwägungsbelange.....	22
3.1.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	22
3.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	24
3.1.3 Belange des Bildungswesens.....	24
3.1.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.....	25
3.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs.....	25
3.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen.....	27
3.1.7 Private Belange.....	27
III. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	28
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	28
3. Ordnungsmaßnahmen.....	28
4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	28
IV. VERFAHREN.....	29
B. Rechtsgrundlagen.....	31
C. Festsetzungen.....	32
1. Festsetzungen.....	32
2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	34
D. ANLAGEN.....	35
1. Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 12 (ohne Maßstab).....	35
2: Biotoptypenkarte.....	36

A. BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan SAN – P 12 für die Grundstücke Am Bassin 1 – 5 und 8 – 12, Charlottenstraße 83 – 89, Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13 und 17 – 19 sowie Gutenbergstraße 33 gemäß § 2a BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes SAN – P 12 ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für das Holländische Viertel formulierten städtebaulichen Ziele über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus.

Durch die Lage der Blöcke 17 und 23 in unmittelbarer Randlage zur Fußgängerzone Brandenburger Straße, der innerstädtischen Haupteinkaufsstraße Potsdams und angesichts der bisher realisierten Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes bergen diese attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzungen anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen.

Eine besondere Gefahr besteht hier in der Verdrängung des historisch gewachsenen Wohnanteils innerhalb der vorhandenen kleinteiligen und gebietstypischen Mischung von Wohnen, Läden, Handwerk und Kleingewerbe zugunsten weiterer, auch im Flächenbedarf untypischer gewerblicher Nutzungen. Derzeit kann die Wohnnutzung noch durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts geschützt werden. Dieses Instrument entfällt jedoch in der näheren Zukunft mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist zwingend geboten, um die erforderliche Sicherheit zur beabsichtigten Ordnung und Verträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Bereiches zu schaffen und gleichzeitig den Wohnstandort „Holländisches Viertel“ zu stärken. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Bereiches.

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

Aus der Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur ergibt sich keine wesentliche Veränderung des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, so dass das Bebauungsplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann (siehe auch Kapitel I.2.3.5).

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Die beiden Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind Teil des Holländischen Viertels, welches wiederum Teil der 2. Barocken Stadterweiterung ist. Die beiden Teilflächen des Bebauungsplangebietes befinden sich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Bassinplatz. Sie werden in Ost-West-Richtung durch die Brandenburger Straße geteilt, der in den 70er Jahren zur Fußgängerzone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen. Das Plangebiet umfasst nicht alle Grundstücke der Blöcke 17 und 23, da die an der Brandenburger Straße gelegenen Grundstücke bereits Bestandteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ sind, der hier die zulässige Art der baulichen Nutzung regelt.

Die an die Blöcke angrenzenden Straßen sind nicht Teil des Geltungsbereiches.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung

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

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

Die beiden Blöcke 17 und 23 nehmen dabei eine städtebauliche Sonderstellung im Bereich der Innenstadt ein. Sie sind wie das Holländische Viertel auch ursprünglich zwischen 1733 und 1744 entstanden. In der Straße Am Bassin und in der Charlottenstraße wurden die barocken Typenhäuser jedoch zwischen 1773 und 1787 durch einheitlich gestaltete dreieinhalbgeschossige Ziegelbauten im spätbarocken holländischen Stil nach Plänen von Karl von Gontard ersetzt, um dem Repräsentationsbedürfnis von König Friedrich II. gerecht zu werden.

Durch diese städtebauliche Veränderung und die Lage östlich der Friedrich-Ebert-Straße, die mit der Straßenbahn, einer breiteren Fahrbahn und ihrer Straßenführung auf das Nauener Tor zu eine gewisse Zäsur darstellt, werden die beiden Blöcke von der Zweiten Barocken Stadterweiterung gelöst und eher dem Holländischen Viertel zugeordnet.

Andererseits grenzen die ursprünglichen vier Blöcke des Holländischen Viertels und die Blöcke 17 und 23 nur an der Gutenbergstraße in einem Bereich von ca. 50 m (etwa drei

Grundstücksbreiten) aneinander, so dass eine gesonderte städtebauliche Betrachtung dieser Blöcke erforderlich ist.

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein geschlossen bebautes Gebiet, das durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Die derzeitige Nutzungsstruktur ist durch die Ausübung von wohnverträglichem Gewerbe gekennzeichnet. Die gewerblichen Nutzungen sind überwiegend geprägt durch Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Betriebe und einzelne Handwerksbetriebe mit Ladengeschäften. Darüber hinaus sind öffentliche Nutzungen (Schule des 2. Bildungswegs, Friedrich-Ebert-Straße 17), Büros von Verbänden / Vereinen / Stiftungen (Am Bassin 3) und kirchliche Einrichtungen (Gemeindehaus, Am Bassin 1 und 2) im Plangebiet angesiedelt.

In dieser Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in dem sich in zentraler Lage der Landeshauptstadt befindenden Plangebiet liegt die besondere Eigenart der städtebaulichen Ausgangssituation. Während die Verdrängung der Wohnnutzung in vielen innerstädtischen Kernbereichen vergleichbarer Städte bereits weitgehend abgeschlossen ist (auch in den oberen Geschossen sowie in Nebengebäuden), konnte die Wohnnutzung im Planbereich u.a. aufgrund der Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes bislang im Wesentlichen erhalten werden.

Der Gebäudebestand weist unterschiedliche Erhaltungszustände auf. Während die meisten Gebäude bereits saniert wurden, weisen noch einige Gebäude eine schlechte Bausubstanz auf und stehen – in Teilbereichen oder vollständig – leer.

Aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades, der grundstücksbezogen bei nahe 100% liegen kann (z.B. Friedrich-Ebert-Straße 9/10) sowie wegen der teilweise umfangreichen Versiegelungen der Freiflächen, existieren z.Z. kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen im Geltungsbereich. Vom jetzigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist verbesserungsbedürftig. Die Grundstücke verfügen jedoch in der Regel über ausreichend Potenziale zur Entwicklung eines den allgemeinen Ansprüchen genügenden Wohnumfeldes, so dass sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Widersprüche ergeben.

2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße, die Straße Am Bassin, die Gutenbergstraße und die Charlottenstraße.

Die Friedrich-Ebert-Straße erschließt die anliegenden Blöcke und ist eine wichtige Verbindung für den öffentlichen Verkehr (mehrere Straßenbahn- und Buslinien). Sie hat jedoch für den motorisierten Individualverkehr keine wesentliche Bedeutung mehr und ist Sackgasse für diesen, da Sie für den MIV über keinen direkten Anschluss an die Hegelallee im Norden verfügt.

Die Charlotten- und die Gutenbergstraße sowie die Straße Am Bassin sind als Erschließungsstraßen ausgebaut. Die zwischen den Blöcken verlaufende Brandenburger Straße ist in diesem Bereich nicht wie westlich der Friedrich-Ebert-Straße Fußgängerzone, sondern Anliegerstraße mit Einrichtungsverkehr in Richtung der Straße Am Bassin.

Das Plangebiet ist durch die in der Friedrich-Ebert-Straße verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien sehr gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs der Stadt Potsdam angeschlossen. Weitere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren an der Ecke Charlotten- und Friedrich-Ebert-Straße. Es werden Verbindungen zum Hauptbahnhof und in alle anderen Stadtteile hergestellt. Ein Anschluss an das regionale Busnetz besteht über die ebenfalls in der Friedrich-Ebert-Straße verkehrenden Regionalbuslinien.

Auf den Grundstücken des Geltungsbereiches stehen (mit Ausnahme des Grundstücks Am Bassin 9) auf Grund der hohen Verdichtung und fehlender Zufahrten keine Stellplätze zur Verfügung. Ein grundstücksbezogener vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze, die sich aus der Entwicklung der besonderen Wohngebiete in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergibt, ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Freifächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen die wenigsten Grundstücke über Zufahrten. Das Freihalten oder Freiräumen von Grundstücken zur Stellplatznutzung wäre kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes bzw. wäre eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer zugunsten der Nutzbarkeit anderer. Für bauliche Veränderung ist aber im Zuge der einzelnen Bauantragsverfahren die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung vorzunehmen. Kfz-Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück hergestellt werden können, sind durch Zahlung einer in der Stellplatzsatzung festgelegten Gebühr abzulösen.

Das Plangebiet liegt in der Gebührenzone I der Stellplatzbewirtschaftung der Stadt Potsdam. Dies bedeutet, dass auf den angrenzenden Straßen eine Gebührenpflicht an Werktagen in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr besteht, an Samstagen von 8:00 bis 16:00 Uhr.

Weitere Stellplätze stehen in den nahe gelegenen Parkhäusern / Tiefgaragen in der Hegelallee und am Platz der Einheit zur Verfügung. Ein drittes Parkhaus im Bereich der Hebbelstraße ist im Januar 2011 fertig gestellt worden.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 25 der Gemarkung Potsdam¹⁾: 386, 388, 389, 810 - 815, 820 – 823, 825 - 827, 834 - 841, 843, 1475.

Nach dem beim Bereich Stadterneuerung vorliegenden Eigentümerverzeichnis sind folgende Grundstücke als öffentlich eingetragen:²⁾

- Charlottenstraße 86 (Treuhandvermögen der Landeshauptstadt Potsdam),
- Friedrich-Ebert-Straße 17 (Landeshauptstadt Potsdam).

Die Grundstücke Am Bassin 1 und 2 befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul.

1) Stand: Eigentümerverzeichnis vom 06.07.2009.

2) Aufgrund der langen Bearbeitungsdauer von Eigentümereintragungen können sich Abweichungen zwischen dem Eigentümerverzeichnis und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen ergeben.

2.2.5 Technische Infrastruktur/Leitungen

Da der Geltungsbereich bereits baulich entwickelt ist und lediglich eine Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung erfolgt, ist von einer Erschließung mit allen notwendigen Medien auszugehen.

Für Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen stehen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen zur Verfügung. In der Friedrich-Ebert-Straße ist die Erneuerung der Trink- und Abwasserleitungen in den nächsten Jahren vorgesehen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

2.2.6 Boden / Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aus der historischen Entwicklung heraus (Verzicht auf Keller, 11 m tiefe Pfahlgründungen bei dem Gebäude Brandenburger Straße 34/35) ist aber davon auszugehen, dass ungünstige Bauverhältnisse vorliegen. Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m ist sehr hoch, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände. Baubeschränkungen aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken bestehen nicht.

Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist keine akute Altlastengefahr erkennbar. Verdachtsflächen existieren demnach nicht. Dennoch wird empfohlen, in Bereichen mit dauerhafter gewerblicher Nutzung im Rahmen der Bauantragsverfahren einen erneuten Abgleich mit dem Altlastenkataster des Umweltamtes vorzunehmen.

Eine erste Bewertung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen³

Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (siehe auch Kapitel I.2.3.5). Obwohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Eingriff vorbereitet wird, sind dennoch die Belange des Artenschutzes, wie sie in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt sind, im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die im Folgenden dargelegten Erhebungsergeb-

3 Quellen:
Google Earth 2009 Tele Atlas
Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, 2. Aufl. 1991
Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg, Band 2, Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand 09.01.2007
Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam. Entwurf März 2008
Sanierungsverwaltungsstelle und Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH: Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für das Holländische Viertel in Potsdam.
Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

nisse dienen der Abschätzung der potentiellen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 12. Dieser ist Teil des Sanierungsgebiets „Holländisches Viertel“ und umfasst Teile zweier Blöcke im südwestlichen Teil des Sanierungsgebiets.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans wird von der Friedrich-Ebert-Straße im Westen, der Gutenbergstraße im Norden, der Straße Am Bassin im Osten und der Bebauung nördlich der Brandenburger Straße abgegrenzt. Der südliche Teil wird abgegrenzt von der Friedrich-Ebert-Straße im Westen, der Charlottenstraße im Süden, der Straße Am Bassin im Osten und der Bebauung südlich der Brandenburger Straße. Die Gebäude an der Brandenburger Straße gehören nicht zum Geltungsbereich.

Die zwei Quartiere westlich des Bassinplatzes wurden ursprünglich mit den Typenhäusern der 2. barocken Stadterweiterung bebaut. Im nördlichen Block fällt die 1739 gegründete Große Stadtschule aus dem Rahmen der üblichen Parzellenstruktur. Das Schulgebäude und der Innenhof sind vollständig saniert. Die Sanierungstätigkeit ist in beiden Blöcken relativ weit fortgeschritten.

In den vollständig umbauten Höfen befinden sich sowohl bebaute Bereiche mit weitgehend versiegelten Höfen als auch begrünte oder mit Spontanvegetation bewachsene Höfe.

Methodik

Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen wurden im Rahmen einer Begehung am 08.07.2009 erfasst und bewertet. Sie sind in der Biotoptypenkarte⁴ zeichnerisch dargestellt.

Mit Ausnahme einer begrünten Dachfläche wurden auf den kartierten Flächen die für den jeweiligen Biotoptyp charakteristischen Pflanzenarten erfasst. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgefundenen Biotope werden in Anlehnung an KAULE (1991) folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit, abhängig zum einen von der Zeitdauer, die benötigt wird, um die Biozönose wieder annähernd vollständig herzustellen (zeitliche Komponente), zum anderen von der Häufigkeit entsprechender Standortverhältnisse in der näheren Umgebung (räumliche Komponente)

Bei der Bewertung eines Biotops wurde jeweils eine fünfstufige Werteskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) für jedes Kriterium zu Grunde gelegt. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

4 vgl. Anlage 2

Biotopbestand – Beschreibung und Bewertung

Einzelbäume

- 07151 Markanter Solitärbaum (BES)
- 07152 Sonstige Solitärbäume (BEA)

Im Schulhof der Großen Stadtschule im nördlichen Block steht eine 20 m hohe, vitale Linde (StD >60 cm). Neben der landschaftsästhetischen Bedeutung ist der Baum altersentsprechend und aufgrund seiner Funktionen für den Naturhaushalt der hohen Wertstufe zuzuordnen. Bei den übrigen Bäumen des Schulhofs handelt es sich um Neupflanzungen. Weitere, jüngere, gepflanzte oder spontan gewachsene Bäume verschiedener Arten mit geringer bis mittlerer Bedeutung befinden sich in verschiedenen Höfen.

Anthropogene Ruderalfluren

- 03142 Möhren-Steinkleefluren (RSBD)

Eine mehrjährige Ruderalflur befindet sich auf einer ca. 150 m² großen Fläche im südlichen Block. Mit den kennzeichnenden Pflanzenarten Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) handelt es sich um eine Pflanzengesellschaft des Verbandes *Dauco-Melilotion* Görs 1966. Neben den kennzeichnenden Pflanzenarten haben die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) einen hohen Anteil am Vegetationsbestand. Der auf städtischen Brachflächen verbreitete Biotoptyp ist nicht gefährdet und nicht besonders geschützt. Aufgrund der relativ naturnahen Ausprägung und der relativen Vielfalt an Pflanzen und Tierarten (Insekten) ist die naturschutzfachliche Bedeutung mittel.

Blockbebauung, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsflächen

- 12221 Geschlossene Blockbebauung - Gebäude (OSBG)
- 122211 Innenhöfe überwiegend versiegelt (OSBGV)
- 122212 Innenhöfe entsiegelt und begrünt (OSBGG)
- 122213 Innenhöfe mit Spontanvegetation (OSBGR)
- 12330 Gemeinbedarfsflächen – Schulgebäude (OGA)
- 12332 Gemeinbedarfsflächen mit geringem Grünflächenanteil – Schulhof (OGAV)
- 12311 Gewerbeflächen (in Betrieb), mit hohem Grünflächenanteil (OGGG)

Diese Biotoptypen sind nicht durch spezifische Pflanzengesellschaften geprägt. Bei den Innenhöfen mit Spontanvegetation handelt es sich vor allem um ruderale Arten und junge, neophytische Gehölze wie den Götterbaum (*Ailanthus altissima*). Der Biotopwert ist je nach dem Versiegelungsgrad sehr gering bis gering. Hervorzuheben sind dabei zahlreiche kleinflächige Fassaden- und Mauerbegrünungen mit Klettergehölzen, die in fast allen Höfen vorzufinden sind.

Anthropogene Sonderflächen

- 12730 Bauflächen/Baustellen (OAB)

Ein Hof im südlichen Block ist zum Zeitpunkt der Kartierung im Bauzustand und weist keine nennenswerte Vegetation auf.

Gebäudehabitats

- 12911 Extensive Dachbegrünung (OHDE)

Ein Gründach auf einem Neubau im Innenhof des nördlichen Blocks kann anhand des Luftbildes als extensive Dachbegrünung charakterisiert werden. Eine nähere Bestim-

mung der Pflanzengesellschaften wurde nicht durchgeführt. Der Biotopwert wird der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes

Geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Gemäß Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (PBaumSchVO) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm geschützt. Geschützt sind auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßpflanzung gepflanzt wurden.

Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere sind nach § 34 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützt. In der Zeit vom 15. März bis 15. September dürfen diese nicht gefällt, gerodet oder auf andere Weise beseitigt werden. Den potenziellen Niststätten im Geltungsbereich sind auch die älteren Fassadenbegrünungen zuzurechnen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden hinsichtlich der potenziell im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse berührt (besonders und streng geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG). Weitere besonders geschützte oder gefährdete Arten können aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorgefundenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Eine Eignung als Lebensraum für seltene und gefährdete Vogelarten ist im Geltungsbereich nicht gegeben. Hinsichtlich des Vorkommens von Gebäudebrütern ergab die Begehung keine Anhaltspunkte. Der Gebäudebestand des Quartiers hat potenzielle Bedeutung als Sommerlebensraum für die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) (Fledermaus-Wochenstuben und Schlafplätze für einzelne Männchen). Generell sollte daher bei Neubauten auf die Einbringung von Nistmöglichkeiten (z. B. durch Bretterverschalungen mit Hohlräumen/Fledermausnistkästen) geachtet werden.

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung bestimmt und keine Festlegungen zum Nutzungsmaß oder zur Stellung der Baukörper trifft, sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich.

Im Zuge von Baumfällungen oder der Umsetzung baulicher Maßnahmen sind die Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung seitens der Bauwilligen zu beachten. Dabei sind die Gebäude vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf das Vorkommen von Fledermäusen und / oder Gebäudebrütern zu untersuchen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm⁵⁾. Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum gemäß (Z) 2.7 LEP B-B und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen

5) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009, GVBl. S. 182

bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen (§ 3 Abs. 1 LEPro 2007; (G) 2.8 LEP B-B). Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß (Z) 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist hier die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, möglich.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam findet die Fläche des Geltungsbereiches als besonderes Wohngebiet der Dichtestufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) Berücksichtigung.⁶⁾ Im Block 17 ist eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan vom September 2011 ist das Plangebiet in Gänze als Gemischte Baufläche M1 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,6) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans entwickelt. Mit der Festsetzung von Besonderen Wohngebieten nach § 4a BauNVO wird den Zielen des Flächennutzungsplans, eine Mischung von Wohnen und Gewerbe zu sichern Rechnung getragen. Im Rahmen der weiteren Qualifizierung der allgemeinen städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans in der verbindlichen Bauleitplanung zeigt sich, dass die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zur Stützung des Wohnanteils innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend ist, um den Verdrängungstendenzen durch gewerbliche Nutzungen entgegen zu wirken.

2.3.2 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam vom Juli 2009 gibt die Ziele für die zukünftige Entwicklung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam vor. Für die Landeshauptstadt Potsdam wird ein Bevölkerungsanstieg auf 163.856 Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert⁷⁾. Zum 31.03.2010 betrug die Bevölkerung 153.469 Einwohner⁸⁾.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt wegen seines geringen Neubaupotentials nicht zu den Potentialflächen des STEK. Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Insbesondere die Festsetzung der Mindestwohnanteile leistet einen Beitrag zum STEK.

2.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Sanierungsgebiet Holländisches Viertel ist eine kommunale Maßnahme innerhalb des INSEK. Das INSEK sieht für die Innenstadt vor, die oberzentralen Funktionen, Wissenschaft, Kultur und Einzelhandel sowie eine in jeder Hinsicht attraktive Stadtmitte zu stärken.⁹⁾ Das INSEK beinhaltet noch eine Wiederinbetriebnahme, bzw. eine kulturelle

6) Flächennutzungsplan vom 04.10.2001, Amtsblatt Nr. 10/2001

7) Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam vom Juli 2009, S. 153

8) Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

9) Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Überarbeitung 23.11.2007, S. 65

Nachnutzung des ehemaligen Kinos Melodie in der Friedrich-Ebert-Straße 12¹⁰⁾. Dieses Ziel wird jedoch auf Grund fehlender finanzieller Mittel seitens der Stadt nicht mehr weiter verfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Kinonutzung nicht entgegen, sofern sich ein privater Betreiber findet. Das ehemalige Melodiekino wird nicht als kerngebietstypisch eingeschätzt, sondern je nach Konzeption eines zukünftigen Betreibers als kulturelle Einrichtung oder sonstiger Gewerbebetrieb eingeordnet.

Insgesamt unterstützt der Bebauungsplan die o.g. Ziele des INSEK für die Innenstadt.

2.3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept vom Oktober 2008 weist für die Landeshauptstadt Potsdam Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung aus, die die Grundlage für die Ziele der Stadtentwicklung und die Bauleitplanung bilden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam übernimmt. Die Flächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind gemäß Einzelhandelskonzept sogenannte „1b-Lagen“. Darüber hinaus ist der Block 23 als potentiell Entwicklungsbereich gekennzeichnet. Für den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ werden als wesentliche Entwicklungsdefizite folgende Punkte hervorgehoben:

- Geringer Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von nur 16%
- Lückenhafter Besatz an Markenartikelanbietern und damit an „Kundenmagneten“
- Kleinteilige Flächen- / Ladenstruktur mit nur wenigen zusammenhängenden Einkaufsflächen
- Defizite bei der Straßenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, auch wenn die Einzelhandelsentwicklung nicht Kernintention der Planaufstellung ist. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes mit einem Mindestwohnanteil von 30% auf den an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Grundstücken lässt eine Einzelhandelsentwicklung insbesondere in den Erdgeschosszonen zu. Darüber hinaus ist das besonders für eine Einzelhandelsentwicklung geeignete Grundstück in der Friedrich-Ebert-Straße 12 von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.3.5 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil des förmlich festgestellten Sanierungsgebiets Holländisches Viertel¹¹⁾. Schwerpunkt der Sanierungsziele für die Blöcke 17 und 23 ist neben dem Erhalt der teilweise die Cityfunktion Potsdams prägenden Einzelhandelsbetriebe und der Förderung der Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen, insbesondere der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion um ein lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier mit besonderer touristischer Bedeutung zu erhalten.

Die Sanierungsziele sollen langfristig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit geeigneten Festsetzungen weiter entwickelt und gesichert werden.

10) Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Überarbeitung 23.11.2007, S. 83

11) Sanierungssatzung vom 30.06.1992, Amtsblatt 7/1992

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Holländisches Viertel“. Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes als hochwertiges, kleinteilig strukturiertes und im Wesentlichen erhaltenen historischen Quartiers. Zu diesem Zweck werden der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.¹²⁾

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung sowie das Holländische Viertel stehen bereits seit 25.09.1979 als Einzeldenkmale unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGGB) vom 22.07.1991. Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar wurden während des Planverfahrens keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, mit ihrem Auftreten bei Tiefbauarbeiten ist jedoch zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

2.3.6 Derzeitiges Bau- und Planungsrecht

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich die Bestimmungen des § 34 BauGB. 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 einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Erhaltungssatzung maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen.

2.3.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung) sichert im Wesentlichen die im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung und soll insbesondere die Wohnnutzung vor Verdrängung schützen. Weitere Festsetzungen werden in diesem einfachen Bebauungsplan nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Aus der Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung ergibt sich für das Plangebiet kein neuer, von den Bestimmungen des § 34 BauGB wesentlich abweichender Zulässigkeitsmaßstab.

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

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

12) Erhaltungssatzungen „Holländisches Viertel“, alle vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

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

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

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans

Der in zentraler Lage gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 12 ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733 sowie des Holländischen Viertels von 1734-1740, die in sich geschlossene städtebauliche Ensembles darstellen. Die zwischen den Blöcken 17 und 23 aber nicht im Geltungsbereich gelegene Brandenburger Straße nimmt dabei die Funktion als wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt ein.

Neben der Funktion als Geschäfts- und Dienstleistungsstandort spielt die Wohnfunktion eine wichtige Rolle für die Attraktivität der Quartiere. Gerade an dieser städtebaulich sensiblen zentralen Lage Potsdams gilt es, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen den Nutzungen zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern. Der Bebauungsplan soll daher innerstädtischen Wohnraum aktivieren und sichern und das lebendige kommerzielle Potsdamer Ortszentrum weiterentwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten erhalten.

Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen in den besonderen Wohngebieten wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen und die kleinteilige gewerbliche Struktur gestärkt. Ziel ist es, die Blöcke als attraktives Handelszentrum städtebaulich, gestalterisch, vor allem aber nutzungsstrukturell zu stärken und gleichzeitig die Wohnnutzung zu sichern. Aus diesem Grund werden städtebaulich unverträgliche Nutzungen, die Verdrängungs- und Umwandlungsprozesse auslösen oder begünstigen ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß eingeschränkt.

Dennoch besteht auf Grund der mit in den letzten 20 Jahren erfolgten Sanierungsmaßnahmen verbundenen Aufwertung des Gebietes ein hoher Umwandlungsdruck auf die vorhandene Wohnnutzung, der ein zunehmendes Zurückdrängen der derzeit noch deutlich in Erscheinung tretenden Wohnnutzung befürchten lässt. Dieser Umwandlungsdruck wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Anwendung der städtebaulichen Sanierungsziele, die den Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung vorsehen, über den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt abgefangen. Dieses Instrument steht jedoch nach Abschluss des förmlichen Sanierungsverfahrens nicht weiter zur Verfügung, so dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

2. Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

2.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bestehend aus zwei Teilflächen, wird mit Ausnahme des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 17 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

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

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

Andere Festsetzungen, wie allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet werden den o.g. Zielstellungen nicht gerecht, da sie den unterschiedlichen Ansprüchen an das Gebiet nicht in geeigneter Weise entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN – P 12 ist Teil eines besonderen Wohngebietes, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im FNP sowie in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereiches vorhanden oder geplant.

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 17 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Standort der Schule des Zweiten Bildungsweges „Heinrich-von-Kleist“ der Landeshauptstadt Potsdam wird damit in seinem denkmalgeschützten Bestand planungsrechtlich langfristig gesichert. Es handelt sich um eine Schule des zweiten Bildungsweges, deren Bedeutung und Einzugsbereich deutlich gesamtstädtischen Charakter aufweist und nicht in direktem Zusammenhang mit der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete steht. Da darüber hinaus der Standort innerhalb des Bestandes bereits vorhanden ist und Gebäude- und

Grundstücksmaße deutlich von der umgebenden Struktur abweichen, scheidet eine Integration des Grundstücks in das besonderes Wohngebiet – zulässig wäre eine Schule hier als kulturelle Einrichtung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 BauGB – aus.

2.2 weitere Festsetzungen

2.2.1 Sicherung der Wohnnutzung

Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 9 – 11, 13 und 18 – 19 wird im besonderen Wohngebiet (WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind.

Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13 und 18 – 19 wird im besonderen Wohngebiet (WB-1) festgesetzt, dass bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen errichtet worden sind, im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.

Für die Grundstücke Am Bassin 1 – 5 und 8 – 12, Charlottenstraße 83 – 89 sowie Gutenbergstraße 33 wird im besonderen Wohngebiet (WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist. **(Festsetzungen 1 und 2)**

Innerhalb des besonderen Wohngebietes erfolgt eine Differenzierung zwischen den auch in der städtebaulich architektonischen Ausprägung unterschiedlichen Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches.

Für die der 2. Barocken Stadterweiterung zuzuordnenden Teilbereiche entlang der Friedrich-Ebert-Straße, die sich auf Grund ihrer Lage an einer Geschäftsstraße auch funktional von den anderen Teilbereichen abheben, wird als Konkretisierung der Sanierungsatzung für das Holländische Viertel für das besondere Wohngebiet ein Wohnanteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche festgesetzt. Die Änderung erfolgt, um eine der Bedeutung der Friedrich-Ebert-Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße sowie der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie und den in den Kreuzungsbereichen angrenzenden Grundstücken wieder. Hier kann zugunsten der gewerblichen Entwicklung eine Reduzierung des Wohnanteils erfolgen, ohne dass das Oberziel der Gebietssanierung nach Erhalt der Wohnnutzung beeinträchtigt wird. Die für das Bild einer lebendigen Straße unerlässliche Wahrnehmbarkeit des Wohnens vor allem außerhalb der Geschäftszeiten wird über die Sicherung des 2. Vollgeschosses der an der Straße gelegenen Bebauung für Wohnzwecke erreicht. Gleichzeitig werden damit Flächen, die traditionell für Wohnzwecke genutzt wurden und auf Grund der guten Wohnverhältnisse auch besonders dafür geeignet sind, für das Wohnen im Quartier gesichert. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden. So könnte z.B. eine nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss genehmigt werden, sofern eine Wohnnutzung in einem anderen Geschoss stattfindet, das vom Straßenraum erlebbar ist und damit das o.g. Planungsziel eingehalten wird. Aus diesem Grund beschränkt sich die

Nutzungseinschränkung auf Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss auch auf die erste Gebäudetiefe, der sich in einem 13,5 m tiefen Bereich gemessen von der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche befindet („Vorderhäuser“). Damit wird durch die Festsetzung eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht.

Für die städtebaulich-architektonisch eher dem „Holländischen Viertel“ zuzuordnenden Teilbereiche, die auch funktional nicht mehr direkt zum Geschäftsstraßenbereich der Potsdamer Innenstadt gehören, wird in Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierungsatzung für das Holländische Viertel ein Wohnanteil von mindestens 50% an der Geschossfläche festgesetzt. Auch in diesem Teilbereich erfolgt aus o.g. Gründen eine Festsetzung für die 2. Vollgeschosse der Vorderhäuser zur Wohnnutzung.

Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur dass der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, es sind auch eine Vielzahl von Grundstücken im Geltungsbereich nicht für höhere Wohnanteile geeignet. Eine erhebliche Grundstücksanzahl verfügt nur über kleine Grundstücksflächen. Eine höhere Wohnnutzung würde Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse erzeugen.

Sofern innerhalb der einzelnen Baugrundstücke, z.B. in hinteren oder seitlichen Gebäuden ein höherer Wohnanteil realisiert wird, kann an anderer Stelle auf die Umsetzung des Wohnanteils in der entsprechenden Größe verzichtet werden. Dies ist auch dann möglich, wenn z.B. über eine Grunddienstbarkeit geregelt wird, dass ein anderes Grundstück im besonderen Wohngebiet einen entsprechend höheren Wohnanteil dauerhaft garantiert. Mit dieser Regelung wird eine höhere Flexibilität erzielt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen.

Auf Grund der besonderen Lage des WB-2 am Bassinplatz mit der Kirche St. Peter und Paul und im Übergangsbereich zwischen Holländischem Viertel und 2. Barocker Stadterweiterung werden Ausnahmen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke formuliert. Dies soll dazu beitragen entsprechende Infrastruktur im Gebiet anzusiedeln, bzw. historisch vorhandene Nutzungen zu sichern, wie z.B. das Gemeindezentrum der kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul in den Objekten Am Bassin 1 und 2.

Von der Regelung einen 30 % Wohnanteil auf dem gesamten Grundstück zu erbringen wird das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 12 ausgenommen, nicht jedoch von der Regelung betreffend der Gebäudetiefe. Dies begründet sich in der besonderen historischen Nutzungssituation des Grundstücks, auf dessen rückwärtigem Bereich das Gebäude des ehemaligen Kinos „Melodie“ steht. Dieses Gebäude ist auf Grund seiner Lage und des Grundstückszuschnitts für Wohnzwecke ungeeignet, da es keine Fenster aufweist und an mehreren Seiten an Nachbargrundstücken angebaut ist, so dass nur geringe Möglichkeiten zur Schaffung einer Belichtung und Belüftung bestehen und gesunde Wohnverhältnisse nicht geschaffen werden können. Das direkt an der Friedrich-Ebert-Straße gelegene Gebäude entspricht hingegen den anderen in der Straße befindlichen Gebäuden, so dass eine Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss möglich ist.

Mögliche Zielstellungen für das Gebäude sind eine erneute Nutzung als Kino oder eine Umnutzung beispielsweise zu Einzelhandelsflächen. Der zur Zeit ungenutzte Kinosaal würde eine Möglichkeit bieten, eine zusammenhängende Verkaufsfläche von ca. 480 m² zu realisieren.

2.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Baugebietes zu sichern und wegen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Friedrich-Ebert-Straße hinsichtlich der gewerblichen Nutzung sowie der Wohngegend werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Die Festsetzung dient der Sicherung des Milieuschutzes der 2. Barocken Stadterweiterung bzw. des Holländischen Viertels. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen. **(Festsetzung 3)**

Innerhalb des besonderen Wohngebietes sind die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. Diese Einrichtungen lassen sich nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur des Plangebietes in Einklang bringen (Vermeidung der Umstrukturierung in einen tertiären Dienstleistungsbereich) und können die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbes auslösen. Die in den Erdgeschosszonen des Plangebietes in Teilbereichen anzutreffenden kleinen Ladeneinheiten oder Handwerksbetriebe sowie Gaststätten unterstützen die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und dienen damit den Entwicklungszielen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der Umgebung. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Sparkassen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen, d.h. freiberufliche Vermögensberater, Versicherungsmakler o.ä. Berufe sind zulässig. **(Festsetzung 4)**

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

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung der Kleinteiligkeit und Charakteristik der Gebiete; Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind geeignet, die traditionelle Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben nachhaltig zu stören. **(Festsetzung 6)**

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

3. Abwägung

3.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

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

3.1.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Die Festsetzung eines Wohngebietes steht nicht im Widerspruch zur zentralen Lage des Geltungsbereiches. Neben den vorhandenen grundstücksbezogenen Möglichkeiten zur Schaffung eines erholungswirksamen Wohnumfeldes bestehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen Schlosspark Sanssouci, Grünzug in der Hegelallee, Platz der Einheit und der angrenzende Bassinplatz. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen können damit ausgeglichen werden.

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

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung am Rande eines Geschäftszentrums. Zwar ist der Geltungsbereich am Rande eines gewerblichen Einzelhandelsschwerpunktes für die Gesamtstadt gelegen, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt, aber im Vergleich zur bestehenden Situation sind jedoch nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben. Darüber hinaus sind zusätzliche Belastungen durch Kundenverkehre nicht zu erwarten, da gemäß den verkehrlichen Zielen der überwiegende Verkehr im Hauptnetz abgefangen werden soll und der überwiegende Teil der Gebäude keine Durchfahrtmöglichkeit für Kfz besitzt.

Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, die aufgrund ihrer Ausbildung als Sackgasse am „Nauener Tor“ nur eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke hat, ist

nur die Straßenbahn als Emittent vorhanden. Die Charlottenstraße ist zwar gut ausgebaut, dies ist jedoch in der vergangenen Funktion begründet. Heute ist die Charlottenstraße wegen einer veränderten Verkehrsführung vom Durchgangsverkehr befreit. Die Charlottenstraße enthält westlich des Plangebietes ebenfalls Straßenbahngleise, beide Straßen haben dementsprechend eine hohe Bedeutung für den öffentlichen Verkehr. Aufgrund der Fahrpläne der Straßenbahn sind die für die Wohnnutzung besonders störenden nächtlichen Beeinträchtigungen nicht wesentlich. Dementsprechend ist der Bereich des Bebauungsplans nicht mehr in dem Lärmaktionsplan enthalten.

Daher enthält der Bebauungsplan keine die Grundrisse regelnde Festsetzung bzw. keine Regelung zum Schalldämmmaß. Belastungen im erheblichen Bereich sind somit nicht vorhanden und werden durch den Plan mit seiner bestandssichernden Zielstellung auch nicht neu erzeugt.

Die Einhaltung von Orientierungsschallwerten innerhalb zentraler Lagen kann regelmäßig nicht gewährleistet werden, sofern die vorhandene Nutzungsstruktur nicht aufgegeben werden soll. Dies wird nicht in Betracht gezogen und ist den Bewohnern des Gebietes aufgrund der Lagegunst (z.B. gute Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten) zumutbar. Festsetzungen sind somit entbehrlich und wären unangemessen. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. Dämmwerte von Fassaden und Fenstern, ist nicht erforderlich und würden im Einzelfall zum Konflikt mit den Belangen des Denkmalschutzes führen. Der größte Teil des betroffenen Bestandes ist erst kürzlich saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden konnten. Ferner ist anzunehmen, dass mit der sukzessiven Umstellung der Straßenbahnfahrzeuge auf einen modernen Stand eine erhebliche Lärminderung eintreten wird. Darüber hinaus sind auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen in gleicher bzw. ähnlicher Lage (z.B. SAN – P 08) keine entsprechenden Festsetzungen enthalten, ohne dass Missstände bekannt geworden sind.

Die Gutenbergstraße ist Anliegerstraße ohne wesentlichen Durchgangsverkehr. Die Straße Am Bassin verfügt aufgrund der Verbindung von der Gutenbergstraße über die Straße am Platz der Einheit zur Straße Am Kanal über eine im Vergleich erhöhte Belastung. Die hier auf den Geltungsbereich einwirkenden Belastungen liegen noch unter der Eingriffsschwelle. Auch in diesem Bereich sind keine wesentlichen Missstände bekannt geworden, die lärmverursacht sind.

Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standortes zur vollständigen Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen, ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den gewerblichen Betreibern führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in absoluter Stadtmittenlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungsschallwerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden. Den Bewohnern dieses Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten). Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, denn der Bebauungsplan beabsichtigt keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart. Dem gegenübergestellt wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Lärmbelastung weit entfernt davon ist, als erheblich belästigend angesehen zu werden. Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände wurden nicht bekannt und von den Bewohnern des Geltungsbereiches auch nicht vorgebracht. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als besonderes Wohngebiet verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Dies gilt in gleichem Maße für die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hier sollte bei der Genehmigung die Gesamtbelastungssituation des Gebietes besondere Berücksichtigung finden. Grundsätzliche und messbare Verbesserungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wird daher nicht weiter verfolgt.

Auch wenn die Planung keine grundsätzliche Veränderung der gegenwärtigen Strukturen beabsichtigt, führen die Festsetzungen in einer Gesamtbetrachtung zu einer Konfliktlösung bzw. -verbesserung, denn der Bebauungsplan schließt einige als wohnunverträglich einzuschätzende Anlagen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sportanlagen) aus. Dadurch wird sichergestellt, dass die Lärmbelastung die Ziele der Stadtentwicklung nicht behindert.

Die Sicherung einer bestehenden Schuleinrichtung steht den Planungszielen nicht entgegen. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

3.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

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

3.1.3 Belange des Bildungswesens

Durch die ausdrückliche Sicherung des bestehenden Schulstandortes für die Erwachsenenbildung werden die Belange des Bildungswesens im Bebauungsplan besonders berücksichtigt.

3.1.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

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

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

3.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Der Bebauungsplan sichert die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft und entwickelt sie weiter. Durch die Ausweisung als besonderes Wohngebiet wird die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarer überörtlicher Einkaufsbereich, der aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner dient, sichergestellt. Ferner wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist. Die Festsetzungsinhalte stehen in engem Zusammenhang mit den Planungszielen der benachbarten Bebauungspläne im Verlauf der Brandenburger Straße, die u.a. Kerngebiete und großflächigen Einzelhandel zum Inhalt haben. Der vorliegende Textbebauungsplan sowie die Gesamtplanung des Bereiches dienen zusätzlich dem Ziel der Steigerung der touristischen Attraktivität. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung werden nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit wird in diesem Bereich auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam vom Oktober 2008 Rechnung getragen, das den Bereich der Einkaufsinnenstadt zuordnet. Diese soll durch die gezielte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und die Erweiterung bestehender Standorte gestärkt werden. Dabei wird insbesondere der südliche Block des Geltungsbereiches als ein potenzielles Entwicklungsareal identifiziert. Gleichwohl weist das Gutachten darauf hin, dass „es sich praktisch in allen Fällen um Liegenschaften handelt, die komplexe und damit relativ teure Baumaßnahmen erfordern und dass hier gleichzeitig wohl nur kleinflächige Betriebseinheiten etabliert werden können“¹³. In einem besonderen Wohngebiet beschränken die Regelungen des Baugesetzbuches ohnehin die Zulässigkeit von Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche auf eine Größe von unter 1.200 qm (Grenze der „Großflächigkeit“). Dieser Schwellenwert gilt einerseits für jedes einzelne Grundstück. Andererseits verhindern die Regelungen des Baugesetzbuches auch die Entstehung von benachbarten, miteinander verbundenen Einzelhandelsflächen wie z.B. grundstücksübergreifende Passagen o.ä., da hierdurch ein räumlicher Zusammenhang entsteht, der als Einkaufszentrum zu bewerten und somit unzulässig wäre.

Der Ausschluss einiger unverträglicher Nutzungen sichert das Niveau des Bereiches als Wohn- und Geschäftsbereich und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende ge-

13) Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, S. 113

werbliche Nutzungsstruktur. Die Ansiedlung der als unverträglich festgestellten Nutzungen würde u.a. zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Plangebietes führen oder das Wohnen in der Gesamtschau der Einflüsse unzumutbar belasten. Ein Ausschluss von unverträglichen Nutzungen, wie Banken und Finanzdienstleistern lediglich für die 1. Vollgeschosse würde zu einem zusätzlichen Verdrängungsdruck gegenüber der in der Regel in den oberen Geschossen ausgeübten Wohnnutzung führen. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben gilt es demgegenüber zu erhalten und zu entwickeln.

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sollen in ihrer Zulässigkeit nicht eingeschränkt werden. Einerseits sind die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Rahmen der Rechtsprechung auf relativ geringe Geschossflächen (i.d.R. < 200 qm) beschränkt worden, andererseits besteht auf Grund des derzeitigen Nutzungsspektrums im Gebiet keine Gefahr einer Kumulation solcher Einrichtungen. Insofern besteht kein Regelungserfordernis. Das ehemalige Melodiekino wird nicht als kerngebietstypisch eingeschätzt, sondern je nach Konzeption eines zukünftigen Betreibers als kulturelle Einrichtung oder sonstiger Gewerbebetrieb eingeordnet. Zur – unzulässigen, weil kerngebietstypischen – Vergnügungsstätte wird ein Kino erst ab einer bestimmten Größe (Multiplex, Großkino mit eigener Gastronomie und Aufenthaltsbereichen) oder bei Vorführungen von Darstellungen mit sexuellem Inhalt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches in seiner festgesetzten Nutzungsart ist über die angrenzenden Straßen sichergestellt.

Die sich aus der geplanten Entwicklung des Bereiches ergebenden Stellplatzbedarfe wurden in einer verkehrlichen Rahmenplanung¹⁴⁾ untersucht und durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (z.B. Einführung eines Mischparksystems, Parkplatzbewirtschaftung) gedeckt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“, „Luisenplatz“, „Hegelallee“ und „Hebbelstraße“ wurden bereits Maßnahmen zur Umsetzung realisiert, die das Ziel verfolgen, das Geschäftszentrum mit Parkplätzen zu versorgen. Die planerischen Ziele für die Innenstadt gehen davon aus, dass die geplante und planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung des innerstädtischen Bereiches nur dann verträglich ist, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre im Hauptnetz verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden.

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

3.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

Alle Festsetzungen sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen oder gutachterlichen Untersuchungen mit städtebaulichem Bezug abgestimmt und in Einklang gebracht.¹⁵⁾

3.1.7 Private Belange

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der Grundstücke wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet mit den daraus vielfältig resultierenden Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ergeben sich zunächst keine direkten Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB.

Im konkreten Einzelfall können durch die getroffenen Festsetzungen jedoch bislang zulässige Nutzungen nicht mehr oder nur eingeschränkt zulässig sein und es wird ein Mindestwohnanteil für Teile der Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gesamtstädtischen Ziele zur Sicherung und Erhaltung einer attraktiven und durch Wohnen belebten Einkaufsinnenstadt zu sichern. Eine wesentliche Beschränkung der Nutz- bzw. Verwertbarkeit der Grundstücke ist hiermit nicht verbunden. Die Beschränkungen betreffen nur einzelne, in der Gesamtschau der Innenstadt unverträgliche Nutzungen und sichern das Niveau des Bereiches als Wohn- und Geschäftsbereich. Dies entfaltet gleichzeitig auch eine Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur und das Wohnen.

15) Sanierungssatzungen für die 2. Barocke Stadterweiterung und das Holländische Viertel, a.a.O.
Erhaltungssatzungen, a.a.O.
Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Junker und Kruse, Dortmund, 2001
Branchenkonzept für die Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt, FfH, Berlin, 1998

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ist für den Geltungsbereich umweltneutral.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

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

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

3. Ordnungsmaßnahmen

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

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

Entschädigungsforderungen aufgrund der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen. Mit der Begründung derartiger Rechte ist nicht zu rechnen.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

Aufstellung

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 02.05.2007 eingeleitet (veröffentlicht im Amtsblatt 7/2007 der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2007).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung fand in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung Potsdam statt. Es wurden weder Anregungen, noch Hinweise vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2010 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt. Sie führten jedoch zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Planbegründung:

- **Immissionsschutz:**

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg regte an, die Auswirkungen des Straßenbahnverkehrs in der Friedrich-Ebert-Straße in die Abwägung einzustellen.

Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung in Kapitel II.3.1.1 ergänzt.

- **Artenschutz**

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg regte an, in der Begründung zum B-Plan auf die Erforderlichkeit der Überprüfung der Gebäude auf Fledermäuse und Gebäudebrüter im Vorfeld erforderlicher Baugenehmigungen hinzuweisen.

Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung in Kapitel I.2.2.7 ergänzt.

- **Kampfmittelverdacht:**

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst wies darauf hin, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bau-träger / Bauausführenden können Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in Kapitel I.2.2.6 in die Begründung eingefügt.

Darüber hinaus wurden einzelne redaktionelle Änderungen an der Begründung z.B. in den Kapiteln I.1, I.2.3.1 und II.3.1.7 vorgenommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine wesentlichen Anregungen vorgebracht. Es wurden einzelne Hinweise zur Bauausführung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren ohne Belang sind.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.11.2011 bis einschließlich 09.12.2011 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung Potsdam statt. Es wurden weder Anregungen, noch Hinweise vorgetragen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

C. FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Grundstücke Am Bassin 1 – 5 und 8 – 12, Charlottenstraße 83 – 89, Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13 und 18 – 19 sowie Gutenbergstraße 33 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 17 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, 5, 6 und 9 BauNVO, 4a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1. Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 9 – 11, 13 und 18 – 19 wird im besonderen Wohngebiet (WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13 und 18 – 19 wird im besonderen Wohngebiet (WB-1) festgesetzt, dass bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Für die Grundstücke Am Bassin 1 – 5 und 8 – 12, Charlottenstraße 83 – 89 sowie Gutenbergstraße 33 wird im besonderen Wohngebiet (WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist oder für die Nutzung zu sozialen, kulturellen, kirchlichen oder gesundheitlichen Zwecken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
3. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

7. Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

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

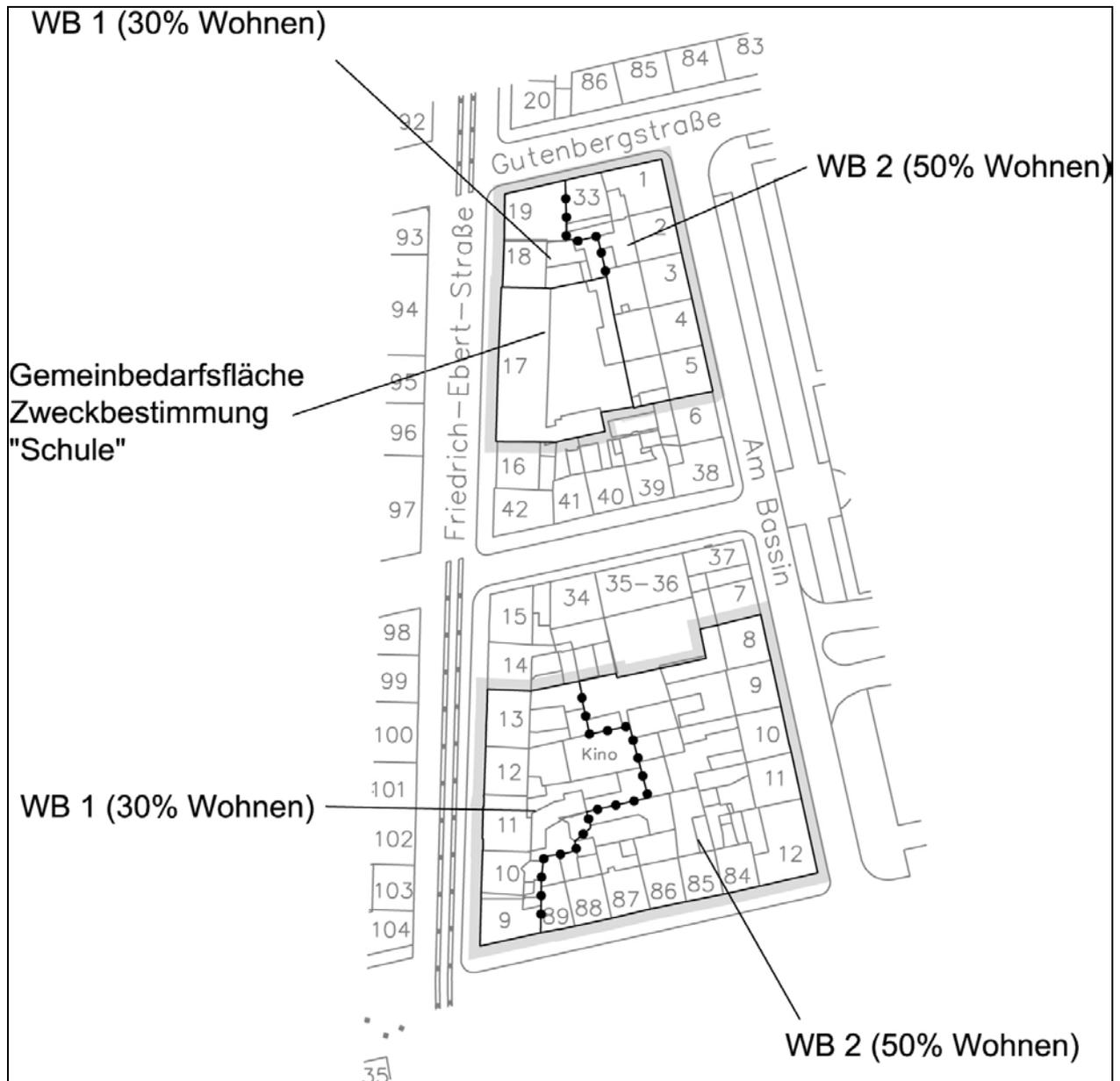
Grundstück
Am Bassin 1 – 5, 8 – 12
Charlottenstraße 84 – 89
Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13, 17 - 18
Gutenbergstraße 33

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

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

D. ANLAGEN

1. Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 12 (ohne Maßstab)



2: Biotoptypenkarte

