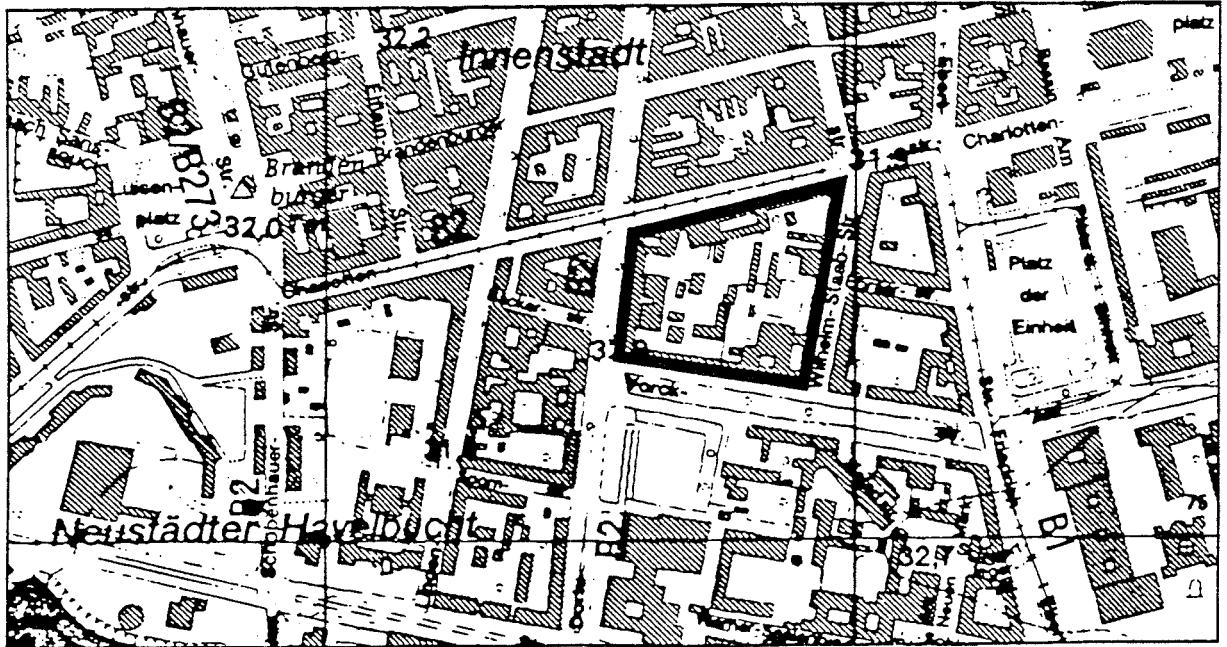


# LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

## BEBAUUNGSPLAN NR. SAN - P 01 „BLOCK 27“

# SATZUNG

Oktober 1996



---

# LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

## BEBAUUNGSPLAN NR. SAN - P 01 „BLOCK 27“

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) u. dem Text (Teil B) sowie der Begründung

Die Begründung besteht aus:

Teil I Begründung der bauplanungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Planinhalte

Teil II Begründung der naturschutzrechtlichen Planinhalte

<b>Auftraggeber</b>	<b>STADTVERWALTUNG POTSDAM</b> vertreten durch das Stadterneuerungsamt,  Friedrich-Ebert-straße 79/ 81 14461 Potsdam Telefon: 0331 / 289 - 3220 Telefax: 0331 / 289 - 3222
<b>Koordination</b>	<b>SANIERUNGSTRÄGER POTSDAM</b> Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH  Hermann-Elflein-Straße 12 Telefon: 0331 / 279 06 - 0 Telefax: 0331 / 279 06 - 35
<b>Auftragnehmer Bebauungsplan</b>	<b>PFROGNER, ZIPSE UND PARTNER</b> STADTPLANER UND ARCHITEKTEN  Lennéstraße 43a 14469 Potsdam Telefon: 0331 / 90 983-0 Telefax: 0331 / 90 983-10
<b>Auftragnehmer Grünordnungsplan</b>	<b>LESNIAK &amp; KEIL</b> LANDSCHAFTSPLANUNG  Berliner Straße 35 14467 Potsdam Telefon: 0331 / 270 18 44 Telefax: 0331 / 270 18 44

25. Oktober 1996

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. SAN - P 01 „Block 27“**

**BEGRÜNDUNG TEIL I**

Begründung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Planinhalte

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
0. Vorbemerkung	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Das Plangebiet	5
2.1 Planerische Ausgangssituation	5
2.2 Planungsüberlegungen / Entwicklungsziele	7
2.3 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.4 Funktionelle und räumliche Einordnung	8
2.5 Gegenwärtige Flächennutzung	9
2.6 Städtebaulich-gestalterische Charakteristik	9
2.7 Erschließung	11
2.8 Bodenmerkmale	12
2.9 Sonstiges	14
3. Planinhalte	16
3.1 generelle Zielvorstellung des Plans	16
3.2 Städtebauliches Konzept	16
3.3 Wesentlicher Planinhalt	19
4. Abwägung, Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	20
4.1 Abwägung	20
4.2 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	21
4.2.1 Teil A: Planzeichnung	21
4.2.2 Teil B: Text	27
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes	39
6. Verfahren	40
7. Rechtsgrundlage	41
8. Hinweise	42

**Pläne:**

Plan 1: Städtebauliches Konzept nach Seite 17

**Abbildungen:**

Abb. 1: Lage des Plangebietes 5  
 Abb. 2: Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches 6  
 Abb. 3 : Abgrenzung des Ortsteils "Stadterweiterung-Süd" im Kontext der  
 Potsdamer Innenstadt 22

**Anlagen:**

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen

## **0. Vorbemerkung**

Die vorliegende Entwurfsbegründung soll die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen, seine Grundgedanken und seine Leitziele begründen und erläutern. Sie soll die Gründe deutlich machen, die für und die gegen eine bestimmte Festsetzung sprechen. Diese Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung im Rahmen des Erlasses der Bebauungsplansatzung und der Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 8 BauGB zu stellen sind.

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Bereits zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens war erkennbar,

- daß Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- daß Teilbereiche neu geordnet werden müssen,
- daß Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- daß ohne rechtsverbindliche bauleitplanerische Festsetzungen eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß dem Planungswillen der Stadt Potsdam im Plangebiet nicht gesichert werden kann,
- daß es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive und umfangreiche Abwägung durchzuführen,
- daß Neuregelungen zur Grundstücksstruktur zu erwarten sind  
und daß wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen zu erwarten sind.

Die Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, daß mit Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach den §§ 34 und 35 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, daß die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

## 2. Das Plangebiet

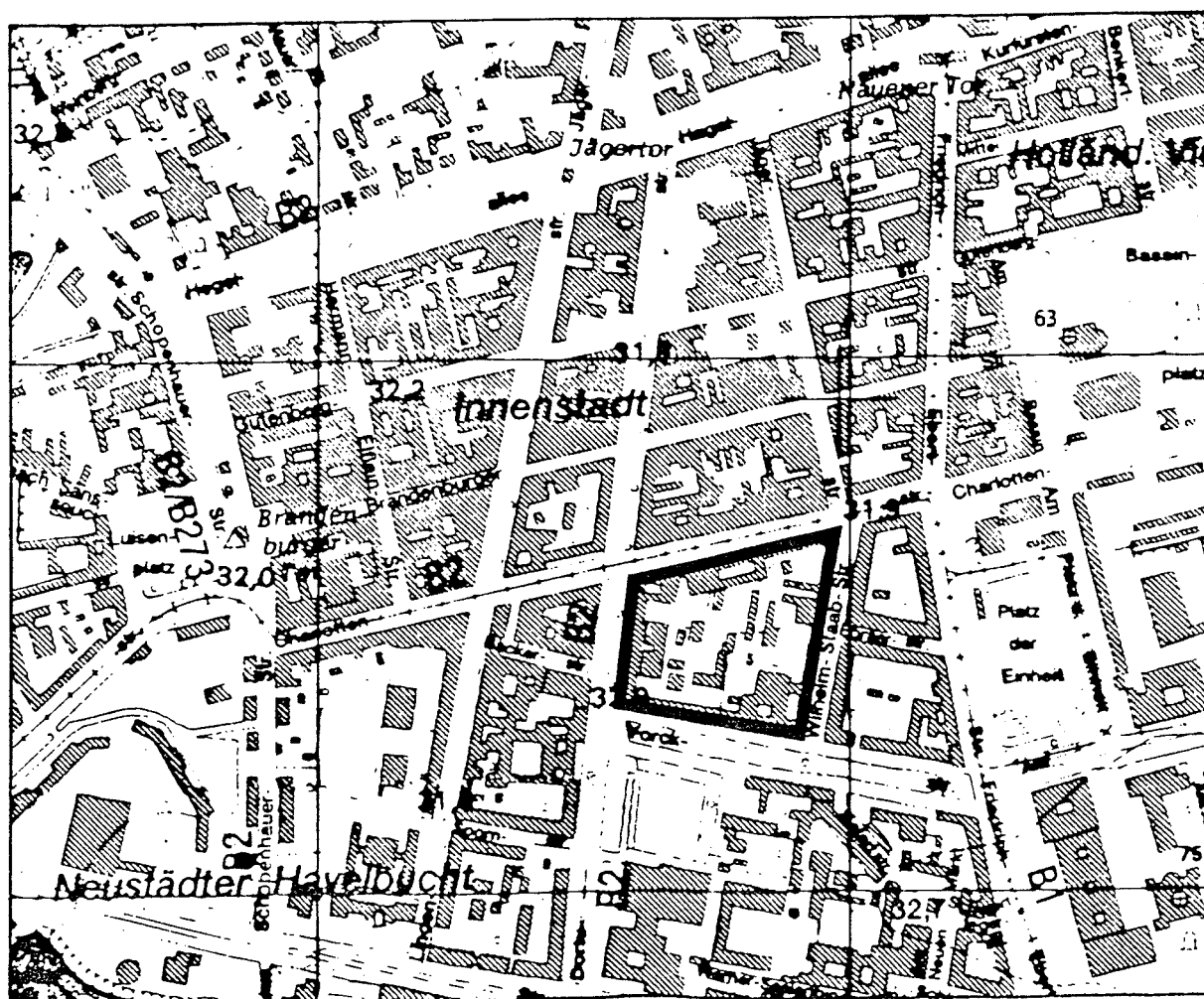
### 2.1 Planerische Ausgangssituation

Der Block 27 befindet sich im Bereich der ersten barocken Stadterweiterung Potsdams, nordwestlich der ehemaligen Altstadt gelegen. Er wird von der Charlottenstraße, Wilhelm-Staab-Straße, Yorckstraße und Dortustraße umgrenzt und weist eine geschlossene Blockrandbebauung auf. Etwa bis 1735 verlief entlang der Charlottenstraße die Stadtmauer. Nördlich davon wurde von 1732 bis 1742 die zweite barocke Stadterweiterung errichtet, die noch heute im Wesentlichen erhalten ist.

Die ursprüngliche Bebauung der ersten barocken Stadterweiterung von 1720 ist im Block 27 nicht mehr vorhanden, in diesem Bereich wurde sie bereits 1780 mit Ausnahme von drei Gebäuden in der heutigen Yorckstraße durch neue Bauten ersetzt. In der Gründerzeit wurden einige barocke Gebäude überformt, aufgestockt und durch den Anbau von Seitenflügeln erweitert, wie z.B. die Gebäude Charlottenstraße 29/30. Ein Teil der Bebauung wurde dann 1945 zerstört und 1955 - 1957 zeitgemäß wieder aufgebaut.

Der ursprünglich vor allem gärtnerisch genutzte Blockinnenbereich wurde im Laufe der Jahrhunderte durch Überbauungen für gewerbliche Zwecke geprägt. Durch die Zerstörungen des Krieges ist die gewachsene Struktur verlorengegangen. Ein großer Teil des Innenbereichs ist zur Zeit ungenutzt.

Abb. 1 : Lage des Plangebietes

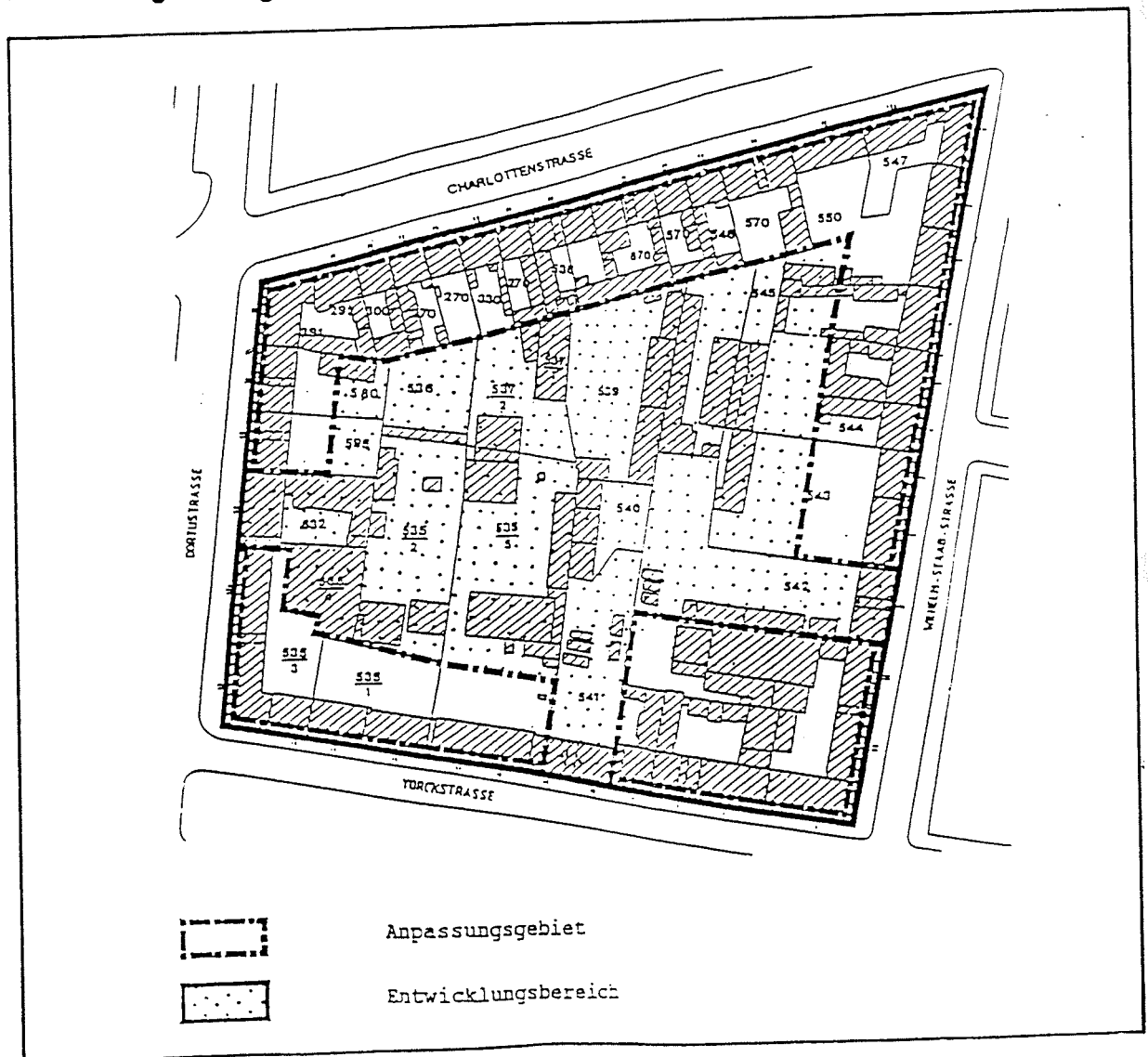


Am 12.09.1990 hat die Stadt Potsdam für diesen Bereich vorbereitende Untersuchungen für ein künftiges Sanierungsgebiet beschlossen. Zusätzlich beschloß die Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung der Sanierungsziele am 06.11.1991 eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

Aufgrund der besonderen Situation des untergenutzten Blockinnenbereiches wurde am 03.06.1992 von der Stadtverordnetenversammlung eine Entwicklungssatzung nach § 6 BauGB-MaßnahmenG beschlossen, die am 29.09.1992 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt worden ist. Der Blockrandbereich wurde dabei zum Anpassungsgebiet erklärt.

Im Entwicklungsbereich soll eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung für Dienstleistungsbetriebe mit nur begrenztem Kundenverkehr neu entwickelt werden. Das Anpassungsgebiet soll auch langfristig durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt bleiben. Die derzeitige Wohnnutzung soll weitgehend erhalten und gesichert werden.

**Abb. 2 : Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches**





Für die Stadt Potsdam liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Aufgrund der planerischen Vorgaben der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung sowie des städtebaulichen Wettbewerbes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan ist jedoch sichergestellt, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Potsdam nicht entgegensteht.

Auf die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 08.04.1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

"... Der nunmehr vorliegende B-Plan-Vorentwurf entspricht nach genereller Zielvorstellung und Leitbild den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Im einzelnen ergeben sich folgende Hinweise:

Die Ausdehnung der beabsichtigten Innenbereichsbebauung ist auf dem Plan nur schwer ablesbar und die Größe der verbleibenden Freiflächen ist nicht genannt. Es kann daher nicht abgeschätzt werden, ob eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers gewährleistet wird.

Wir schlagen vor, das Freiflächenkonzept als Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Wir gehen davon aus, daß sich die Gebäudehöhe im Innenbereich der Randbebauung anpaßt.

Es sollte überprüft werden, ob der Wohnanteil an der Bruttogeschoßfläche erhöht werden kann (mindestens 60 %), um einer Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken."

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Werbesatzung der Stadt Potsdam vom 17.06.1996, die die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von Anlagen der Außenwerbung regelt.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Stadtgebietes, für die die Stellplatz- und Garagensatzung vom 20.03.1992 gilt. Diese Satzung regelt die im Rahmen des § 89 Abs. 3 BbgBO mögliche Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen für bestimmte Gebiete der Stadt Potsdam. Sie regelt zudem die Ablösebeträge für Stellplätze und Garagen gemäß § 89 Abs. 6 BbgBO.

## 2.2 Planungsüberlegungen / Entwicklungsziele

Im Ergebnis der Situationsanalyse ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. SAN - P 01 "Block 27" folgende Entwicklungsziele:

Der nördliche **Blockrand** soll auch langfristig durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt bleiben, wobei vor allem die Attraktivität der Charlottenstraße als Einkaufsstraße gestärkt werden soll. Bei den übrigen Blockrändern wird die Erhaltung und Sicherung der derzeitigen Wohnnutzung verfolgt, um den Gebietscharakter zu bewahren und die Anwohner vor Verdrängungen zu schützen.

Der Ausbau des Nikolaisaales zu einem Konzerthaus mit Sitz der Brandenburgischen Philharmonie ist Teil eines kulturellen Gesamtkonzeptes, das in Einzelschritten verwirklicht werden kann. Die vorgesehene Nutzung ist die optimale Lösung für die langfristige Sicherung sowohl der Philharmonie als auch des Standortes, der nur wirtschaftlich zu betreiben ist, wenn die vorhandenen Baulichkeiten mit zusätzlichen Ergänzungen im Gesamtkonzept der Stadt eingebettet sind. Die Planungen für diesen Standort gehen bis auf das Jahr 1985 zurück, als der Komplex von der evangelischen Kirche erworben wurde. Bei der Standort-

entscheidung spielte die Nähe zum historischen Stadtzentrum (Neuer Markt / Alter Markt) eine wichtige Rolle, da es ein erklärtes politisches Ziel ist, diese Potsdamer Mitte zu revitalisieren.

Das Potsdamer Kabarett hat z.Z. noch eine Spielstätte im Stadtzentrum nahe dem Brandenburger Tor. Es ist wichtigstes Ziel der Potsdamer Stadtplanung, diese Kultureinrichtung im Zentrumsbereich nicht zu verlieren. Zur vorgesehenen Nutzungsmischung im umliegenden Sanierungsgebiet gehört eine Vielfalt von Nutzungen, die nicht nur auf Wohnen und Einkaufen beschränkt sind. Der Standort im ehemaligen Schulgebäude der Charlottenschule bietet sich an, weil die vorhandenen Gebäude ohne entstellende Eingriffe umgenutzt und der Neubau eines Saales möglich ist. Damit wird einem öffentlichen Gebäude, das zuletzt nur Büro Zwecken diente, wieder eine öffentliche Funktion zuteil.

Die Blockrandbebauung ist entsprechend ihrer großen historischen Bedeutung überall dort behutsam zu erneuern, wo Instandsetzungsdefizite und Ausstattungsmängel bestehen.

Die gesamte Bausubstanz im **Blockinnenbereich** kann weitgehend abgerissen werden, da sie aktuellen Nutzungsanforderungen nicht entspricht und auch kein Zeugnis der historischen Potsdamer Bebauung darstellt.

Es wird eine vorwiegende Wohnnutzung angestrebt, ohne die Qualitäten des Blockinnenbereiches (ruhige, zentrale Lage) aufgeben zu müssen. Aus diesem Grunde ist die Schaffung von Stellplätzen über die nach der Bauordnung erforderlichen Anzahl hinaus nicht vorgesehen.

Die Neubebauung hat sich an der vorhandenen, kleinteiligen Gebäudetypologie des Blockrandes zu orientieren, wobei die Anzahl der Geschosse auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß zu begrenzen ist. Entsprechende Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten sind festzulegen.

### 2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SAN - P 01 "Block 27" umfaßt ein ca. 2,9 ha großes Gebiet. Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südliche Bebauungskante der Charlottenstraße (Flurstück 534),
- im Osten durch die westliche Bebauungskante der Wilhelm-Staab-Str. (Flurstück 550),
- im Süden durch die nördliche Gebäudekante der Yorckstraße (Flurstück 649),
- im Westen durch die östliche Gebäudekante der Dortustraße (Flurstück 534)

begrenzt. Die Grenzlinie des Geltungsbereiches verläuft entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

Flur 25: Flurstücke 535/1, 535/2, 535/3, 535/4, 535/5, 535/6, 535/7, 535/8, 535/9, 535/10, 536, 537/1, 537/2, 538, 539/1, 539/2, 540, 541, 542/1, 542/2, 542/3, 542/4, 543, 544, 545, 546, 547 und 548

### 2.4 Funktionelle und räumliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der ersten barocken Stadterweiterung. Es ist Teil der historischen Innenstadt und des Stadtzentrums von Potsdam.

## 2.5 Gegenwärtige Flächennutzung

Das ehemalige bürgerliche Wohnquartier mit Schlafstuben für Soldaten weist heute gemischte Nutzungen auf. In der Charlottenstraße und vereinzelt in der W.-Staab-Straße wird vor allem die Erdgeschoßzone durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt, in den Obergeschossen dominiert dagegen die Wohnnutzung, in der Yorck- und Dortustraße auch in den Erdgeschossen.

Die gewerbliche Nutzung dehnte sich in diesem Jahrhundert schnell über fast den gesamten Blockinnenbereich aus. Die Konservenfabrik Carl Schäfer Nachfahren, später VEB Havelland und die Potsdamer Armaturenfabrik Paul Albert Krüger, später PGH "Vorwärts", jetzt Stalko GmbH nutzten den Innenbereich. Der VEB Havelland hat seit 1991 seine Produktion eingestellt. Die Bauschlosserei sowie die Werkstätten des Schulverwaltungsamtes in der Charlottenstraße Nr. 32 sind während des Planaufstellungsverfahrens ausgelagert worden.

Ursprünglich ist der Blockinnenbereich vor allem gärtnerisch genutzt worden. Nach und nach wurden Schuppen und Remisen für die Pferdehaltung sowie für weitere gewerbliche und private Nutzungen meist in unmittelbarer Nähe zum Blockrand errichtet. Zum Ende des 19. Jahrhunderts wurden auch Seitenflügel und Hinterhäuser mit Wohnnutzung gebaut, u.a. auf dem kriegszerstörten Grundstück Yorckstraße 12-13. Gartennutzungen, meist mit Obstbäumen, sind vereinzelt bis in die 60er Jahre dieses Jahrhunderts erhalten geblieben.

1953 wurde eine Grünplanung für den gesamten Block aufgestellt, die mit Ausnahme des Nikolaisaales mit Gartencafé und Freilichtkino den gesamten Blockinnenbereich neu ordnete. Neben wenigen Garagen und Stellplätzen sowie einer zentralen "Wäschewaschanlage" mit Trockenplatz sollte der Blockinnenbereich begrünt und mit Kinderspielbereichen versehen werden. Allerdings ist diese Grünplanung nur auf den Grundstücken W.-Staab-Straße 7-9 verwirklicht worden.

Der überwiegende Teil der Flächen im Block 27 ist durch Gebäude, Überdachungen oder Befestigungen (Beton, Bitumen) vollständig versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind Restflächen. Größere zusammenhängende und damit nutzbare Flächen befinden sich nur an den Häusern W.-Staab-Straße 1-3, 7-9, Charlottenstraße 32/32a und Dortustraße 49-50. Die zu den Häusern Charlottenstraße 21-30 gehörenden Freiflächen stellen sich als kleine Gärten und Hofräume dar.

## 2.6 Städtebaulich-gestalterische Charakteristik

Der Charakter der Charlottenstraße ist durch die zwei- und dreigeschossigen Bürgerhäuser geprägt, die zwischen 1777 und 1784 im Rahmen einer repräsentativen Umgestaltung Potsdams errichtet wurden. Als Architekt wird G. Ch. Unger genannt. Obwohl Ende des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts einige Gebäude überformt und aufgestockt wurden, gilt die Charlottenstraße als die am besten erhaltene Barockstraße Potsdams. 11 der 13 Vorderhäuser sind in diesem Block nach dem Zweiten Weltkrieg erhalten geblieben, davon 8 barocke Bürgerhäuser. Bei den erhaltenen Gebäuden weisen auch die Hofbereiche noch die charakteristischen Strukturen meist mit Remisen, Schuppen und Bäumen auf.

Im Zuge der ersten Stadterweiterung wurde die W.-Staab-Straße (früher: Hodlitzstraße) angelegt, die zwischen 1771 und 1785 durch die Bürgerhäuser von G. Ch. Unger und anderen eine neue Bebauung erhielt. Der Zerstörung von 6 der 11 Gebäude im Jahre 1945 folgte der Wiederaufbau in den Jahren 1955 bis 1957 unter Leitung des Architekten C. Rechholtz. Besonderes Merkmal sind die Treppen im Straßenraum zur Erschließung der höher geleg-

nen Erdgeschoßzonen (z.B. W.-Staab-Straße 2). 1909 wurde in zweiter Reihe der W.-Staab-Straße 10-11 der Nikolaisaal als Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai erbaut. Dieser war der Vorgängerbau des heutigen Saalbaus aus den 30er Jahren. Auch heute noch zeigt die Straße den Charakter einer historischen Wohnstraße.

Von den 7 Gebäuden am Blockrand in der Yorckstraße (früher: Am Kanal) sind nach dem Zweiten Weltkrieg nur 4 Gebäude erhalten geblieben. Neben dem Gründerzeitbau Yorckstraße 9 sind dies die zwischen 1722 und 1728 von P. de Gayette erbauten bürgerlichen Wohnhäuser Yorckstraße 6, 7 und 8. Besonders bemerkenswert sind bei zwei Gebäuden die hohen Freitreppen. Zur Ergänzung des Blockrandes sind in den 50er Jahren dieses Jahrhunderts die Häuser Yorckstraße 10-16 und Dortustraße 47-47a als Neubauten mit historisierender Fassade errichtet worden. Prägend für den Straßenraum der Yorckstraße war zudem der Stadtkanal, der im 18. Jahrhundert zur Entwässerung des Gebietes erbaut und zwischen 1961 und 1968 zugeschüttet wurde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Einzeldenkmale:

*(Auszug aus der Liste der Einzeldenkmale und Denkmalbereiche zum Verzeichnis der Denkmale des Stadtkreises Potsdam - veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Potsdam vom 21.08.1991 und 30.04.1993).*

Charlottenstraße 21	bürgerl. Wohnhaus	1781	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 22	bürgerl. Wohnhaus	1781	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 23	bürgerl. Wohnhaus	1781	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 24	bürgerl. Wohnhaus	1782	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 25	bürgerl. Wohnhaus	1782	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 26	bürgerl. Wohnhaus	1782	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 27	bürgerl. Wohnhaus	1783	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 28	bürgerl. Wohnhaus	1783	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 29	bürgerl. Wohnhaus	1783	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 30	bürgerl. Wohnhaus	1783	G. Ch. Unger
Charlottenstraße 31	ehem. Ordonanzhaus	1782	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 1	bürgerl. Wohnhaus	1781	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 2	bürgerl. Wohnhaus	1785	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 3	bürgerl. Wohnhaus	1785	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 4	bürgerl. Wohnhaus	1785	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 5	bürgerl. Wohnhaus	1781	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 6	bürgerl. Wohnhaus	1771	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 7	bürgerl. Wohnhaus	1780	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 8	bürgerl. Wohnhaus Geburtshaus H.v.Helmholtz	1803	A. L. Krüger
Wilhelm-Staab-Str. 9	bürgerl. Wohnhaus		
Wilhelm-Staab-Str. 10	bürgerl. Wohnhaus	1777	G. Ch. Unger
Wilhelm-Staab-Str. 11	bürgerl. Wohnhaus	1777	G. Ch. Unger
Yorckstraße 6	bürgerl. Wohnhaus	um 1728	P. de Gayette
Yorckstraße 7	bürgerl. Wohnhaus Gedenktafel, Geburtshaus E. Haeckel	1722-28	
Dortustraße 49	bürgerl. Wohnhaus	1780	G. Ch. Unger
Dortustraße 50	bürgerl. Wohnhaus	1780	G. Ch. Unger
Dortustraße 51	bürgerl. Wohnhaus	1780	G. Ch. Unger

## **2.7 Erschließung**

### **Verkehr**

Das Plangebiet liegt an der Charlottenstraße, der W.-Staab-Straße, der Yorckstraße und der Dortustraße. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes.

In der Charlottenstraße liegt eine Straßenbahnstrecke, welche das Plangebiet tangiert.

Die Erschließung der Grundstücke des Blockinnenbereiches erfolgt über die jeweiligen Durchfahrten bzw. Durchgänge der einzelnen Grundstücke.

### **Trinkwasser**

Die Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH i.L. äußerte sich in Ihrem Schreiben vom 08.04.1994 wie folgt:

Der Trinkwasserbedarf kann durch das Versorgungsunternehmen abgedeckt werden. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den angrenzenden Straßen sind sanierungsbedürftig.

### **Trinkwasserschutz**

Mit Schreiben vom 03.04.1996 teilte das Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft Referat W 8 Wasserwirtschaft West mit, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz bzw. -vorbehaltsgebiete liegt. Jedoch betreibt das Landesumweltamt Brandenburg im Hof der Häuser Wilhelm-Staab-Str. 7-9 eine Grundwassermeßstelle im Landesnetz. Neugestaltungsmaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltens dieser Meßstelle (Nr. 3644/ 2210) mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft, Dezernat W8/ 2 abzustimmen.

Mögliche Beeinträchtigungen dieser Grundwassermeßstelle durch Neugestaltungsmaßnahmen sind vorhabenbedingt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

### **Abwasser**

Bei der Abwasserentsorgung ist für die Planung darauf zu achten, daß die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser getrennt bis zum Revisionsschacht vor den Grundstücken zu verlegen sind. In der Regel entsprechen die Hausanschlußschächte nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen erneuert werden. Anfallendes Regenwasser soll weitgehend örtlich versickert werden.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich, die eine Grundstücksfläche von ca. 7 x 5 m einnimmt. In mündlicher Abstimmung mit der Märkischen Energieversorgung AG wird im Bebauungsplan keine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation festgesetzt, da sich im Blockinnenbereich und im Lastschwerpunkt ausreichend öffentliche Flächen befinden, die als Versorgungsfläche zur Verfügung gestellt werden können. Es besteht die Überlegung, die Transformatorenstation in den Anbau zum Nikolaisaal baulich zu integrieren. (Schreiben der Märkischen Energieversorgung AG vom 23.03.1994)

### **Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet gehört zu den Fernwärmevorranggebieten der Stadt Potsdam. Die Fernwärmesatzung wurde auf der Stadtverordnetenversammlung vom 06.10.1993 beschlossen.

Auf dieser Grundlage ist eine das Plangebiet tangierende, im öffentlichen Straßenraum verlegte Fernwärmeerschließungsleitung gebaut worden. Ihre Übertragungsfähigkeit ist so ausgelegt ist, daß der Fernwärmebedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgesichert werden kann.

(Schreiben der Energieversorgung Potsdam vom 02.05.1994)

### **Gasversorgung**

In den Straßen (Charlottenstraße, W.-Staab-Straße, Yorckstraße und Dortustraße), die den Block umschließen, liegen mehrere Gasleitungen (Mitteldruck, Niederdruck). Von der Yorckstraße aus führt eine Mitteldruckleitung (DN 150) in den Blockinnenbereich. Für den genauen Leitungsverlauf existieren jedoch keine Kartenunterlagen. Außerdem muß diese Leitung nach Aussage der Energieversorgung Potsdam GmbH vorraussichtlich im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen demontiert werden, so daß eine Sicherung der Leitung durch Leitungsrecht nicht erforderlich ist.

(Schreiben der Erdgas Mark Brandenburg GmbH vom 19.04.1994)

## **2.8 Bodenmerkmale**

### **Geologische und hydrologische Baugrundverhältnisse**

Der vorhandene Baugrund wurde vom Baugrund - Ingenieurbüro Maul und Partner GmbH mit folgenden Ergebnis (Gutachten vom 24. November 1994) untersucht:

"Der Standort befindet sich auf einer pleistozänen Talsandinsel der Havelniederung, die von zwei Sumpfrinnen begrenzt wird, wobei die Südostecke des Standortes von der einen Sumpfrinne leicht tangiert wird. Es ist mit einer durch frühere Bebauungen bedingten Aufschüttungsschicht unterschiedlicher Mächtigkeit - im Mittel 0,7 m bis 2,0 m - und Zusammensetzung (organische Sande, Bauschutt, Schlacke) - zu rechnen. Darunter folgen im baupraktisch relevanten Tiefenbereich Fein- und Mittelsande (SE) mitteldichter Lagerung. Mit ungünstigen organischen Ablagerungen ist nicht zu rechnen.

Die unter der Aufschüttung anstehenden "gewachsenen" Sande stellen einen für die geplante Bebauung gut tragfähigen Baugrund mit geringer Setzungstendenz dar. Die Aufschüttung ist aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung und Lagerung nur unter besonderen Bedingungen bebaubar.

Das Grundwasser wurde während durchgeführter Bohrarbeiten zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Tiefen zwischen 0,9 m (Dezember 1968) und 3,1 m angetroffen. Von folgenden Ordinaten der Hauptwasserstände kann für den Standort ausgegangen werden:

Mittelwasser	29,5 m ü. NN
mittleres Hochwasser	30,0 m ü. NN
höchstes Hochwasser (HGW)	30,9 - 31,0 m ü. NN
Geländeoberkante	31,4 - 32,6 m ü. NN

Die betonangreifenden Eigenschaften des Grundwassers werden mit nicht bis schwach betonangreifend eingeschätzt.

Grundwasserabsenkungen werden ggf. in Abhängigkeit von der Höheneinordnung der Gebäude erforderlich. Der Einfluß einer möglichen Absenkung auf die organischen Schichten der Sumpfrinne und die damit auf die oberhalb dieser Schichten teilweise gegründete Altbebauung ist zu berücksichtigen. Eventuell werden grundwasserschonende Verfahren erforderlich."

## **Untersuchung von möglichen Grundwasser- und Bodenverunreinigungen**

In einer Untersuchung auf mögliche Beeinträchtigungen des Bodens oder Grundwassers am geplanten Wohnstandort "Block 27", Grundstück Dortustraße 48, vom 20. Dezember 1994 hat das Baugrund - Ingenieurbüro Maul und Partner GmbH Folgendes festgestellt:

"Aufgrund des Produktionsprofils dieses Standortes als lebensmittelverarbeitender Betrieb wird eine nachhaltige Verunreinigung von Boden und Grundwasser in diesem Bereich weitgehend ausgeschlossen. Die vorliegenden Untersuchungen haben keine Hinweise auf eine nennenswerte Belastung des anstehenden Bodens oder Grundwasser ergeben. Ein Sanierungserfordernis besteht nach jetzigem Kenntnisstand nicht. Die geplant Nutzung des Standortes ist ohne weiteres möglich.

Das Areal ist fast durchgängig mit einer Beton- bzw. Schwarzdecke, aufgebracht auf einer Bauschuttschicht, befestigt. Im Zuge der Neubebauung sollte diese Schicht restlos entfernt werden. So wird ein weiterer Eintrag von Sulfat ins Grundwasser unterbunden.

Die zum Teil gefüllten Wasserbecken der Wasseraufbereitung und der Fahrstuhlschacht sollten wegen des möglichen Eintrags der angesammelten verschmutzten Oberflächenwässer in das Grundwasser durch ein Fäkalienentsorgungsunternehmen entsorgt und die Becken anschließend demontiert bzw. vor weiterem Oberflächenwassereintrag gesichert werden."

## **Munitionsverseuchung**

Mit Schreiben vom 21.03.1996 teilte der Staatliche Munitionsbergungsdienst mit, daß eine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet nicht bekannt ist.

## **Altlasten**

Die untere Umweltbehörde, das Amt für Umweltschutz der Stadtverwaltung Potsdam, teilte mit Schreiben vom 22.04.1994 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Altlastenverdachtsflächen mit:

1. Dortustraße 48:
  - Gewerbebrachfläche (ehemals VEB Havelland)
2. Charlottenstraße:
  - Flächen der ehemaligen Bauschlosserei
  - ehemalige Werkstatt des Schulverwaltungsamtes

Entsprechend der geplanten Nutzung auf den vorgenannten Grundstücken sind nach Rücksprache mit dem Umweltamt Erstbewertungen bzw. orientierende Untersuchungen auf branchentypische Parameter hin vor Baubeginn erforderlich. Nach Ansicht des städtischen Umweltamtes können diese Untersuchungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Mit erheblichen Schadstoffeinträgen ist jedoch nicht zu rechnen.

## **Bodenschätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden, doch besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens (Bodendenkmalverdacht).

(Schreiben des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 24.03.1994)

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August

1991, S. 311 ff.) sind aus Sicht dieser Fachbehörde folgende Auflagen vom Verursacher einzuhalten, welche zugleich der unteren Denkmalschutzbehörde für das bei ihr durchzuführende Genehmigungsverfahren vorgeschlagen wird:

1. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 DSchG BB). Um die Dokumentation auftretender Bodendenkmale zu ermöglichen, ist die fachliche Kontrolle der Erdarbeiten erforderlich. Dazu sind der Termin des Beginns und die vorgesehene Dauer der Erdarbeiten sowohl dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte als auch der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (mindestens 14 Tage vorher) mitzuteilen. Werden archäologische Ausgrabungen notwendig, sind nach Maßgabe § 12 Abs. 2 DSchG BB. die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.
2. Sollten bei den Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG BB).
3. Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG BB).
4. Die Bausausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.
5. Entdeckte Funde sind abgelieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG BB).

## 2.9 Sonstiges

### Lärmbelastung

Die Außenkanten des Blockes 27 sind infolge des durch den vorhandenen Straßenverkehr verursachten Verkehrslärms dem Lärmpegelbereich IV bis V (nach DIN 4109) zuzuordnen.

Das Schallschutzgutachten der Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam vom Oktober 1996 das Plangebiet betreffend empfiehlt daher bei Sanierungsmaßnahmen den Einbau von Fenstern, die der Schallschutzklasse III entsprechen.

Da bei einer nicht genehmigungspflichtigen Sanierung (Instandsetzung) der Bestandschutz beibehalten bleibt, können diese Festsetzungen des Bebauungsplanes nur für genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen zutreffen. Dies betrifft auch den Neubau von straßenseitig orientierten Fenstern in bestehenden Fassaden. Die Empfehlung des Gutachtens wird daher für letztere Maßnahmen durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1 inhaltlich übernommen.

Im Bereich der Wohnbebauung im Inneren des Blockes 27 werden die Richtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete (55 dB am Tag und 45 dB bei Nacht, Verkehrslärm) auch bei Einbeziehung der Immissionen des Parkverkehrs zu und von den Tiefgaragen eingehalten. Besondere Festsetzungen zur Schallschutzklasse der Fenster beziehungsweise der Außenwände sind daher im Innenbereich nicht erforderlich.

Die Kulturstätten wurden entsprechend der Vorgabe des Amtes für Immissionsschutz analog wie „nicht genehmigungsbedürftige Anlagen“ nach der Richtlinie des Ministeriums für



Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschmissionen 12.08.1996 beurteilt. Zur Einhaltung der dort genannten „Immissionswerte außen“ sind resultierende Schalldämmmaße für die Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Kleintheater und Musiksaal) festgelegt (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2). Diese Luftschalldämmmaße beziehen sich auf die Gesamtdämmung der zwischen Zuschauerraum und Außenwand befindlichen Wände.

Veranstaltungsmöglichkeiten in Hofbereichen werden durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt.

Für den Besucherverkehr zu den Gemeinbedarfseinrichtungen Musiksaal und Kleintheater sind keine Parkmöglichkeiten im oder am Block 27 vorgesehen. Damit wird eine zusätzliche Belastung der Anwohner ausgeschlossen. Für beide Einrichtungen sind Doppelnutzungen von öffentlichen und privaten (z.B. Wilhelmgalerie) Stellplatzanlagen vorgesehen.

### **Eigentumssituation**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich sowohl im privaten als auch im Eigentum der Stadt Potsdam.

### **3. Planinhalte**

#### **3.1 Generelle Zielvorstellung des Plans**

Im Ergebnis der planerischen Ausgangssituation und den sich herausgebildeten Planungsüberlegungen soll der Bebauungsplan Nr. SAN - P 01 „Block 27“ unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

- Flächen für die Wohnnutzung ausweisen
- einen planungsrechtlichen Rahmen für mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen herbeiführen
- Umnutzungen von brachliegenden, bisher gewerblich genutzten Flächen vorbereiten
- eine bauliche Nutzungsdichte vorbereiten, die eine effektive Baulandausnutzung ermöglicht
- Flächen für den Gemeinbedarf ausweisen
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen.

Der Bebauungsplan soll einfache, aber wirksame Inhalte festsetzen, die die Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele bei gleichzeitiger Anpassung an einzelne Nutzerinteressen ermöglicht.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Unter Berücksichtigung der generellen Entwicklungsziele sowie des Wettbewerbsergebnisses wurde das vorliegende städtebauliche Konzept entwickelt, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Der Blockinnenbereich wird als eigenständige Baustruktur gegenüber dem geschlossenen Blockrand aufgefaßt. Zwei kammartige Baukörper, die aus viergeschossigen, in Nord-Süd-Richtung angeordneten Wohnzeilen und dreigeschossigen Verbindungsbaukörpern bestehen, bilden u-förmige Hofbereiche, die nach Norden geschlossen sind. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht eine gute Besonnung und kleinere, überschaubare Freiraumbereiche, die sich teilweise bis zum Blockrand erstrecken. Durch die Linearität der Gebäude wird auf die historische Randbebauung Bezug genommen, gleichzeitig bleibt die Bebauung als eigenständige Einheit erlebbar.

Der städtebauliche Entwurf stellt eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses durch das Architekturbüro Steidle und Partner (München) dar, die als Sieger aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb hervorgingen.

Für den Block 27 werden neben der vorrangigen Orientierung auf die Wohnnutzung als besonderes Entwicklungsziel die Standorte für zwei kulturelle Einrichtungen definiert.

Der Ausbau des Nikolaisaales zu einem Konzerthaus mit Sitz der Brandenburgischen Philharmonie ist Teil eines kulturellen Gesamtkonzeptes, das in Einzelschritten verwirklicht werden kann. Die vorgesehene Nutzung ist die optimale Lösung für die langfristige Sicherung sowohl der Philharmonie als auch des Standortes, der nur wirtschaftlich zu betreiben ist, wenn die vorhandenen Baulichkeiten mit zusätzlichen Ergänzungen im Gesamtkonzept der Stadt eingebettet sind. Die Planungen für diesen Standort geht bis auf das Jahr 1985 zurück, als der Komplex von der evangelischen Kirche erworben wurde. Bei der Standortentscheidung spielte die Nähe zum historischen Stadtzentrum (Neuer Markt / Alter Markt) eine wichtige Rolle, da es ein erklärtes politisches Ziel ist, diese Potsdamer Mitte zu revitalisieren.

Das Potsdamer Kabarett hat z.Z. noch eine Spielstätte im Stadtzentrum nahe dem Brandenburger Tor. Es ist wichtigstes Ziel der Potsdamer Stadtplanung, diese Kultureinrichtung im Zentrumsbereich nicht zu verlieren. Zur vorgesehenen Nutzungsmischung im umliegenden Sanierungsgebiet gehört eine Vielfalt von Nutzungen, die nicht nur auf Wohnen und Einkaufen beschränkt sind. Der Standort im ehemaligen Schulgebäude der Charlottenschule bietet sich an, weil die vorhandenen Gebäude ohne entstellenden Eingriffe umgenutzt und der Neubau eines Saales möglich ist. Damit wird einem öffentlichen Gebäude, das zuletzt nur Bürozwecken diente, wieder eine öffentliche Funktion zuteil.

Die Darstellung der geplanten Baukörper für Kabarett und Nikolaisaal im Plan zum städtebaulichen Konzept erfolgte auf der Grundlage von zur Verfügung gestellten Fachplanungen, die zwischen dem Sanierungsträger Potsdam, der Stadtverwaltung und den Nutzern abgestimmt wurden.

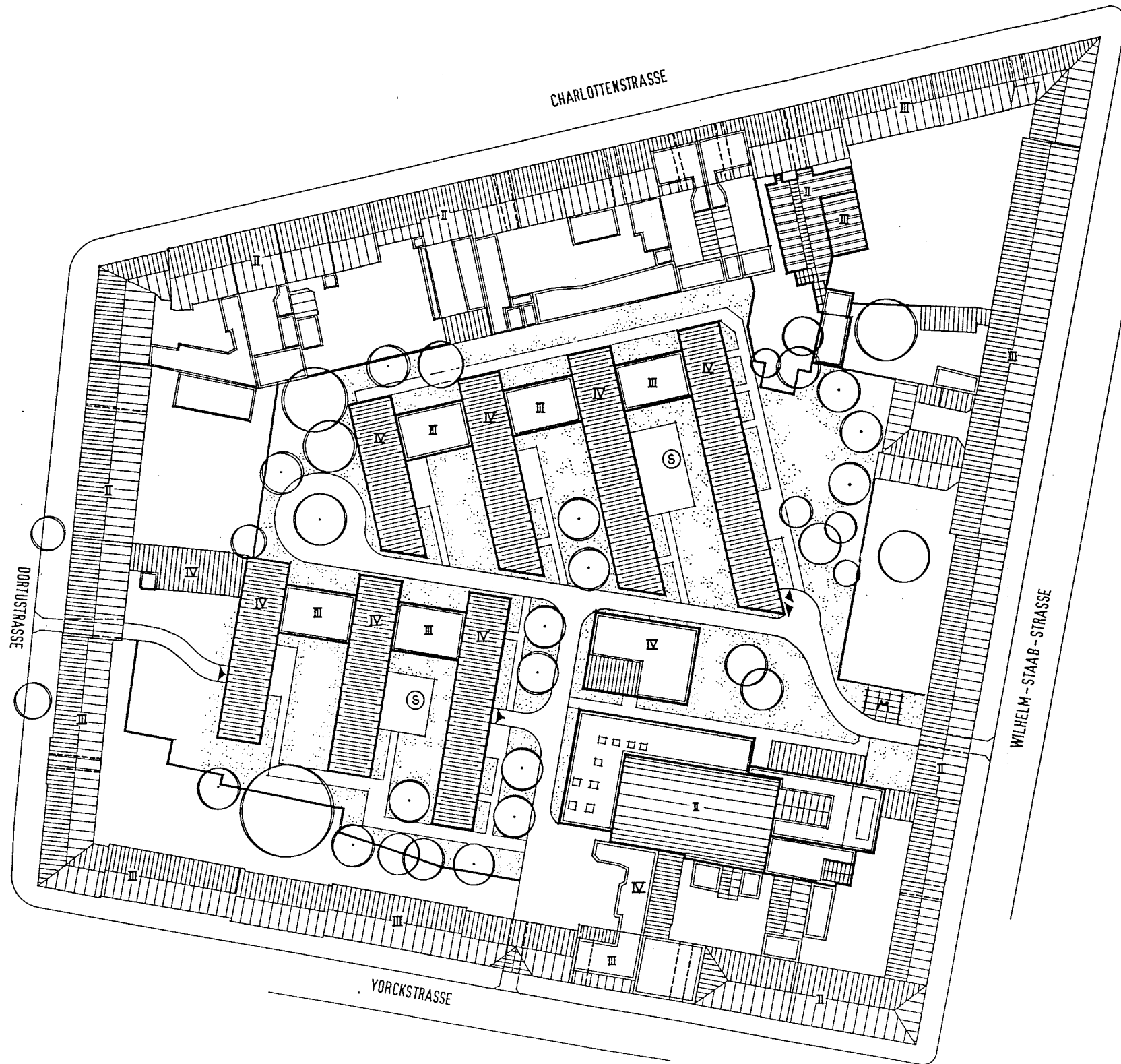
Für die innere Erschließung des Blockes stehen in erster Linie die Tordurchfahrten in der Wilhelm-Staab-Straße 9 sowie in der Yorckstraße 10/11 zur Verfügung. Nur eingeschränkt nutzbar ist eine weitere Tordurchfahrt in der Dortustraße 48 aufgrund der zur Verfügung stehenden Durchfahrtsbreite. Die Zufahrt zum Blockinnenbereich für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und LKW soll über die Wilhelm-Staab-Straße 9 erfolgen, zwischen den beiden geplanten Baukörpern ist ein befahrbarer Wohnweg vorgesehen, der in einer Wendeschleife endet.







Um den Blockinnenbereich weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten (außer Behindertenparkplätze), werden die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Unter dem nördlichen Baukörper ist eine Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt über die Wilhelm-Staab-Straße 9 geplant. Für den südlichen Baukörper erfolgt die Tiefgaragenzufahrt über die Dortustraße 48 und die -abfahrt über die Yorckstraße 10/11. Bis auf den befahrbaren Wohnweg und die erforderlichen Tiefgaragenein- und -ausfahrten (teilversiegelt) sind alle übrigen Wege nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, und entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

An den Giebelseiten der linearen Gebäudezeilen sind Anlagen für die Unterbringung von Fahrrädern und Müllsammelplätze geplant. In den u-förmigen, wohnungsbezogenen Hofbereichen befinden sich Kleinkinderspielplätze und kleine "grüne" Quartierstreffpunkte.

Die im Dezember 1995 erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ergab den Wegfall des nördlich vom Nikolaisaal gelegenen Baukörpers. Hieraus resultiert eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bezüglich der Bebauungsdichte und den Abstandsflächen zwischen Musiksaal und den nördlich angrenzenden Wohnungsneubauten. Damit ergibt sich eine bessere Belichtung für diese Wohnbereiche sowie eine günstigere ökologische Bilanz über die Berechnungen des Grünordnungsplanes hinaus.

Eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Vegetations- und Baumbestandes ergab, daß eine große Anzahl an Bäumen erhaltenswürdig sind. Diese wurden in das städtebauliche Konzept einbezogen und werden um Baumpflanzungen ergänzt.

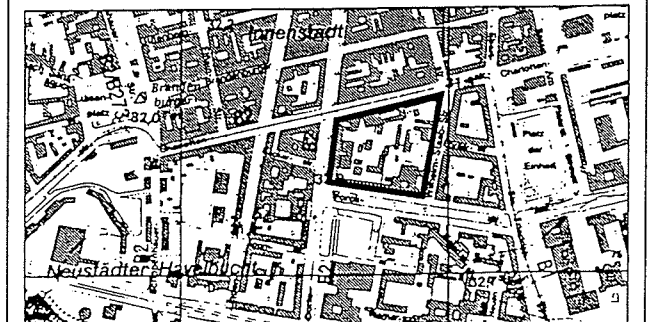


-  vorhandene Bebauung, Satteldach, 3 Vollgeschosse
-  geplante Bebauung, Segmentbogendach, 4 Vollgeschosse
-  befahrbarer Wohnweg, Tiefgaragenein- und -ausfahrt
-  private Gartenflächen, Fußwege, Spielplatz
-  vorhandene Bäume / geplante Bäume
-  Müllsammelplatz

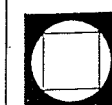
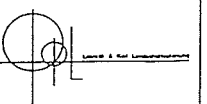
**Landeshauptstadt Potsdam**  
**Bebauungsplan Nr. SAN - P 01**  
**"BLOCK 27"**

Flur 25  
 Flurstücke 535/1, 535/2, 535/3, 535/4, 535/5, 535/6, 535/7, 535/8, 535/9, 535/10,  
 536, 537/1, 537/2, 538, 539/1, 539/2, 540, 541, 542/1, 542/2, 542/3, 542/4, 543, 544,  
 545, 546, 547, 548

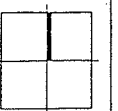
Städtebauliches Konzept Plan 1  
 Stand : 01.07.1995 M 1: 1000



Teilbereich Landschaftsplanung: Lesniak & Kell  
 Landschaftsplanung  
 Berliner Straße 35  
 14467 Potsdam  
 Tel./ Fax: (0331) 482 114



**Pfrogner, Zipse und Partner**  
 Stadtplaner und Architekten  
 Konsumhof 6, 14482 Potsdam  
 Tel. + Fax 0331 / 719058



### 3.3 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden:

- für Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als Allgemeines Wohngebiet und als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) festgesetzt,
- für Bebauung vorgesehenen Flächen nach dem besonderen Maß ihrer baulichen Nutzung bestimmt (Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grundflächenzahlen, Geschößflächenzahlen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß), um ein Mindestmaß an Ordnung in der Entwicklung zu sichern,
- Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen,
- Textfestsetzungen im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift getroffen,
- naturschutzrechtliche und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Detaillierte Planinhalte sind dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) zu entnehmen.

#### 4. Abwägung, Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

##### 4.1 Abwägung

Der Bebauungsplan hat sowohl im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein mehrstufiges Verfahren durchlaufen.

In der ersten Stufe wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Während die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise der Bürger keine wesentlichen Planänderungen hervorriefen, führten die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der beteiligten Stellen der Stadtverwaltung Potsdam zu folgenden Planänderungen:

- Da ein wichtiges Ziel des Entwicklungsgebietes die Erhaltung der Wohnnutzung ist, wird im Bebauungsplan hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den nördlichen Blockrand erfolgt eine Festsetzung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet - WB). Hier soll oberhalb der Erdgeschosses nur Wohnen zulässig sein.
- Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage verkehrslärmvorbelastet ist, wird eine Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen, die die Einhaltung eines maximalen Innenschallpegels für Schlaf- und Wohnräume zum Inhalt hat.
- Der Block befindet sich in einem Altstadtbereich, der sich durch eine besondere erhaltenswerte Eigenart auszeichnet. Diese Baustruktur soll auch im Blockinnenbereich bewahrt werden.  
Unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Ortsteiles werden gemäß § 89 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) die erforderlichen Abstandsflächen abweichend von § 6 BbgBO verringert.
- Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden vollinhaltlich übernommen.
- Die örtlichen Bauvorschriften werden auf ein notwendiges Maß minimiert. Die überwiegende Anzahl von Gebäuden des Blockrandes sind eingetragene Einzeldenkmale, die speziellen gestalterischen Anforderungen unterliegen. Trotzdem werden Baugrenzen festgesetzt, die den erhaltenswerten Gebäudestrukturen entsprechen. Für den Blockinnenbereich wurden bereits während des Wettbewerbsverfahrens Vorstellungen zur äußeren Gestaltung berücksichtigt.
- Die örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Dachformen wird vereinfacht und auf den Blockrand beschränkt, da der Blockrand eine wichtige Rolle für das Ortsbild von Potsdam spielt und im Blockinnenbereich klare Vorstellungen zur äußeren Gestaltung bestehen.

Diese Planänderungen erfolgten sowohl im Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf als auch im Ergebnis ergänzender Abstimmungsgespräche mit einzelnen Betroffenen. Siehe dazu auch Abschnitt (A) und (C) der Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan (Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen).

In der zweiten Phase wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Information sämtlicher Träger öffentlicher Belange über die Offenlage.

Die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger werden durch die Gemeindevertretung geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Siehe dazu auch Abschnitt (A) und (B) der Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan (Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen).

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken sowie die Überarbeitung der Planinhalte bezüglich ihrer planungsrechtlichen Richtigkeit führten zu Änderungen am Bebauungsplanentwurf, welche im folgenden Abschnitt „4.2 - Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen“ dargelegt werden.

## **4.2 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **4.2.1 Teil A: Planzeichnung**

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Ausgehend von der städtebaulichen Situation des Ortsteiles, insbesondere von der vorhandenen Nutzung innerhalb des Plangebietes, die im wesentlichen vom Wohnen geprägt ist, soll diese Nutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Dazu wird der überwiegende Teil des Blockes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Lediglich die nördliche, an der Charlottenstraße gelegene Blockrandseite sowie teilweise angrenzend am Blockrand in der Dortustraße wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet - WB) festgesetzt. Hier besteht eine höherer Verwertungsdruck in Richtung einer gewerblichen Nutzung. Die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung bedarf hier der planungsrechtlichen Sicherung.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

#### **Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über eine Baukörperausweisung und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

Durch die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Baukörperausweisung wird die zulässige Grundfläche / überbaubare Fläche durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese wird ergänzt durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Charakteristisch für die Baukörperausweisung ist, daß die durch Baulinien oder Baugrenzen umfaßte, festgesetzte Fläche vollständig überbaut werden kann. Im Plan kommt dieses dadurch zum Ausdruck, daß neben der zeichnerisch festgesetzten Fläche eine zahlenmäßige Maßfestsetzung zur Grundfläche fehlt. Im Falle der Baukörperausweisung ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Zeichnung zu ermitteln.

#### **Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO**

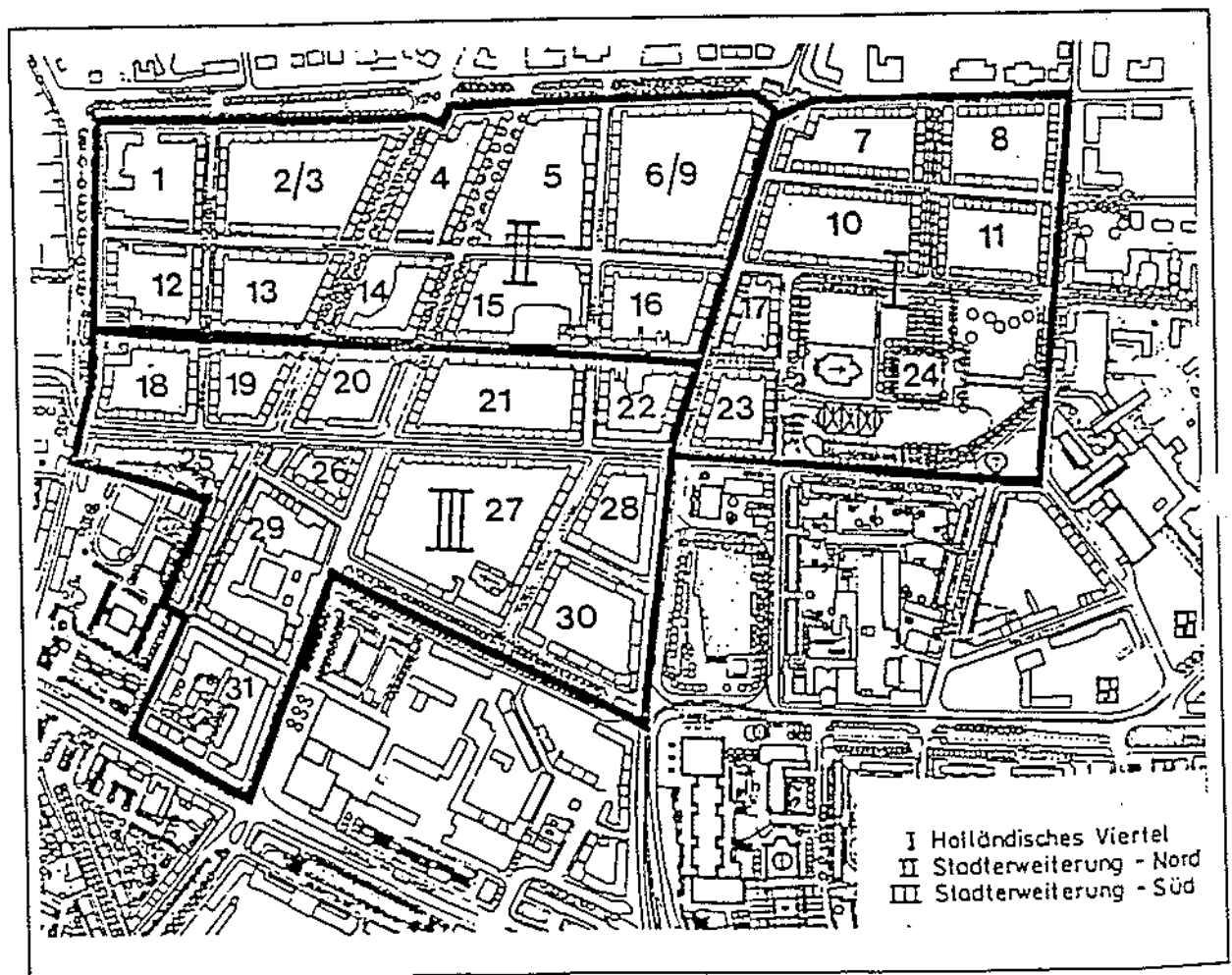
Ein städtebaulich harmonischer Übergang zwischen der festgestellten WA- bzw. WB-Prägung des Blockrandes wird erreicht, indem für den Innenbereich, der ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ein dem Besonderen Wohngebiet angenähertes Maß der Nutzung festgesetzt wird (GRZ = 0,45, GFZ = 1,5).

Die besonderen städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung der "Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung" (§ 17 Abs. 2, Satz 1, Nr.1 BauNVO) werden wie folgt dargelegt:

Mit der Vorschrift des § 89 Abs. 2 BbgBO wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, die ordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen durch eine örtliche Bauvorschrift zu verdrängen, soweit dies aus den in § 89 Abs. 2 BbgBO genannten besonderen städtebaulichen Gründen geboten ist. Diese städtebaulichen Gründe leiten sich vorliegend aus der erhaltenswerten Eigenart der, den Block 27 umgebenden Baublöcke ab.

Die südlich der Charlottenstraße gelegenen Baublöcke (26 - 31) gehören der Ersten Barocken Stadterweiterung an. Die nördlich der Charlottenstraße gelegenen Baublöcke (18 -22) sind Bestandteil der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Diese historisch als Karré bezeichneten Blöcke wurden gemeinsam mit dem Block 25 in dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zu den vorbereitenden Untersuchungen vom 12.09.1990 als "Stadterweiterung-Süd" zusammengefaßt betrachtet. Diese "Stadterweiterung-Süd" bildet im engeren Sinne den Ortsteil gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO.

**Abb. 3 : Abgrenzung des Ortsteils "Stadterweiterung-Süd" im Kontext der Potsdamer Innenstadt**





Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen "Stadterweiterung-Süd" vom April 1992 beschreibt die hohe Dichte des Ortsteiles als prägendes Element wie folgt (S.11):

*"Die 12 untersuchten Blöcke weisen bei einer Grundfläche von 80.500 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von über 200.000 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche GFZ von rd. 1,5 und eine GRZ von rd. 0,6 auf. Die am dichtesten bebauten und am höchsten ausgelasteten Blöcke sind die Blöcke 19 und 22 mit jeweils einer GRZ größer als 0,7 und einer GFZ größer als 1,8. Der Block 27 ist mit einer Grundfläche von 29.000 m<sup>2</sup> der flächenmäßig größte und weist mit 1,07 die niedrigste GFZ und mit 0,5 eine geringe GRZ auf."*

Auf Seite 12 des Berichtes werden die einzelnen Blöcke u.a. nach ihrer GRZ sowie GFZ im einzelnen aufgelistet:

**Tabelle : Zusammengefaßte Blockdaten**

Block	Gebäude	Denkmal-	Grund-	BGF	Block-	GRZ	GFZ
	Anzahl	Anzahl	fläche	fläche	qm		
			qm	qm	qm		
18	84	26	6.563	14.077	8.940	0,73	1,57
19	62	21	5.144	13.364	7.220	0,71	1,85
20	54	15	4.909	12.333	8.260	0,59	1,49
21	132	34	9.599	21.723	15.200	0,63	1,43
22	42	12	5.544	13.610	7.520	0,74	1,81
25	40	23	5.062	11.777	9.750	0,52	1,21
26	26	14	3.008	7.536	4.700	0,64	1,60
27	133	28	14.507	31.332	29.160	0,50	1,07
28	27	10	3.930	12.170	7.800	0,50	1,56
29	56	21	10.050	30.213	17.280	0,58	1,75
30	43	13	5.580	14.679	11.280	0,49	1,30
31	26	8	6.584	24.627	15.190	0,43	1,62
Summe	725	225	80480	207.441	142.300	0,57	1,46

**Anmerkung:**

In dieser Tabelle sind die vorgesehenen Abrisse im Block 27 (39 Gebäude mit einer BGF von 4.283 qm) berücksichtigt; die städtebaulichen Kennzahlen GRZ und GFZ entsprechen damit nicht dem tatsächlichen Bestand.

Die Bedeutung dieses Maßes der baulichen Nutzung für die Parzellenstruktur und die Bebauung der Blockinnenbereiche ergibt sich für den nördlichen Teilbereich der "Stadterweiterung-Süd" aus dem im Dezember 1992 vorgelegten Bericht zur vorbereitenden Untersuchung der Zweiten Barocken Stadterweiterung. In den Voruntersuchungsbericht heißt es auf Seite 10:

*"Städtebaulich prägnant ist die Parzellenstruktur eines traufständigen Vorderhauses und einer verdichteten Folge von hofbildenden Nebengebäuden und Remisen. Die Parzellen sind in hoher Dichte bebaut."*

In Kapitel 4 (Sanierungsziele) heißt es hierzu:

*"Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte im Quartier zu halten und in hoher Qualität weiterzuentwickeln."*

Auch die dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Baublöcke weisen diese besondere Baustruktur mit den entsprechend geringen Abstandsflächen auf. Diese erhaltenswerte Eigenart des Ortsteiles ist im Bestand des Plangebietes, insbesondere in der Bebauung des Blockrandes erkennbar, der mit seiner Höhe und Breite der Gebäude, seiner Erschließung sowie der zum Blockinnenbereich gewährten Abstände mit erhaltenswertem Grünbestand städtebaulich die Bebaubarkeit des Innenbereiches definiert.

Während die vorbereitenden Untersuchungen zur "Stadterweiterung-Süd" sowie zur Zweiten barocken Stadterweiterung für die nördlich der Charlottenstraße gelegenen Blöcke zur Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes führten, folgte vor dem Hintergrund der besonderen Eigenart des Ortsteils einerseits und dem erheblichen Neuordnungsbedarf im Blockinnebereich für den Block 27 andererseits für das Bebauungsgebiet die Ausweisung als städtebaulicher Entwicklungsbereich. In den "Vorbereitenden Untersuchungen Block 27 - Stadterweiterung-Süd" v. 06.02.1992 wurde hierzu folgendes ausgeführt (S. 2):

*"Für den Blockinnenbereich sind (...) massive Funktionsmängel festzustellen, da die derzeitige Nutzung und Bebauung aller Grundstücke nicht den Lagequalitäten und geänderten wirtschaftlichen Gegebenheiten entspricht. (...) Verschiedene Vorentwürfe haben gezeigt, daß die Realisierung eines Neuordnungskonzeptes für den Blockinnenbereich unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Grundstücksgrenzen auf erhebliche Schwierigkeiten, insbesondere in Bezug auf Erschließung, Abstandsflächen und Stellplatznachweis stößt (...), die sich nur im Rahmen eines grundstücksgrenzenübergreifenden Neuordnungs-konzeptes befriedigend lösen lassen."*

Es ist Ziel dieses Bebauungsplanes, diese Neuordnung unter Beachtung der durch den Ortsteil vorgegebenen Baustruktur planerisch zu bewältigen: Der Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Entwicklungsbereich "Block 27" hatte bereits u.a. die Abstandsflächen als ein für die Realisierung eines Neuordnungskonzeptes für den Blockinnenbereich besonderes Problem erkannt (vgl. S. 27 des Ergebnisberichtes). Um den gebietsspezifischen und als erhaltenswert erkannten Charakter auch langfristig sichern zu können, schlägt der Bericht vor, das gesamte Gebiet als besonderes Wohngebiet (WB) auszuweisen, was einer zulässigen GRZ von 0,6 bzw. GFZ von 1,6 entspricht. Der Ergebnisbericht war Grundlage für die am 21.10.1992 im Amtsblatt von Potsdam (Nr.10, S.4) veröffentlichte Entwicklungssatzung "Block 27", die durch Verfügung vom 29.09.1992 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigt worden war.

Demgegenüber sieht der Bebauungsplan lediglich für die Blockkante im Bereich der Charlottenstraße die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet vor, während überwiegend die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist. Diese Konkretisierung der Entwicklungsziele leitet sich aus der Nutzung in der Randbebauung des Block 27 her.

Darüber hinaus wird hierdurch dem Umstand Rechnung getragen, daß die östlich gelegenen Blöcke durch eine WA-Nutzung geprägt sind, während sich im nördlichen Bereich eine dem Besonderen Wohngebiet entsprechende Nutzung anschließt.

Da sich eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung an dem vorgegebenen, historischen Rahmen orientieren muß, kann der Entwicklung des Gebietes in städtebaulich sinnvoller Weise nur dadurch Rechnung getragen werden, daß sich die Neubebauung an der vorhandenen, kleinteiligen Gebäudetypologie orientiert, was in Anwendung des § 89 Abs. 2

BbgBO eine entsprechende Verringerung der Abstandstiefen erfordert. Hierdurch wird die erhaltenswerte Eigenart der "Stadterweiterung-Süd", der an das Plangebiet angrenzenden Blöcke sowie des Blockes 27 selbst gewahrt und sinnvoll ergänzt, bzw. weiterentwickelt. Die Festsetzung ist damit für die Verwirklichung des mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziels, die Baustruktur des Blockes 27 in die städtebauliche Gesamtsituation des Altstadtbereiches zu integrieren, von wesentlicher Bedeutung.

Die vorgesehene Bebauung greift im Blockinnenbereich die im Gebiet der Zweiten Barocken Stadterweiterung prägende Baukörperstellung auf. Diese zeichnet sich durch eine zum Blockrand senkrecht führende Blockinnenbebauung aus, wobei durch die Tiefe der Vorderhäuser eine Gewichtung des Blockrandes gegenüber dem Blockinnenbereich festzustellen ist.

Diese Eigenarten greift der Bebauungsplan auf, ohne die zeitgemäßen Anforderungen an Brandschutz, Belichtung und Belüftung zu vernachlässigen.

Die Baukörperstruktur der vorgesehenen Blockinnenbebauung wird senkrecht zum Blockrand geführt. Die Höfe sind nach Süden geöffnet, so daß eine optimale Belichtung der Gebäude gewährleistet ist. Dies wird dadurch unterstützt, daß die Bebauung im Innern nicht unmittelbar an den Blockrand anschließt, diese nicht bedrängt und die erhaltenswerten Grünräume bewahrt. Die Blockinnenbebauung zeichnet sich damit durch eine "auf Abstand zum Bestand gerichtete Verdichtung" aus.

Die Wahrung des Brandschutzes wird durch Festsetzung entsprechender Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich gesichert.

Ein Ausgleich nach § 17 (2) Satz 1, Nr. 2 BauNVO ist durch die Gestaltung der Gebäude mit Festsetzungen zu Gründächern, durch die Hofgestaltung mit wohnungsnahen Spielbereichen und die vorgesehenen Tiefgaragen gegeben. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie des Bebauungsplanes befriedigt. Unter Berücksichtigung der begründeten Verringerung der Abstandsflächen nach § 89 (2) Brandenburgische Bauordnung stehen sonstige öffentliche Belange der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

#### **Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß):**

Die Festsetzung „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß“ verhindert eine übermäßige Höhenentwicklung und ermöglicht einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst und zu dessen Umgebung. Die differenzierten Aussagen zur Geschossigkeit der Gebäude berücksichtigen die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes.

#### **Bauweise:**

Die festgesetzten Bauweisen berücksichtigen den vorhandenen Gebietscharakter und die im Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes geplante Bebauung im Blockinnenbereich. Gegenüber dem Planentwurf wird die abweichende Bauweise für den Blockrand ohne Änderung der Baugrenzen in eine geschlossene korrigiert.

Die bestehende Situation auf den Gemeinbedarfsflächen sowie die erforderlichen baulichen Änderungen für die Sicherung der Nutzungen Musiksaal und Spielstätte Kabarett erfordern hier die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

### **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird am Blockrand eine Baulinie festgesetzt. Dadurch werden die historischen Straßenfluchten, auch im Sinne des Denkmalschutzes, gesichert. Dem jeweiligen Zeitgeschmack entsprechende Rücksprünge von dieser Flucht sind damit ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes selbst widerspiegeln die Baugrenzen die vorhandene städtebauliche Situation sowie die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes.

### **Flächen für den Gemeinbedarf:**

Als besonderes Entwicklungsziel werden zwei Bereiche als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, um die Funktionen des Nikolaisaales als Musiksaal und des ehemaligen Schulverwaltungsamtes als Kleintheater (Kabarett) zu sichern.

### **Ein- und Ausfahrten und Anschluß:**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung der Geh- und Fahrrechte von der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebiets zum Blockinnenbereich hin werden Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen):**

Aus den Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird die Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen übernommen.

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen dienen der Erschließung der nicht direkt an Straßenverkehrsflächen angebotenen Grundstücke. Sie sollen weiter die auf die Neubebauung abgestimmten Zufahrtswege der Feuerwehr festlegen.

### **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

In Gegenüberlage der kulturellen Zwecken dienenden Gebäude (Gemeinbedarfsfläche - Musiksaal) dürfen sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen befinden. Damit wird den Forderungen des Immissionsschutzes bezüglich des Musiksaals und der angrenzenden Neubebauung entsprochen.

### **Hauptfirstrichtung**

Für die Gebäude entlang des Blockrandes wird eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese nimmt Bezug auf die vorhandene historische Dachgestaltung der Blockrandbebauung und sichert deren Fortbestand.

## 4.2.2 Teil B: Text

### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zur Eindeutigkeit nachfolgender Festsetzungen wird der Teil des Geltungsbereiches, der innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ liegt, als Blockinnenbereich, der außerhalb dieser Linie befindliche Teil als Blockrand bezeichnet.

Diese Festsetzung wird notwendig, da im Bebauungsplanentwurf vom 15.12.1995 die Abgrenzung des Blockinnenbereichs vom Blockrand mit der in der Planzeichnung festgesetzten Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nicht eindeutig beschrieben war.

- alt 1.1 ~~Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig sind.  
Gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß am Blockrand oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.~~

neu formuliert, aber sinngemäß gleich in Festsetzung 1.2 und 1.3

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzung wird notwendig, da im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes die Forderung erhoben wurde, im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen. Dem wird mit dieser Festsetzung entsprochen. Das Plangebiet ist in seiner städtebaulichen Einheit als Block bezüglich der störenden Nutzungen im Allgemeinen und im Besonderen Wohngebiet gleich zu betrachten.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der für diese Nutzungen unzureichenden Erschließungsmöglichkeiten, aus Gründen der Wahrung vorwiegenden Wohnnutzung im Besonderen Wohngebiet ausgeschlossen. Die Größe und die zu erwartenden Nutzungsfrequenzen dieser Einrichtungen wirken sich in der vorhandenen dichten Bebauungsstruktur des Besonderen Wohngebietes störend auf die zu sichernde Wohnnutzung aus. Wesentlich dabei ist die Berücksichtigung des Nachbarschutzes.

- 1.3 Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden wegen der für diese Nutzungen unzureichenden Erschließungsmöglichkeiten, aus Gründen der Wahrung der zu erhaltenden und zu fördernden Wohnnutzung im Besonderen Wohngebiet ausgeschlossen. Die Größe und die zu erwartenden Nutzungsfrequenzen dieser Einrichtungen wirken sich in der vorhandenen dichten Bebauungsstruktur des Besonderen Wohngebietes störend auf die zu sichernde Wohnnutzung aus. Wesentlich dabei ist die Berücksichtigung des Nachbarschutzes.

- 1 4 Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) sind in der Blockrandbebauung oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Ausbreitung von nicht dem Wohnen dienenden Nutzungen vermieden werden. Ihnen werden hiermit die Ergeschoßebenen zugewiesen, welche für eine Wohnnutzung auf hinsichtlich der städtebaulichen Lage (Zentrums- und Geschäftsstraßenlage) eher ungeeignet sind.

- at 1 2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch über 50 vom Hundert überschritten werden darf, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

neu in Festsetzung 2

Die festgesetzte Grund- und Geschosßfläche gilt unabhängig von einer späteren möglichen Rearteilung des Blockinnenbereiches in einzelne Teilgrundstücke für den gesamten Blockinnenbereich (innerhalb des Bereiches der durch die Knotenlinie begrenzt wird).

entfällt ersatzlos

Entscheidend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die maßgebliche Fläche des Baugrundstückes. Ein Baugrundstück setzt ein Grundstück voraus. Der in § 19 BauNVO verwendete Begriff des Baugrundstückes ist ein eigenständiger zweckgerichteter Begriff im planungsrechtlichen Sinn eines bebauungsfähigen Grundstücks, d.h., daß nach den Festsetzungen eines B-Plans auf einer räumlich genau begrenzten Fläche die Errichtung baulicher Anlagen nach städtebaulichen Grundsätzen zulässig ist. Satz 2 der textlichen Festsetzung 2 (Teil B) im Entwurf vom 15.12.1995 ist demnach unwirksam, er wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ersatzlos gestrichen.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche)

Im Blockinnenbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch über 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Die mit § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige geringfügige Überschreitungsmöglichkeit einer Grundflächenzahl von 0,8 wird hiermit ausgeschlossen. Die besondere städtebauliche Situation im Plangebiet (enge Hofbebauungen im Blockrand, Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Blockinnenbereich - § 17 BauNVO) erfordert die Sicherung eines für den ökologischen Ausgleich notwendiges Mindestmaß an begrünter Freifläche. Dieses entspricht auch den Intentionen des Grünordnungsplanes. Diese Festsetzung gilt nur für den Blockinnenbereich um die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes umsetzen zu können. Für eine derartige Festsetzung im Blockrand besteht nicht die Notwendigkeit. Dieses ist gegenüber der Entwurfsfassung vom 15.12.1995 konkretisiert worden.

- at 1 3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Blockinnenbereich sowie innerhalb der Gemeinbedarfeflächen als maximal zulässige Traufhöhe (Schnürlinie von Außenwand und Dachhaut bei Flachdächern Oberkante Attika) bzw. als maximal zulässige Firethöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

	Kleintheater		Musiksaal	
Zahl der Vollgeschosse	III	IV		
zulässige Traufhöhe	10,0 m	12,0 m		
zulässige Firethöhe	12,0 m	13,5 m	12,50 m	15,75 m

neu in Festsetzung 1 3

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 BauNVO). Die Festsetzung „... über dem natürlichen Gelände ...“ ist zu unbestimmt. Die natürliche Geländeoberfläche eignet sich wegen ihrer Unbestimmtheit nicht als Bezugspunkt; sie kann z.B. durch Außenanlagen verändert werden. Demzufolge wird für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen der Bezugspunkt „mittlere Höhe über dem Meeresspiegel (... m über NN)“ ergänzend festgesetzt.

**3. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)**

Für den Blockinnenbereich sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Kleintheater und Musiksaal) werden festgesetzt.

	Blockinnenbereich bei Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß		Kleintheater	Musiksaal
	III	IV		
zulässiges Höchstmaß der Traufhöhe baulicher Anlagen über NN	42,0 m	44,0 m	-	-
zulässiges Höchstmaß der Firsthöhe baulicher Anlagen über NN	44,0 m	45,5 m	44,75 m	47,25 m

Die Traufe ergibt sich aus der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern entspricht die Traufe der Oberkante der Attika

Die Festlegungen von Höchstmaßen für die Höhe baulicher Anlagen nimmt Bezug auf die Gebäudehöhen des Blockrandes und spiegelt die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes wider. Für den Musiksaal (Nikolaisaal) und für das Kabarett (Kleintheater) wird jeweils als zulässiges Höchstmaß nur eine Firsthöhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit wird einerseits eine übermäßige, die umgebende städtebauliche Situation nicht berücksichtigende Bebauung unterbunden; andererseits genügend Spielraum für die Entfaltung architektonischer Kreativität beim Entwurf von Gebäuden für diese Nutzungen gegeben.

alt | 4. Auf den Flächen mit abweichender Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

neu formuliert und ergänzt in Festsetzung | 4

**4. Bauweise**

In den Gebietsteilen mit abweichender Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. In den besonderen städtebaulichen Situationen: Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vom 01.07.1995 und Anbindung der Bebauung des Blockinnenbereiches an den Blockrand auf dem Grundstück „Dortustraße 43“, wird ausnahmsweise eine geschlossene und eine halboffene Bauweise zugelassen.

Im Blockinnenbereich ergibt die Berücksichtigung des Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes weitgehend eine offene Bauweise, die jedoch die Zulässigkeit der Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m erfordert. Daher ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht zu gefährden und um eine Anbindung der Bebauung des Blockinnenbereiches an den Blockrand unter Berücksichtigung des

vorhandenen Bestandes zu ermöglichen, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der geschlossenen und der halboffenen Bauweise notwendig.

- alt 15 ~~Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig.~~  
inhaltlich unverändert neu formuliert in Festsetzung I 5

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

ist eine Baugrenze festgesetzt, dürfen Gebäudeteile diese um 1,50 m überschreiten.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden einerseits die Wettbewerbsergebnisse und andererseits die Bildung von Wohngruppen und Freiräumen gesichert. Da die Baugrenzen zur Sicherung der Wettbewerbsergebnisse ohne größeren Spielraum festgesetzt werden, ist eine ausnahmsweise Überschreitung dieser Grenzen bis 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung gibt der Bauplanung einen größeren Toleranzbereich.

- alt 16 ~~In Erweiterung des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl zusätzlich auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen.~~  
inhaltlich unverändert neu formuliert in Festsetzung I 6

#### 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, generell zulässig sind.

- alt 17 ~~Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern (offene Wasserflächen bzw. Gräben). Das über die Versickerungsmöglichkeiten hinaus anfallende Regenwasser ist über ein Trennsystem bis zum Revisionsschacht vor dem Grundstück zu führen.~~  
neu in Festsetzung 2.1.2

- alt 19 ~~Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen usw.) entsprechend VDI 2719 so auszuführen, daß folgende Innenschallpegel im besonderen Wohngebiet eingehalten werden:~~  
Schlafräume nachts ..... 30 dB (A)  
Wohnräume tagsüber ..... 35 dB (A)  
neu in Festsetzung I 7

In seiner Stellungnahme vom 24.05.1996 forderte das Amt für Immissionsschutz Brandenburg (Afi) detailliertere Aussagen und Untersuchungen zum Immissionsschutz. Daraufhin erfolgte eine schallschutztechnische Untersuchung. Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens der Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam vom Oktober 1996 wurde eine Überarbeitung und Neuformulierung von Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes erforderlich.

#### 7. Immissionsschutz

- 7.1 Zum Schutz der Wohnnutzung vor dem vorhandenen Verkehrslärm der Straßen müssen bei NeuBaumaßnahmen oder dem Neubau von Fenstern an den straßenseitigen Fassaden die Fenster der Schallschutzklasse III entsprechen.



Die Außenkanten des Blockes 27 sind infolge des durch den vorhandenen Straßenverkehr verursachten Verkehrslärms dem Lärmpegelbereich IV bis V (nach DIN 4109) zuzuordnen.

Das Schallschutzgutachten empfiehlt daher bei Sanierungsmaßnahmen den Einbau von Fenstern, die der Schallschutzklasse III entsprechen.

Da bei einer nicht genehmigungspflichtigen Sanierung (Instandsetzung) der Bestandsschutz beibehalten bleibt, können diese Festsetzungen des Bebauungsplanes nur für genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen zutreffen. Dies betrifft auch den Neubau von straßenseitig orientierten Fenstern in bestehenden Fassaden. Die Empfehlung des Gutachtens wird daher für letztere Maßnahmen durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1 inhaltlich übernommen.

Im Bereich der Wohnbebauung im Inneren des Blockes 27 werden die Richtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete (55 dB am Tag und 45 dB bei Nacht, Verkehrslärm) auch bei Einbeziehung der Immissionen des Parkverkehrs zu und von den Tiefgaragen eingehalten. Besondere Festsetzungen zur Schallschutzklasse der Fenster beziehungsweise der Außenwände sind daher im Innenbereich nicht erforderlich.

7.2 Zum Schutz der Wohnbebauung vor den Geräuschimmissionen, die von den Gemeinbedarfsflächen ausgehen können, werden folgende Luftschalldämmmaße (nach DIN 4109) für die Gesamtdämmung der zwischen Zuschauerraum und Gebäudeaußenwand befindlichen Wände festgelegt.

Zweckbestimmung Kleintheater	Dach und Seiten	40 dB
Zweckbestimmung Musiksaal	Dach und Südseite	45 dB
	Nord- und Westseite	40 dB

Die Kulturstätten wurden entsprechend der Vorgabe des Amtes für Immissionschutz analog wie „nicht genehmigungsbedürftige Anlagen“ nach der Richtlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen 12.08.1996 beurteilt. Zur Einhaltung der dort genannten „Immissionswerte außen“ sind resultierende Schalldämmmaße für die Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Kleintheater und Musiksaal) festgelegt (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2). Diese Luftschalldämmmaße beziehen sich auf die Gesamtdämmung der zwischen Zuschauerraum und Außenwand befindlichen Wände.

- alt | 8. ~~Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.~~  
neu in Festsetzung II 2.1.1
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
- 8.1 Die Fläche (G1-G2-G3-G4-G5-G6-G7-G8-G9-G1) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke des „Blockinnenbereiches“ sowie zugunsten der Feuerwehr zu belasten
- 8.2 Die Fläche (F1-F2-F3-F4-F5-F6-F1) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes „S35 / Z“ sowie zugunsten der Feuerwehr zu belasten

Diese Festsetzungen werden notwendig, da im Bebauungsplanentwurf vom 15.12.1995 die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht eindeutig beschrieben worden sind.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen dienen der Erschließung der nicht direkt an Straßenverkehrsflächen angebotenen Grundstücke. Sie sollen weiter die auf die Neubebauung abgestimmten Zufahrtswege der Feuerwehr festlegen.

- alt | 10. ~~Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.  
Je 200 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 1 Baum und 20 Straucher zu pflanzen. Grünflächen, die nicht mit Strauchern bepflanzt werden, sind mit Bodendeckern der Pflanzliste 3 zu begrünen oder als Wiese anzulegen. Bodendecker zählen in ihrer Quantität nicht zu den Strauchern und sind Ergänzungspflanzungen.~~  
neu in Festsetzung II 1.2.3 und 2.3
- alt | 11. ~~Stellplätze sind mit Bäumen und Strauchern ausreichend zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 4 m<sup>2</sup> betragen.~~  
neu in Festsetzung II 2.2
- alt | 12. ~~Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Geh- oder Fahrbahn befestigt, mit einer intensiven Dachbegrünung vorzusehen. Je 400 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 30 Straucher zu pflanzen.~~  
neu in Festsetzung II 2.5
- alt | 13. ~~Pergolen sowie Fassadenabschnitte mit einem Anteil der Öffnungen unter 20 % und ab einer Fläche von 80 m<sup>2</sup> sind entsprechend Pflanzliste 4 zu begrünen.~~  
neu in Festsetzung II 2.6.

## II Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom Dezember 1994 sind Grünordnungspläne parallel zum städtebaulichen Plan aufzustellen. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans sind im Rahmen der Sekundärintegration nach Abwägung mit anderen Belangen in den städtebaulichen Plan aufzunehmen. Dem Prinzip der Parallelaufstellung Rechnung tragend sollen die Darstellungen des Grünordnungsplans unter Abwägung bereits zur „... Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. zur öffentlichen Auslegung und förmlichen Bürgerbeteiligung in den Entwurf des städtebaulichen Plans ...“ aufgenommen werden. Nach der TöB- und Bürgerbeteiligung ist im Rahmen der Abwägungspflicht endgültig darüber zu entscheiden.

Diesem Grundsatz Rechnung tragend wurden die Inhalte des Grünordnungsplanes überwiegend in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Eine „Vorabwägung“ wie im o. g. Erlaß angedeutet ( „... unter Abwägung ... in den Entwurf ...“ aufzunehmen) ist unter Berücksichtigung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB vorgenommen wor-

den. Aus städtebaulicher Sicht erfolgten zweckmäßige Vereinfachungen in der Darstellung und in den Inhalten, um die Lesbarkeit, Verständlichkeit und insbesondere Praktikabilität der Ergebnisse und deren Umsetzbarkeit in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen vorzubereiten. Festsetzungen des Grünordnungsplanes, die nicht dem § 9 Abs.1 BauGB zuzuordnen oder in anderen Rechtsvorschriften (z.B. Brandenburgische Bauordnung) geregelt sind, wurden nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der förmliche Abwägungsvorgang erfolgte erst nach der öffentliche Auslegung und der Information der TöB's, mit nachfolgendem Ergebnis:

**Folgende Inhalte des Grünordnungsplans werden nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:**

- „Pflanzen sind zu schützen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.“  
Aufgenommen in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8 Hinweise, Erhalt der Bepflanzungen; Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel.
- „Die Bepflanzung hat bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.“  
Aufgenommen in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8 Hinweise, Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen.
- „Innerhalb der im Plan dargestellten Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen und Spielplätze enthalten, die im Plan nicht dargestellt sind und die von den Pflanzfestsetzungen ausgenommen sind. Die Festsetzungen beziehen sich auf die anrechenbaren Flächen laut Flächenbilanz.“  
Keine Festsetzungsmöglichkeit nach dem § 9 Abs. 1 BauGB.
- „Grundwasserabsenkungen während des Bauablaufes und nach Fertigstellung des Gebäudes sind zu vermeiden. Wird der erste Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen, ist eine Beeinträchtigung desselben durch eine Abdichtung mit Spundwänden zu verhindern. Abgeleitetes Wasser ist dem Grundwasser wieder zu zuführen und nicht in die Kanalisation einzuleiten. Der Schutz des Grundwassers ist im Bereich der Tiefgarage durch die Ausbildung einer undurchlässigen Wanne zu gewährleisten.“  
Aufgenommen in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8 Hinweise, Grundwasserabsenkungen.
- „Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 und die DIN 18920 einzuhalten. Die DIN regeln den Schutz des Bodens und der umgebenden Vegetation. Im besonderen ist der Wurzelschutz der Bäume (vor Verdichtung) und die Wasserversorgung der Bäume (bei lokalen Grundwasserabsenkungen) zu gewährleisten.“  
Keine Festsetzungsmöglichkeit nach dem § 9 Abs. 1 BauGB.

**Folgende Inhalte des Grünordnungsplanes werden abgewandelt in den Bebauungsplan aufgenommen:**

- „Pflanzen für die Anlage von Grünflächen im Planungsgebiet sind der heimischen Flora, der potentiell natürlichen Vegetation und bei näher bestimmten Pflanzgebieten, den Pflanzlisten 1-4 zu entnehmen. Bäume sind ausschließlich der Liste 1, der natürlich potentiellen Vegetation zu entnehmen. Nur in Ausnahmefällen kann bei einzelnen Bäumen auf Arten der Liste 3 zurückgegriffen werden.“  
Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil E: Hinweise, Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen neu in Festsetzung II 1.1
- „Als Pflanzqualität für Bäume werden Hochstämme oder Stammbüsche der Qualität 3-4 mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, festgelegt. Sträucher sind in der Qualität 2 mal verpflanzt, Höhe 60-80 cm zu verwenden.“  
Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil E: Hinweise, Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen; neu in Festsetzungen II 1.2.1 und 1.2.2.
- „Fassadenflächen, an denen der Anteil der Öffnungen unter 20 % der Fassadenfläche liegt, sind ab einer Fläche von 80 m<sup>2</sup> entsprechend Pflanzliste 5 zu begrünen. Ebenso sind Pergolen mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen.“  
Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 13; neu in Festsetzung II 2.6.

- „Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind ab einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> mit niedrigwüchsigen, trockenresistenten Gräsern und Kräutern extensiv zu begrünen.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 15;  
unverändert in Festsetzung II 2.4 übernommen.**
- „Grünflächen, die nicht mit Sträuchern bepflanzt werden, sind mit Bodendeckern der Liste 4 zu begrünen oder als Wiese anzulegen. Bodendecker zählen nicht in ihrer Quantität zu den Sträuchern und sind Ergänzungspflanzungen.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 10;  
neu in Festsetzung II 1.2.3.**
- „Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, sowie Lagerplätze für Abfälle sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung oder nur mit einer abschirmenden Bepflanzung bis 1,50 m Höhe zu versehen.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 21;  
neu in Festsetzung III 6**
- „Entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken aus Laubgehölzen sowie Zaune 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken zulässig.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 19;  
neu in Festsetzung III 5.**
- „Beläge von Gehwegflächen, Stellflächen und Einfahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien wie Steinpflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen u.a. herzustellen.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 8;  
neu in Festsetzung II 2.1.1.**
- „Bei Stellplätzen für mehr als vier PKW ist eine raumbildende Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Für je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche der zu pflanzenden Bäume beträgt 4 m<sup>2</sup> pro Baum.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 11;  
neu in Festsetzung II 2.2.**
- „Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken  
- Für die im Grünordnungsplan dargestellten Grünflächen mit Pflanzbindung werden 1 Baum und 20 Sträucher pro 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche festgesetzt.  
- Für die im Grünordnungsplan dargestellten Grünflächen der intensiven Dachbegrünung auf den Tiefgaragenflächen ohne Überbauung werden 1 Baum und 30 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche festgesetzt.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 10 und 12;  
neu in Festsetzungen II 2.3 und 2.5.**
- „Das Regenwasser, welches auf allen versiegelten Flächen anfällt (Dächer, Wege u.a.) ist auf den Grünflächen zu versickern und nicht in die Kanalisation abzuleiten, soweit dies technisch möglich ist.“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 7;  
neu in Festsetzung II 2.1.2.**
- „Pflanzliste“  
**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil E: Hinweise: Pflanzliste;  
vollinhaltlich in Festsetzung II 3 übernommen.**

Grundsätzlich ist die Begründung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist.

### III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift):

- 1 Für die straßenseitigen Gebäude am Blockrand sind ausschließlich Sattel- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig

Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 14.

Die vorherrschende Dachform bei den Gebäuden am Blockrand ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° (eine Ausnahme: Mansarddach), die aus stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten beibehalten werden soll.

- at II 15 ~~Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind ab einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> mit niedrigwüchsigen trockenresistenten Gräsern und Kräutern extensiv zu begrünen.~~

Die textliche Festsetzung (Teil B) II 15 im Entwurf vom 15.12.1995 wird den natur- und geschutzrechtlichen Festsetzungen unter II 2.4 unverändert zugeordnet.

- 2 Bei Satteldächern sind naturfarbene oder durchgefärbte rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig  
Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 16.

Die Materialwahl und die Farbgebung von Dacheindeckungen sind aus der Bau- tradition abzuleiten. Die in der Mark Brandenburg in der Vergangenheit umfangreich vorgefundenen Tonvorkommen waren Grundlage der regionalen Baustoffherstellung. Infolgedessen war der rotgebrannte Ziegel ein heimisches Erzeugnis und in der Region weit verbreitet. Damit entwickelten sich Bau- traditionen. Diese sollen im Bereich der barocken Stadterweiterungen, so auch im Plangebiet Block 27, aufgegriffen und fortgeführt werden.

Andere Eindeckungen und Farbgebungen sind in Verbindung mit anderen Dach- formen zulässig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, zeitgemäße Architek- turelemente im Kontext zur historischen Bebauung nicht grundsätzlich auszuschlie- ßen.

- 3 Dachaufbauten sind bei den Gebäuden am Blockrand straßenseitig nur als Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig

Der 3. Satz der textlichen Festsetzung II 17 im Entwurf vom 15.12.1996 ist sinn- gemäß geändert worden.

Die Dächer am Blockrand sind noch heute weitestgehend frei von Aufbauten. In ansprechender Gestaltung und Einbindung in die Dächer sind Dachaufbauten möglich. In Verbindung mit einer Dachstuhl- sanierung oder bei Neubauten ist das Bedürfnis nach intensiver Nutzung des Dachraumes nicht auszuschließen. Über- geordnetes Gestaltungsziel muß sein, die für ausreichende Belichtung erforderli- chen Aufbauten in Anzahl, Maß und Form der dominierenden Hauptfläche des Da- ches unterzuordnen.

- 4 Für die Fassadengestaltung der Gebäude am Blockrand sind oberhalb des Sockels allgemein nur Putz mit heller Farb- gebung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Sockel sind andere Material- und Farbgestaltungen zulässig

Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 18.

Die Festsetzungen zur Material- und Farbgebung für Gebäude am Blockrand neh- men Bezug auf die vorhandene weitgehend denkmalgeschützte sowie die erhal- tenswürdige Bebauung. Putzflächen bestimmen dominierend die Häserwände und sollen auch bei Neubauten am Blockrand den Vorzug haben. Um die Gestaltungs- möglichkeiten nicht zu stark zu beschränken, können für untergeordnete Bauteile

und für Sockel auch andere Materialien verwendet werden. Gleiches trifft auch für die Farbgebung für Gebäude im Bereich des Blockrandes zu.

5. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Hecken aus Laubgehölzen sowie als Zäune in Kombination mit Hecken oder Strauchbepflanzungen zulässig.

Die textliche Festsetzung (Teil B) II 19 im Entwurf vom 15.12.1996 ist dahingehend geändert worden, daß auf die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Höhe von Zäunen verzichtet wird. In der Brandenburgischen Bauordnung sind diesbezüglich hinreichende Bestimmungen verankert, die eine Verunstaltung bzw. eine Überdimensionierung weitgehend ausschließen.

Bei der zulässigen dichten Bebauung im Plangebiet sollten massive Grundstückseinfriedungen vermieden werden. Solide ausgeführte Zäune mit einem geringen Gestaltungsaufwand entsprechen besser der schlichten Abgrenzungsfunktion zwischen den Grundstücken. In Verbindung mit Bepflanzungen tragen sie zur Auflockerung der dichten Bebauung auf.

- alt II 20 ~~Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Deckenpflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster, Betonrasensteine sowie Rasengittersteine zulässig.~~

Die textliche Festsetzung (Teil B) II 20 im Entwurf vom 15.12.1995 wird den naturschutzrechtlichen Festsetzungen unter II 2.1.1 in veränderter aber sinngemäß gleicher Form zugeordnet.

6. Standplätze für Müllbehälter sowie Containerstandplätze der Wertstofferrfassung sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung oder nur mit einer abschirmenden Bepflanzung zu umgeben.

Die textliche Festsetzung (Teil B) II 21 im Entwurf vom 15.12.1996 ist dahingehend geändert worden, daß auf die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Höhe von Sichtschutzanlagen oder -bepflanzungen verzichtet wird.

Mit dieser Festsetzung soll eine optische Beeinträchtigung durch Standplätze für Müllcontainer sowie Wertstoffcontainer vermieden werden.

7. Abweichend von § 6 BbgBO beträgt die Mindesttiefe der Abstandsflächen 0,5 H, jedoch mindestens 3 m. Vor Außenwänden mit nicht mehr als 16 m Länge genügt 0,25 H, mindestens 3 m. Brandschutz, Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung der Belichtung liegt dann nicht vor, wenn die Regelungen der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ eingehalten sind.

Die textliche Festsetzung (Teil B) II 22 im Entwurf vom 15.12.1996 ist dahingehend geändert worden, daß eine Ergänzung bezüglich einer Beeinträchtigung der Belichtung im Zusammenhang mit den Regelungen der DIN 5034 aufgenommen worden ist.

Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung des Plangebietes ist es erforderlich, die in der Brandenburgischen Bauordnung üblichen Abstandsflächen zu verringern. Die bauhistorische Bedeutung ergibt sich aus der in der Situationsanalyse beschriebenen Tatsache, daß die vorhandene Blockrandbebauung zur ersten barocken Stadterweiterung gehört und zwischen 1777 und 1784 gebaut wurde. Die Baustruktur ist durch eine hohe Grundstücksausnutzung und eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Auch die angrenzenden Blöcke weisen diese Baustruktur auf. Eine Aufnahme und Weiterentwicklung dieser Baustruktur ist unter Einhaltung der üblichen Abstandsflächen nicht möglich.

Die südlich der Charlottenstraße gelegenen Baublöcke (26 - 31) gehören der Ersten Barocken Stadterweiterung an. Die nördlich der Charlottenstraße gelegenen

Baublöcke (18 -22) sind Bestandteil der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Diese historisch als Karré bezeichneten Blöcke wurden gemeinsam mit dem Block 25 in dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zu den vorbereitenden Untersuchungen vom 12.09.1990 als "Stadterweiterung-Süd" zusammengefaßt betrachtet. Diese "Stadterweiterung-Süd" bildet im engeren Sinne den Ortsteil gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO.

Die dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Baublöcke weisen eine besondere Baustruktur mit entsprechend geringen Abstandsflächen auf. Diese erhaltenswerte Eigenart des Ortsteiles ist im Bestand des Plangebietes, insbesondere in der Bebauung des Blockrandes erkennbar, der mit seiner Höhe und Breite der Gebäude, seiner Erschließung sowie der zum Blockinnenbereich gewahrten Abstände mit erhaltenswertem Grünbestand städtebaulich die Bebaubarkeit des Innenbereiches definiert.

Während die vorbereitenden Untersuchungen zur "Stadterweiterung-Süd" sowie zur Zweiten barocken Stadterweiterung für die nördlich der Charlottenstraße gelegenen Blöcke zur Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes führten, folgte vor dem Hintergrund der besonderen Eigenart des Ortsteils einerseits und dem erheblichen Neuordnungsbedarf im Blockinnenbereich für den Block 27 andererseits für das Bebauungsgebiet die Ausweisung als städtebaulicher Entwicklungsbereich.

Es ist Ziel dieses Bebauungsplanes, eine Neuordnung unter Beachtung der durch den Ortsteil vorgegebenen Baustruktur planerisch zu bewältigen: Der Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Entwicklungsbereich "Block 27" hatte bereits u.a. die Abstandsflächen als ein für die Realisierung eines Neuordnungskonzeptes für den Blockinnenbereich besonderes Problem erkannt (vgl. S. 27 des Ergebnisberichtes). Um den gebietsspezifischen und als erhaltenswert erkannten Charakter auch langfristig sichern zu können, schlägt der Bericht vor, das gesamte Gebiet als besonderes Wohngebiet (WB) auszuweisen, was einer zulässigen GRZ von 0,6 bzw. GFZ von 1,6 entspricht. Der Ergebnisbericht war Grundlage für die am 21.10.1992 im Amtsblatt von Potsdam (Nr.10, S.4) veröffentlichte Entwicklungssatzung "Block 27", die durch Verfügung vom 29.09.1992 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigt worden war.

Demgegenüber sieht der Bebauungsplan lediglich für die Blockkante im Bereich der Charlottenstraße die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet vor, während überwiegend die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist. Diese Konkretisierung der Entwicklungsziele leitet sich aus der Nutzung in der Randbebauung des Block 27 her.

Darüber hinaus wird hierdurch dem Umstand Rechnung getragen, daß die östlich gelegenen Blöcke durch eine WA-Nutzung geprägt sind, während sich im nördlichen Bereich eine dem Besonderen Wohngebiet entsprechende Nutzung anschließt.

Um eine städtebaulich harmonischen Übergang zwischen der festgestellten WA-zur WB-Prägung zu erreichen, sieht der Bebauungsplan für den Blockinnenbereich ein, der Ausweisung eines WB-Gebietes angenähertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,45 bzw. GFZ von 1,5) für das ausgewiesene WA-Gebiet vor.

Da sich eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung an dem vorgegebenen, historischen Rahmen orientieren muß, kann der Entwicklung des Gebietes in städtebaulich sinnvoller Weise nur dadurch Rechnung getragen werden, daß sich die Neubebauung an der vorhandenen, kleinteiligen Gebäudetypologie orientiert, was in Anwendung des § 89 Abs. 2 BbgBO eine entsprechende Verringerung der Abstandstiefen erfordert. Hierdurch wird die erhaltenswerte Eigenart der "Stadterweiterung-Süd", der an das Plangebiet angrenzenden Blöcke sowie des Blockes 27 selbst gewahrt und sinnvoll ergänzt, bzw. weiterentwickelt. Die Festsetzung ist damit für die Verwirklichung des mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziels, die Baustruktur des Blockes 27 in die städtebauliche Gesamtsituation des Altstadtbereiches zu integrieren, von wesentlicher Bedeutung.

Die vorgesehene Bebauung greift im Blockinnenbereich die im Gebiet der Zweiten Barocken Stadterweiterung prägende Baukörperstellung auf. Diese zeichnet sich durch eine zum Blockrand senkrecht führende Blockinnenbebauung aus, wobei durch die Tiefe der Vorderhäuser eine Gewichtung des Blockrandes gegenüber dem Blockinnenbereich festzustellen ist.

Diese Eigenarten greift der Bebauungsplan auf, ohne die zeitgemäßen Anforderungen an Brandschutz, Belichtung und Belüftung zu vernachlässigen.

Die Baukörperstruktur der vorgesehenen Blockinnenbebauung wird senkrecht zum Blockrand geführt. Die Höfe sind nach Süden geöffnet, so daß eine optimale Belichtung der Gebäude gewährleistet ist. Dies wird dadurch unterstützt, daß die Bebauung im Innern nicht unmittelbar an den Blockrand anschließt, diese nicht bedrängt und die erhaltenswerten Grünräume bewahrt. Die Blockinnenbebauung zeichnet sich damit durch eine "auf Abstand zum Bestand gerichtete Verdichtung" aus.

Ein Ausgleich nach § 17 (2) Satz 1, Nr. 2 BauNVO ist durch die Gestaltung der Gebäude mit Festsetzungen zu Gründächern, durch die Hofgestaltung mit wohnungsnahen Spielbereichen und die vorgesehenen Tiefgaragen gegeben. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie des Bebauungsplanes befriedigt. Unter Berücksichtigung der begründeten Verringerung der Abstandsflächen nach § 89 (2) Brandenburgische Bauordnung stehen sonstige öffentliche Belange der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Aus städtebaulichen Gründen, namentlich zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortsbildes sowie der Rücksichtnahme auf die bauhistorische Bedeutung des Gebietes, werden die Tiefen der Abstandsflächen, anders als nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgesehen, auf 0,5 H bzw. bei Gebäuden mit nicht mehr als 16 m Länge auf 0,25 H reduziert. Brandschutz, Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt werden, dieses ist später im konkreten Bauantrag nachzuweisen.



## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Erschließungsmaßnahmen:**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Inwiefern die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkehrlich direkt erschlossen sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Planverfahrens nicht nachvollziehbar.

### **Umweltauswirkungen:**

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Grünordnungsplan dargelegt. Die sich ergebenden Eingriffe können im Plangebiet ausgeglichen und kompensiert werden.

### **Bodenordnende Maßnahmen:**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum und sind durch die angrenzenden Straßen verkehrlich und technisch erschlossen. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind zum Teil bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Das erforderliche Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht muß im Ergebnis der Satzung des Bebauungsplanes durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

### **Kosten:**

Grundsätzlich ist die bisherige und künftige Verfahrensweise so angelegt, daß der Stadt Potsdam in Umsetzung der Planinhalte möglichst keine Kosten entstehen. Erforderliche Maßnahmen zur Realisierung der Planinhalte sollen durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen Dritten (Vorhabenträger) übertragen werden. Ebenso gilt dieses für die Übernahme der dafür anfallenden Kosten. Folgekosten für die Stadt, wie z. B. Kosten für Kita- und Schulplätze, sind von den beteiligten Ämtern der Stadtverwaltung nicht angemeldet worden.

## 6. Verfahren

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschuß vom 07.04.1993 eröffnet.

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 30.03.1994 beteiligt worden.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.01.1994 bis zum 25.02.1994 stattgefunden. In dieser Zeit war den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

In Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 17.02.1994 eine Bürgerversammlung statt, auf der die Grundzüge der Bebauungsplanung vorgestellt und Fragen der Bürger beantwortet wurden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentliche Belange sind und von der Planung berührt werden können wurden mit Schreiben vom 17.03.1994 frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Entwurf eingearbeitet.

Gemäß Runderlaß des MUNR und des MSWV des Landes Brandenburg vom 06.12.1994 (ABL Nr. 84 vom 06.12.1994) wurden die Darstellungen des Grünordnungsplans in den Entwurf zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit einer Vorabwägung aufgenommen.

Am 10.01.1996 faßte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam den Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.1996 bis zum 08.03.1996, während folgender Zeiten:

Montag, Mittwoch, Donnerstag:	von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag:	von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag:	von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Potsdam, Stadterneuerungsamt, 14467 Potsdam, Gutenbergstraße 35a öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Potsdam, Jahrgang 7, Nr. 1 vom 25. Januar 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1996 von der öffentlichen Auslegung informiert worden.

## 7. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BgBl. I S. 3486)

- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Änderung der Berichtigung vom 08.08.1994 (GVBl. I S. 404).
- in Verbindung mit dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510)
- in Verbindung mit der Verordnung über die Einhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) vom 28. Mai 1981 (Gbl. I S. 273), geändert durch die Verordnung vom 17.06.1994 (GVBl. II S. 560)
- in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

## **8. Hinweise**

### **Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach §§ 19 und 20 BbgDSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt im Land Brandenburg zu melden; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle abzusichern.

### **Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

### **Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen**

Pflanzen für die Anlage von Grünflächen sind der heimischen Flora, der potentiell natürlichen Vegetation und bei näher bestimmten Pflanzgebieten den Pflanzlisten 1-4 zu entnehmen.

Bäume sind ausschließlich der Liste 1, der natürlich potentiellen Vegetation zu entnehmen. Nur in Ausnahmefällen kann bei einzelnen Bäumen auf Arten der Liste 2 zurückgegriffen werden.

Die Bepflanzung des Plangebietes hat bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

### **Erhalt der Bepflanzungen; Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel**

Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

### **Grundwasserabsenkungen**

Grundwasserabsenkungen während des Bauablaufes und nach Fertigstellung des Gebäudes sind zu vermeiden. Wird der erste Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen, ist eine Beeinträchtigung desselben durch eine Abdichtung mit Spundwänden zu verhindern. Abgeleitetes Wasser ist dem Grundwasser wieder zuzuführen und nicht in die Kanalisation einzuleiten. Der Schutz des Grundwassers ist im Bereich von Tiefgaragen durch die Ausbildung einer undurchlässigen Wanne zu gewährleisten. Grundwasserabsenkungen dürfen kein Beeinträchtigen an den umgebenden Denkmalen hervorrufen."

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. SAN - P 01 „Block 27“**

**BEGRÜNDUNG TEIL II**

Begründung der naturschutzrechtlichen Planinhalte  
(siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan SAN - P 01 „Block 27“)

## **Landeshauptstadt Potsdam**

### **Bebauungsplan SAN - P 01 "Block 27"**

- 1. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**  
Auslegung des Vorentwurfes  
(vom 31.01.1994 bis zum 25.02.1994)
  
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
Versendung des Vorentwurfes  
(Schreiben vom 17.03.1994 mit Fristsetzung zum 29.04.1994)
  
- 3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
(vom 05.02.1996 bis zum 08.03.1996,  
Schreiben vom 02.02.1996 an die Träger öffentlicher Belange)

## Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

### Vorbemerkungen zum Abwägungsvorgang

**Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, soweit wahrzunehmende öffentliche und private Belange der Beteiligten durch die Planung berührt werden, durch die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam**

1. Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat am 10.01.1996 den Offenlegungsbeschuß (Beschuß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes) gefaßt. Mit diesem Beschuß ist die Begründung zum Bebauungsplanentwurf gebilligt worden. Der zum Bebauungsplan erarbeitete Entwurf zum Grünordnungsplan konnte während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.
2. Die nachfolgende Abwägung berücksichtigt alle bis zum 23.08.1996 eingegangenen Stellungnahmen.
3. Die in der "Anlage zur Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen" (C) zusammengefaßte Auswertung, bezogen auf die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, ist in den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Insofern von den Beteiligten nichts anderes mitgeteilt worden ist, sind diese Auswertungen für den aktuellen Verfahrensstand (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach der öffentlichen Auslegung) nicht mehr von Bedeutung.
4. Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanverfahrens erfolgt jedoch im Zusammenhang der Abschnitte (A), (B) und (C) eine vollständige Übersicht der ausgewerteten und abgewogenen Belange der Beteiligten.
5. Die "Anlage zur Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen" Abschnitt (C) ist nicht Bestandteil des Abwägungsbeschlusses. Mit dem Beschuß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind diese Auswertungen bereits gebilligt worden.

## **Statistik**

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 02.02.1996 wurden 32 berührte Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert.

Im Ergebnis dieser schriftlichen Information i.V.m. der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 12 Rückäußerungen ein.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 05.02.1996 bis zum 08.03.1996 öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken zur Niederschrift brachten 7 Personen vor.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Erläuterungen gingen 7 schriftliche Rückäußerungen zum Planentwurf ein.

Damit gingen insgesamt 19 Rückäußerungen in den Abwägungsprozeß ein.

Davon enthielten 3 Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken, die es erforderlich machten, den Satzungsentwurf zu ändern.

## **Systematik**

In tabellarischer Form (Abschnitt A) sind die eingegangenen Rückäußerungen mit Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts aufgelistet soweit dieses nicht im Abschnitt (B) im Zuge der Prüfung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt.



**(A) Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange sich beteiligenden Bürger und der städtischen Ämter**

**Vorabanmerkung zur Liste:** In der Spalte "abgesch. am:" bedeutet "(Vorentwurf)" die Versendung des B-Planvorentwurfes mit Begründung, "(Entwurf)" die Information über die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes mit Begründung - der Planentwurf wurde verschickt. Die Antworten beziehen sich auf den jeweiligen Planentwurf bzw. Verfahrensstand.

Adresse Träger öffentlicher Belange:	abgesch. am:	Rückantwort vom:	Bemerkungen
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Dortustraße 30-33 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort 13.06.1996	daraus folgt: keine Einwände siehe Seite 42
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Albert-Einstein-Str. 42-46 14473 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	08.04.1994 keine Antwort	siehe Anlage Seite 2 daraus folgt: keine Einwände
Amt f. Immissionsschutz Brandenburg Magdeburger Straße 54 14770 Brandenburg	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	Zwischenbescheid vom 24.03.1994, 17.05.1994 Zwischenbescheid v. 08.02.1996 Stellungnahme vom 24.05.1996	Eingangsbestätigung, Terminverlängerung bis 06.05.1994 siehe Anlage Seite 3 Eingangsbestätigung siehe Seite 14
Landesumweltamt Brandenburg Abt. Gewässerschutz u. Wasserwirtschaft Ref. W4/Gewässerschutz Berliner Straße 21-25 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	27.04.1994 03.04.1996	siehe Anlage Seite 4 siehe Seite 16
Landesumweltamt Brandenburg Abt. Naturschutz Michendorfer Chaussee 114 14557 Wilhelmshorst	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	22.04.1994 19.02.1996	siehe Anlage Seite 5 keine Bedenken siehe Seite 17

Landesumweltamt Brandenburg Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz Berliner Straße 21-25 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	14.04.1994  08.03.1996	siehe Anlage Seite 6  keine Einwände, Hinweise zur Aufstellung von Bauleitplänen
Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Techno- logie Heinrich-Mann-Allee 107 14473 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort  keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände  daraus folgt: keine Einwände
Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Heinrich-Mann-Allee 107 14473 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort  keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände  daraus folgt: keine Einwände
Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik / Staatl. Gewerbeaufsicht des Landes Brandenburg Gartenstraße 20, 14482 Potsdam (neue Anschrift: Tornowstraße 40, 14473 Potsdam)	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	28.03.1994  keine Antwort	siehe Anlage Seite 7  daraus folgt: keine Einwände
Ministerium für Wissen- schaft, Forschung und Kultur Friedrich-Ebert-Straße 4 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	30.03.1994  keine Antwort	keine Einwände  daraus folgt: keine Einwände
Allgemeiner Behinderten- verband e.V. Informations- und Ge- schäftsstelle Lindenstraße 54/55 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	06.04.1994  keine Antwort	siehe Anlage Seite 8  daraus folgt: keine Einwände
Landesumweltamt Brandenburg Abt. Strahlenschutz Berliner Straße 21-25 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	26.04.1994  keine Antwort	siehe Anlage Seite 9  daraus folgt: keine Einwände
Landesbüro der aner- kannten Naturschutz- verbände Michendorfer Chaussee 114 14557 Wilhelmshorst	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.20.1996 (Entwurf)	18.04.1994  keine Antwort	siehe Anlage Seite 10  daraus folgt: keine Einwände

Oberfinanzdirektion Cottbus Bundesvermögensabteilung Am Nordrand 45 03044 Cottbus	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	20.04.1994  26.02.1996	keine Einwände  keine Einwände
Grundstücks- und Vermö- gensamt Brandenburg Stahnsdorfer Damm 81 14532 Kleinmachnow	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	26.04.1994  27.03.1996 20.06.1996	keine Einwände  siehe Seite 20 siehe Seite 20
Brandenburgisches Landesamt für Denkmal- pflege - Fachdenkmalbehörde - Brüderstraße 13 10178 Berlin	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	25.04.1994  08.03.1996	siehe Anlage Seite 11  siehe Seite 21
Brandenburgisches Landesmuseum f. Ur- u. Frühgeschichte Potsdam Schloß Babelsberg 14482 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	24.03.1994  keine Antwort	siehe Anlage Seite 12  daraus folgt: keine Einwände
Landesamt für Geowis- senschaften und Roh- stoffe Brandenburg Stahnsdorfer Damm 77 14532 Kleinmachnow	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	12.04.1994  keine Antwort	siehe Anlage Seite 13  daraus folgt: keine Einwände
Staatlicher Munitions- bergungsdienst, Land Brandenburg Henning-v.-Tresckow- Straße 9-13 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort  Zwischenbe- scheid vom 23.02.1996  Nachsendung einer TOP-Karte ist erfolgt. 21.03.1996	daraus folgt: keine Einwände  Anforderung einer topogra- phischen Karte 1: 25.000 bzw. 1: 10.000  Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des Bebau- ungsplans nicht bekannt.
Brandenburgisches Landesamt f. Verkehr u. Straßenbau (BLVS) Außenstelle Potsdam Kastanienallee 22 b 14471 Potsdam ab 29.01.1996 neuer Dienstort Chausseestraße 18, 14542 Geltow	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	27.04.1994  12.02.1996	keine Einwände  keine Einwände
Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH Holzmarktstraße 6-7 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	28.03.1994  21.02.1996	siehe Anlage Seite 14  keine Einwände, siehe Seite 23

Industrie- und Handelskammer Gr. Weinmeisterstr. 59 14469 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	24.05.1994 keine Antwort	keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Handwerkskammer Potsdam Charlottenstraße 34-36 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	08.04.1994 keine Antwort	keine Einwände, Hinweis auf öff. Aufforderung der ansässigen Handwerksbetriebe zur Mitwirkung a. B-Planverfahren daraus folgt, keine Einwände
Einzelhandelsver- band e.V. Geschwister-Scholl- Straße 76/77 14471 Potsdam (neue Anschrift: Drewitzer Straße 50, 14478 Potsdam)	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	26.04.1994 keine Antwort	keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Treuhandanstalt Niederlassung Potsdam Abt. Liegenschaften Am Bürohochhaus 2 14478 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	29.03.1994 keine Antwort	keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Märkische Energieversor- gung AG Betriebsdirektion Wärme- versorgung Potsdam Straße zum Heizwerk 14478 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 1996: TÖB ist nicht mehr betroffen, zuständig jetzt: Energieversorgung Potsdam GmbH	29.03.1994	keine Einwände
Märkische Energieversor- gung AG Betriebsdirektion Energie- versorgung Glasmeisterstraße 14-22 14482 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 1996: TÖB ist nicht mehr betroffen, zuständig jetzt: Energieversorgung Potsdam GmbH	23.03.1994	siehe Anlage Seite 15
Energieversorgung Potsdam GmbH Französische Straße 16 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf) 02.02.1996 (Entwurf)	02.05.1994 keine Antwort	siehe Anlage Seite 16 daraus folgt: keine Einwände

Erdgas Mark Branden- burg Glasmeisterstraße 14-22 14482 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf)	19.04.1994	siehe Anlage Seite 17 1996: TÖB ist nicht mehr betroffen, zuständig jetzt: Energieversorgung Potsdam GmbH
Potsdamer Wasserver- sorgung und Abwasser- behandlung GmbH i. L. Fr.-Engels-Straße 14-22 14473 Potsdam neue Firmierung: Wasserbetrieb Potsdam GmbH	17.03.1994 (Vorentwurf)	08.04.1994	siehe Anlage Seite 18
	02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Stadtentsorgung Potsdam GmbH Berliner Straße 47/48 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf)	23.03.1994	siehe Anlage Seite 19
	02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Deutsche Bundespost TELEKOM Direktion Potsdam Ref. 255 Steinstraße 104-106 14480 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf)	23.04.1994	siehe Anlage Seite 20
	02.02.1996 (Entwurf)	05.03.1996	an der Stellungnahme vom 23.04.1994 hat sich nichts geändert siehe Seite 24
Deutsche Bundespost POSTDIENST Direktion Potsdam Am Kanal 16-18 14467 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf)	25.03.1994	keine Einwände
	02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Superintendentur des Kirchenkreises Potsdam Am Grünen Gitter 14469 Potsdam	17.03.1994 (Vorentwurf)	19.04.1994	keine Einwände
	02.02.1996 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände

**Mündliche Äußerungen und Stellungnahmen auf der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Auslegung des Vorentwurfes) am 17.02.1994 in der Aula der Schule 8**

<b>Adresse sich beteiligender Bürger</b>	<b>Bemerkungen</b>
Bürger 1 Wilhelm-Staab-Straße 7 14467 Potsdam	siehe Anlage Seite 21 (zum Vorentwurf)
Bürger 2 Charlottenstraße 32 14467 Potsdam	siehe Anlage Seite 22 (zum Vorentwurf)
Bürger 3 Wilhelm-Staab-Straße 3 14467 Potsdam	Frage: - erkundigte sich nach der Einbeziehung d. Häuser des Blockrandes (zum Vorentwurf)
Bürger 4 Wilhelm-Staab-Straße 9 14467 Potsdam	Frage: - erkundigte sich nach der Möglichkeit der Mieter- umsetzung vom Blockrand in den Innenbereich z.B. bei Mod.- und Instandsetzungsarbeiten, ob der B-Plan Mieterbelange regelt und was mit einer laut B-Plan abge- rissenen Doppelgarage passiert (zum Vorentwurf)
Bürger 5 Charlottenstraße 32 14467 Potsdam	siehe Anlage Seite 23 (zum Vorentwurf)
Bürger 6 Charlottenstraße 32 a 14467 Potsdam	siehe Anlage Seite 24 (zum Vorentwurf)
Bürger 7 Wilhelm-Staab-Straße 8 14467 Potsdam	siehe Anlage Seite 25 (zum Vorentwurf)
Bürger 8 Dortustraße 47 a 14467 Potsdam	siehe Anlage Seite 26 (zum Vorentwurf)

**Schriftliche Äußerungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes  
im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 31.01. - 25.02.1994**

<b>Adresse sich beteiligender Bürger</b>	<b>Eingang am:</b>	<b>Bemerkungen</b>
Bürger 9 Charlottenstraße 32 14467 Potsdam	31.01.1994 (zum Vorentwurf)	siehe Anlage Seite 27
Bürger 10 Charlottenstraße 32 14467 Potsdam	03.02.1994 (zum Vorentwurf)	siehe Anlage Seite 27
Bürger 11 Charlottenstraße 32 a 14467 Potsdam	14.02.1994 (zum Vorentwurf)	siehe Anlage Seite 27
Bürger 12 Dortustraße 51 14467 Potsdam	15.02.1994 (zum Vorentwurf)	siehe Anlage Seite 28
Bürger 13 Charlottenstraße 32 14467 Potsdam	23.02.1994 (zum Vorentwurf)	siehe Anlage Seite 29
Bürger 14 Wilhelm-Staab-Straße 4 14467 Potsdam	25.02.1994 (zum Vorentwurf)	siehe Anlage Seite 30

**Schriftliche Äußerungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes  
im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 05.02. - 08.03.1996**

<b>Adresse sich beteiligender Bürger</b>	<b>Eingang am:</b>	<b>Bemerkungen</b>
Bürger A Dortustraße 50 / 51 14467 Potsdam	12.02.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 25
Bürger B Wilhelm-Staab-Str. 9 14467 Potsdam	15.02.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 26
Bürger C Yorckstraße 11 14467 Potsdam	05.03.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 27
Bürger D Wilhelm-Staab-Straße 9 14467 Potsdam	05.03.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 28
Bürger E Jägerstraße 39 14467 Potsdam	08.03.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 29
Bürger F Postfach 30 18 50 10746 Berlin	vom 05.03.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 32
Bürger G Dovestraße 1 Skr.: DO 610 105687 Berlin	08.03.1996 (zum Entwurf)	siehe Seite 34



<b>Adresse Städtische Ämter</b>	<b>abgesch. am:</b>	<b>Rückantwort am:</b>	<b>Bemerkungen</b>
Amt für städtische Liegenschaften	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Amt zur Regelung offener Vermögensfragen	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Ordnungsamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Amt für Brandschutz, Katastrophenschutz und Rettungswesen	17.03.1994 (Vorentwurf)	07.04.1994	siehe Anlage Seite 31
Schulverwaltungsamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	23.03.1994	keine Einwände
Kulturamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Amt für Denkmalpflege	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Sozialamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Jugendamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Amt für Umweltschutz	17.03.1994 (Vorentwurf)	22.04.1994	siehe Anlage Seite 32
Sport- und Bäderamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Gesundheitsamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	26.04.1994	siehe Anlage Seite 33
Stadtentwicklungsamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Stadtentwicklungsamt Abt. Verkehrsplanung	17.03.1994 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Vermessungsamt	17.03.1994 (Vorentwurf)	29.04.1994	siehe Anlage Seite 34

---

Bauaufsichtsamt	17.03.1994	29.04.1994	siehe Anlage Seite 35
	<i>(Vorentwurf)</i>		
Wohnungsamt	17.03.1994	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	<i>(Vorentwurf)</i>		
Tiefbauamt	17.03.1994	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	<i>(Vorentwurf)</i>		
Hochbauamt	17.03.1994	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	<i>(Vorentwurf)</i>		
Grünflächenamt	17.03.1994	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	<i>(Vorentwurf)</i>		
Amt für Stadtwirtschaft	17.03.1994	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	<i>(Vorentwurf)</i>		
Amt für Wirtschaftsförderung	17.03.1994	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	<i>(Vorentwurf)</i>		

---

**(B) Abwägungsvorgang**

**Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, soweit wahrzunehmende öffentliche und private Belange der Beteiligten durch die Planung berührt werden, durch die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam**

**Abwägung der Stellungnahme:**

**Amt für Immissionsschutz Brandenburg**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 24.05.1996 zum Entwurf*

Grundsätzlich gelten die in der Stellungnahme vom 17.05.1994 gegebenen Hinweise auch für die überarbeitete Planung.

Bereits in der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz vom 17.05.1994 wurde auf die hohe Verkehrsbelastung entlang der Charlottenstraße hingewiesen. Da keine Angaben zur Verkehrsbelegung (inclusive Straßenbahnbetrieb) vorlagen, konnte die daraus resultierende Lärmbelastung nicht quantifiziert werden. Auch in der überarbeiteten Planfassung finden sich keine Aussagen, die eine konkrete Stellungnahme ermöglichen.

Die in der Begründung unter Punkt 8.6 Umweltschutz getroffene Aussage zu passiven Schallschutzmaßnahmen ist unbestimmt. Die daraus resultierende textliche Festsetzung Nr. 9 bildet keine konkrete Hanhabung für die Anwendung im nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren).

Der entscheidende maßgebliche Außenlärmpegel bleibt nämlich undefiniert. Eine schalltechnische Berechnung der Verkehrsbelastung sollte zum Bestandteil des B-Planes werden.

(Der berechnete Außenlärmpegel bildet die Grundlage für die Ermittlung des resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes, das notwendig ist, um die nach der VDI 2719 Tabelle 6 angegebenen Innenschallpegel zu erzielen.)

Da nunmehr für nahezu die gesamte Blockrandbebauung - ausschließlich der Bebauung entlang der Charlottenstraße - die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und dafür gegenüber Besonderen Wohngebieten ein um 5 dB(A) niedriger Schallorientierungswert für die Tagstunden gilt, ist die schalltechnische Beurteilung auch für die gesamte Blockrandbebauung (und nicht nur für die Charlottenstraße) vorzunehmen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 ist zu konkretisieren.

Die Darstellung der „umgrenzten Fläche für die besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“, die die Zielstellung verfolgt, in Gegenüberlage des Musiksaals keine Fenster von Aufenthaltsräumen zuzulassen, ist ungeeignet, für alle Betroffenen einen wirksamen Immissionsschutz zu gewährleisten. Der Musiksaal ist schalltechnisch so zu gestalten, daß jede benachbarte Wohnbebauung vor unzulässigen Schallimmissionen geschützt wird. Nur dann soll eine Konzerthaus im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb einer geschlossenen Blockrandbebauung (Schallreflexionen) zugelassen werden. Auch für den Musiksaal sollte eine schalltechnische Beurteilung und resultierend daraus entsprechende textliche/ planzeichnerische Festsetzungen / Darstellungen vorgenommen werden.

Für die Tiefgaragenausführung sind im Baugenehmigungsverfahren folgende lärmtechnische und lufthygienische maßnahmen zu prüfen:

- Schlüsselschalter auf Stellplatzebene legen, alternativ Betätigung der Garagentore mit Funkbetrieb
- Auskleidung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierendem Material (Schallschutzdecke)
- geräuscharme Garagentore
- möglichst geringe Längsneigung der Rampe
- Abgasführung der Tiefgaragenentlüftung über Dach der Gesamtgebäudekomplexe

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

*Im August 1996 wurde ein schallschutztechnisches Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse stehen mit Stand zum 26.08.1996 noch aus. Eine gerechte Abwägung der Belange des Amtes für Immissionsschutz ist daher abschließend noch nicht möglich. Dieses erfolgt im Zuge der Auswertung des schalltechnischen Gutachtens.*

### **Abwägung der Stellungnahme:**

#### **Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft Referat W 8 Wasserwirtschaft West Potsdam**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 03.04.1996 zum Entwurf*

1. Der Bereich (des Bebauungsplanes) liegt außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz bzw. -vorbehaltsgebiete, so daß diesbezügliche Baueinschränkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht notwendig sind. Die allgemeinen Grundsätze zum Gewässerschutz sind bei der Bauplanung und -ausführung zu beachten.
2. Maßnahmen, die in bezug auf das WHG bzw. das BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen.
3. Im Hof der Häuser Nr. 7-9 an der Wilhelm-Staab-Str. betreibt das Landesumweltamt Brandenburg eine Grundwassermeßstelle im Landesmeßnetz. Neugestaltungsmaßnahmen sind mit dem Ziel des Erhaltens dieser Meßstelle mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft, Dezernat W8/2 abzustimmen.
4. Seitens der Abt. Gewässerschutz/Wasserwirtschaft beim Landesumweltamt Brandenburg sind derzeit keine wasserwirtschaftlichen Planungen im ausgewiesenen Gebiet beabsichtigt noch eingeleitet.

#### *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht relevant. Die allgemeinen Grundsätze zum Gewässerschutz sind bei der Bauplanung und -ausführung zu beachten.
- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.  
Die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Maßnahmen, die einer Gewässerbenutzung entsprechen, ist vorhabenbedingt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.
- zu 3. Dieser Teil der Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, daß die Grundwassermeßstelle Nr. 3644 / 2210, gelegen im Hof der Grundstücke Wilhelm-Staab-Straße 7-9, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Diese Grundwassermeßstelle liegt außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Damit sind durch den Bebauungsplan und seinen Festsetzungen die Interessen des Landesumweltamtes, Abt. Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft nicht betroffen.  
Mögliche Beeinträchtigungen dieser Grundwassermeßstelle durch Neugestaltungsmaßnahmen sind vorhabenbedingt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

## **Abwägung der Stellungnahme:**

### **Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 19.02.1996 zum Entwurf*

Da der B-Plan die Darstellungen und Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes als Festsetzungen aufnimmt, werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt. Gegenüber dem Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

#### *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Gemäß gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom Dezember 1994 sind Grünordnungspläne parallel zum städtebaulichen Plan aufzustellen. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans sind im Rahmen der Sekundärintegration nach Abwägung mit anderen Belangen in den städtebaulichen Plan aufzunehmen. Dem Prinzip der Parallelaufstellung Rechnung tragend sollen die Darstellungen des Grünordnungsplans unter Abwägung bereits zur „... Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. zur öffentlichen Auslegung und förmlichen Bürgerbeteiligung in den Entwurf des städtebaulichen Plans ...“ aufgenommen werden. Nach der TöB- und Bürgerbeteiligung ist im Rahmen der Abwägungspflicht endgültig darüber zu entscheiden.

Diesem Grundsatz Rechnung tragend wurden die Inhalte des Grünordnungsplanes überwiegend in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Eine „Vorabwägung“ wie im o. g. Erlaß angedeutet („... unter Abwägung ... in den Entwurf ...“ aufzunehmen) ist unter Berücksichtigung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB vorgenommen worden. Aus städtebaulicher Sicht erfolgten zweckmäßige Vereinfachungen in der Darstellung und in den Inhalten, um die Lesbarkeit, Verständlichkeit und insbesondere Praktikabilität der Ergebnisse und deren Umsetzbarkeit in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen vorzubereiten. Festsetzungen des Grünordnungsplanes, die nicht dem § 9 Abs.1 BauGB zuzuordnen oder in anderen Rechtsvorschriften (z.B. Brandenburgische Bauordnung) geregelt sind, wurden nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der förmliche Abwägungsvorgang erfolgte erst nach der öffentliche Auslegung und der Information der TöB's, mit nachfolgendem Ergebnis:

#### **Folgende Inhalte des Grünordnungsplans werden nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:**

- „Pflanzen sind zu schützen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.“  
Aufgenommen in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8 Hinweise, Erhalt der Bepflanzungen; Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel.
- „Die Bepflanzung hat bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.“  
Aufgenommen in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8 Hinweise, Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen.
- „Innerhalb der im Plan dargestellten Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen und Spielplätze enthalten, die im Plan nicht dargestellt sind und die von den Pflanzfestsetzungen ausgenommen sind. die Festsetzungen beziehen sich auf die anrechenbaren Flächen laut Flächenbilanz.“  
Keine Festsetzungsmöglichkeit nach dem § 9 Abs. 1 BauGB.

- „Grundwasserabsenkungen während des Bauablaufes und nach Fertigstellung des Gebäudes sind zu vermeiden. Wird der erste Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen, ist eine Beeinträchtigung desselben durch eine Abdichtung mit Spundwänden zu verhindern. Abgeleitetes Wasser ist dem Grundwasser wieder zuzuführen und nicht in die Kanalisation einzuleiten. der Schutz des Grundwassers ist im Bereich der Tiefgarage durch die Ausbildung einer undurchlässigen Wanne zu gewährleisten.“

**Aufgenommen in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8 Hinweise,  
Grundwasserabsenkungen.**

- „Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 und die DIN 18920 einzuhalten. Die DIN regeln den Schutz des Bodens und der umgebenden Vegetation. Im besonderen ist der Wurzelschutz der Bäume (vor Verdichtung) und die Wasserversorgung der Bäume (bei lokalen Grundwasserabsenkungen) zu gewährleisten.“

**Keine Festsetzungsmöglichkeit nach dem § 9 Abs. 1 BauGB.**

**Folgende Inhalte des Grünordnungsplanes werden abgewandelt in den Bebauungsplan aufgenommen:**

- „Pflanzen für die Anlage von Grünflächen im Planungsgebiet sind der heimischen Flora, der potentiell natürlichen vegetation und bei näher bestimmten Pflanzgebieten, den Pflanzlisten 1-4 zu entnehmen. Bäume sind ausschließlich der Liste 1, der natürlich potentiellen Vegetation zu entnehmen. Nur in Ausnahmefällen kann bei einzelnen Bäumen auf Arten der Liste 3 zurückgegriffen werden.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil E: Hinweise, Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen neu in Festsetzung II 1.1**

- „Als Pflanzqualität für Bäume werden Hochstämme oder Stammbüsche der Qualität 3-4 mal verpflanzt mit Drahtballen. Stammumfang 16-18 cm, festgelegt. Sträucher sind in der Qualität 2 mal verpflanzt. Höhe 60-80 cm zu verwenden.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil E: Hinweise, Durchführung und Fertigstellung der Bepflanzungen; neu in Festsetzungen II 1.2.1 und 1.2.2.**

- „Fassadenflächen, an denen der Anteil der Öffnungen unter 20 % der Fassadenfläche liegt, sind ab einer Fläche von 80 m<sup>2</sup> entsprechend Pflanzliste 5 zu begrünen. Ebenso sind Pergolen mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 13;  
neu in Festsetzung II 2.6.**

- „Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind ab einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> mit niedrigwüchsigen, trockenresistenten Gräsern und Kräutern extensiv zu begrünen.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 15;  
unverändert in Festsetzung II 2.4 übernommen.**

- „Grünflächen, die nicht mit Sträuchern bepflanzt werden, sind mit Bodendeckern der Liste 4 zu begrünen oder als Wiese anzulegen. Bodendecker zählen nicht in ihrer Quantität zu den Sträuchern und sind Ergänzungspflanzungen.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 10;  
neu in Festsetzung II 1.2.3.**

- „Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, sowie Lagerplätze für Abfälle sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung oder nur mit einer abschirmenden Bepflanzung bis 1,50 m Höhe zu versehen.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 21;  
neu in Festsetzung III 6**

- „Entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken aus Laubgehölzen sowie Zaune 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken zulässig.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen II 19;  
neu in Festsetzung III 5.**

- „Beläge von Gehwegflächen, Stellflächen und Einfahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien wie Steinpflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen u.a. herzustellen.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 8;  
neu in Festsetzung II 2.1.1.**

- „Bei Stellplätzen für mehr als vier PKW ist eine raumbildende Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Für je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche der zu pflanzenden Bäume beträgt 4 m<sup>2</sup> pro Baum.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 11;  
neu in Festsetzung II 2.2.**

- „Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken“
  - Für die im Grünordnungsplan dargestellten Grünflächen mit Pflanzbindung werden 1 Baum und 20 Sträucher pro 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche festgesetzt
  - Für die im Grünordnungsplan dargestellten Grünflächen der intensiven Dachbegrünung auf den Tiefgaragenflächen ohne Überbauung werden 1 Baum und 30 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche festgesetzt.\*

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 10 und 12;  
neu in Festsetzungen II 2.3 und 2.5.**
  
- „Das Regenwasser, welches auf allen versiegelten Flächen anfällt (Dächer, Wege u.a.) ist auf den Grünflächen zu versickern und nicht in die Kanalisation abzuleiten, soweit dies technisch möglich ist.“

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil B: Textliche Festsetzungen I 7;  
neu in Festsetzung II 2.1.2.**
  
- „Pflanzliste“ 

**Im Entwurf vom 15.12.1995 unter Teil E: Hinweise: Pflanzliste;  
vollinhaltlich in Festsetzung II 3 übernommen.**



## **Abwägung der Stellungnahme:**

### **Grundstücks- und Vermögensamt Potsdam**

#### *1. Kurzinhalt der Stellungnahme vom 27.03.1996 zum Entwurf*

Die nachstehend bezeichneten Flurstücke wurden, nach dem Einigungsvertrag Artikel 21 Absatz 3 (Restitution), mit Datum vom 19.12.1995 zur Vermögenszuordnung für das Land Brandenburg beantragt:

Gemarkung Potsdam

Flur 25

Flurstücke 542/1, 542/2, 542/3, 542/4, 546

Ein Zuordnungsbescheid ist bisher nicht erfolgt. Im Rahmen der weiteren Plangestaltung wird um die Wahrung der Interessen des Landes Brandenburg gebeten.

#### *2. Kurzinhalt der Stellungnahme vom 27.03.1996 zum Entwurf*

Nach Prüfung der vom Kataster- und Vermessungsamt Potsdam vorliegenden Unterlagen zur Liegenschaft in Potsdam, Flur 25, Flurstücke 542 (542/1, 542/2, 542/3, 542/4) und 546 werden die in den Schreiben des Grundstücks- und Vermögensamtes Potsdam vom 26.04.1994 und vom 27.03.1996 geäußerten Bedenken, hinsichtlich der Wahrung der Interessen des Landes Brandenburg zurückgenommen.

Zur Vermögenszuordnungsbeantragung durch das Land wird eine Stornierung beantragt.

#### *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Durch die Rücknahme der vorgebrachten Bedenken werden keine das Grundstücks- und Vermögensamt betreffenden Belange geltend gemacht.

## **Abwägung der Stellungnahme:**

### **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 08.03.1996 zum Entwurf*

Das B-Plan-Gebiet ist Teil des denkmalgeschützten Bereiches der Potsdamer Innenstadt.

Über die genannten Einzeldenkmale im Blockrandbereich hinaus ist das Haus Dortustr. 48 denkmalwert. Die Eintragung als Einzeldenkmal wird beantragt werden.

Im Kontext des geschützten Innenstadtbereiches von Potsdam ist der Denkmalwert der Anlage der Wilhelm-Staab-Straße besonders charakteristisch (siehe dazu das jüngst beim Fachgebiet Denkmalpflege am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin erarbeitete Gutachten). Zu den Spezifika dieser Anlage gehört, daß die gegen das Quartierinnere gewandten Fassaden der wiederherzustellenden Häuser, vorwiegend den Wohnbedürfnissen Rechnung tragend, neu gebildet wurden. Und zwar geschah dies als Reflex auf das im Inneren hergestellte, parzellenübergreifend großzügig konzipierte Wohngrün durch die Ausbildung eines geeigneten Öffnungssystems mit Balkonen - eine Besonderheit, die im B-Plan-Gebiet insbesondere den rückwärtigen Bereich der Häuser Wilhelm-Staab-Str. 7 bis 9 prägt.

Diese Bereiche sind Bestandteil des Denkmals und dürfen durch Maßnahmen im Quartierinnenbereich weder substantiell noch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden, da dies den Denkmalwert mindern würde. Aus diesem Grunde halten wir den Verzicht der nordöstlichsten viergeschossigen "Scheibe" für unerlässlich.

Wir erlauben uns darauf aufmerksam zu machen, daß das beabsichtigte Nutzungsmaß - nach unserer Einschätzung - unverträglich hoch ist und langfristig zu verstärkten Verschleißerscheinungen der Denkmalsubstanz führen wird, die gegenwärtig nicht quantifizierbar sind.

In diesem Zusammenhang sei hier nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß:

1. die geplanten Tiefbaumaßnahmen im Denkmalbereich nur Aussicht auf Erlaubnis haben werden, wenn schlüssig nachgewiesen werden kann, daß Schädigungen der historisch wertvollen Bausubstanz durch Grundwasserabsenkungen (Pfahlgründungen) ausgeschlossen sind,
2. die Hauseinfahrten, die zur Erschließung des Wohngebietes als Einfahrt zu Tiefgaragen, bzw. innerer Erschließungsstraße umgenutzt werden sollen, Teile von Denkmälern sind und bauliche Veränderungen entsprechender Erlaubnis bedürfen,
3. der als Entwicklungsziel für den nördlichen Blockrand (S. 12) angekündigten verstärkten gewerblichen Nutzung der Charlottenstraße entgegensteht, daß hierfür nur im Einzelfall denkmalverträgliche Lösungen zu finden sein werden, sofern das mit Eingriffen in die Denkmalsubstanz verbunden sein wird (eben der Erhaltung bislang noch ungestörter Sockelbereiche in historischen Wohnhäusern wird in hohem Maße denkmalpflegerisches Interesse zu widmen sein),
4. die angekündigten Schallschutzmaßnahmen (S. 23) im Einzelfall auf ihre Denkmalverträglichkeit geprüft werden müssen und erlaubnispflichtig sind.

### *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Die einleitenden Bemerkungen und Hinweise werden ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.

Dem geforderten Verzicht auf die nordöstlichste viergeschossige "Scheibe" wird nicht entsprochen: er findet keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern dieser geplante Gebäudeteil die denkmalgeschützten Gebäude der Wilhelm-Staab-Straße mit ihrem rückwärtigen, parzellenübergreifenden Wohngrün weder substantiell noch in ihrer Wirkung beeinträchtigt. Die Baugrenzen für diese viergeschossige „Scheibe“ liegen im Bereich von Nebengebäuden. Das Baufenster greift nicht in das parzellenübergreifende Wohngrün der Wilhelm-Staab-Straße ein. Mit der Erhaltung von Einzelbäumen sowie der Grundwassermeßstelle Nr. 3644 / 2210 des Landesumweltamtes ist ein weiterer Garant für den Fortbestand des parzellenübergreifenden Wohngrüns vorgegeben. Gegenüber der Bebauung der Wilhelm-Staab-Straße werden die Abstandsforderungen der brandenburgischen Bauordnung auch mit der Neubebauung gemäß Bebauungsplan eingehalten.

Der Hinweis, daß das beabsichtigte Nutzungsmaß im Quartierinnenbereich unverträglich hoch ist und langfristig zu verstärkten Verschleißerscheinungen der Denkmalsubstanz führen wird, ist nicht nachvollziehbar. Es fehlen dazu stichhaltige Argumente, die dieses begründen. Dieser Hinweise wird ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf den Begründungstext Abschnitte 4.2.1 und 4.2.2 verwiesen.

Die beabsichtigte Gebäudekonstellation ist Ergebnis eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes, welcher Grundlage für das städtebauliche Konzept zur Neugestaltung des Blockes 27 ist. Mittels des Bebauungsplanverfahrens soll dieses städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Offenlegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung wird der Wille der Stadt Potsdam zu dieser Lösung untersetzt.

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.  
Die hier hinweisend aufgeführten Bedenken sind nicht von planungsrechtlicher Bedeutung. Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Bausubstanz durch Tiefbaumaßnahmen sind vorhabenbedingt und mit dem Baugenehmigungsverfahren zu klären.
- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.  
Die hier hinweisend aufgeführten Bedenken sind nicht von planungsrechtlicher Bedeutung.
- zu 3. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.  
Die hier hinweisend aufgeführten Bedenken sind nicht von planungsrechtlicher Bedeutung. Mit den Festsetzungen Bebauungsplanes ist für den Blockrand der Charlottenstraße eine Besonderes Wohngebiet festgesetzt worden, in welchem oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschoßzone hat nicht zwangsläufig einen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz zur Folge. Nutzungsänderungen sind vorhabenbedingt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. Die Festsetzungen des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht außer Kraft gesetzt.
- zu 4. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.  
Die hier hinweisend aufgeführten Bedenken sind nicht von planungsrechtlicher Bedeutung. Die Denkmalverträglichkeit von Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist vorhabenbedingt zu entscheiden.

**Abwägung der Stellungnahme:**

**VIP - Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 21.02.1996 zum Entwurf*

Es besteht grundsätzlich ein Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Wie bereits im Schreiben vom 28.03.1994 angeführt, wäre es für eine Verbesserung der Bedingungen der Fahrgäste der Straßenbahn angebracht, die Haltestelle Dortustraße als Haltestellen-Kap auszubilden. Dazu wäre eine Verlagerung dieser Haltestelle in Richtung Platz der Einheit hinter die Kreuzung Dortustraße/ Charlottenstraße notwendig. Diese Haltestellenausbildung käme der Einführung einer Fußgängerzone in diesem Bereich entgegen.

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, da sich die Charlottenstraße bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

**Abwägung der Stellungnahme:**

**Deutsche Telekom AG, Niederlassung 2 Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 05.03.1996 zum Entwurf*

An der Stellungnahme vom 23.04.1996 hat sich nichts geändert:

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 23.04.1994 zum Vorentwurf*

Im Gehwegbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches müssen neue Fernmeldeanlagen verlegt werden. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten.

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Desweiteren liegen die vorhandenen Fernmeldekabel außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

**Abwägung der Stellungnahme:**

**Bürger A, Dortustraße 50/51, 14467 Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 12.02.1996 zum Entwurf*

Der Bürger wünscht ein Gehrecht für Fußgänger durch die Durchfahrt Dortustraße 50/51. Als Ausgleich dafür schlägt er ein Fahrrecht von der Dortustraße 50 über die Blockinnener-schließung zur Wilhelm-Staab-Straße 9 und zur Yorckstraße 10/11 vor.

Ein Fahrrecht über die Durchfahrt sollte nur für Bewohner, Eigentümer und Mieter selbst möglich sein.

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Die Stellungnahme findet keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungs-planes.

Die Notwendigkeit der öffentlich-rechtlichen Sicherung eines Gehrechts für Fußgänger durch die Durchfahrt Dortustraße 50/51 ist nicht ersichtlich, da keine Aussagen getroffen werden, wohin dieses Gehrecht führen soll und wer die Begünstigten (bestimmte, berech-tigte Nutzer, Allgemeinheit) sind.

Ein Fahrrecht, auch nur für Bewohner, Eigentümer und Mieter (also die Benutzer des Grundstückes) durch den Blockinnenbereich bis zur Wilhelm-Staab-Str. und zur Yorck-straße ist nicht erforderlich. Das Grundstück Dortustraße 50 ist verkehrlich erschlossen.

**Abwägung der Stellungnahme:**

**Bürger B, Wilhelm-Staab-Straße 9, 14467 Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 15.02.1996 zum Entwurf*

Der Bürger, Mieter in der Wilhelm-Staab-Straße 9, möchte, daß seine Garagen auf demselben Grundstück erhalten bleiben.

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Fesetzungen im Bebauungsplan.

Die bauliche Situation des Grundstückes genießt Bestandsschutz. Sollten Änderungen erforderlich sein wird dieses nur im Einverständnis mit dem Eigentümer geschehen können. Stellplätze können entsprechend den Festetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, jedoch nur bis zu einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung.

### **Abwägung der Stellungnahme:**

#### **Bürger C, Yorckstraße 11, 14467 Potsdam**

##### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 05.03.1996 zum Entwurf*

1. Die Durchfahrt in der Yorckstraße 11 ist zu klein für Müllfahrzeuge usw. Sie reicht nur für Pkw's. Es sollte daher die Durchfahrt in der Yorckstraße 9 weiter beibehalten bleiben.
2. Wo sollen die Pkw's der Anwohner künftig abgestellt werden, wenn die bisherigen Stellplätze der Anwohner des Blockrandes im Blockinnenbereich wegfallen.
3. Es sollte geprüft werden, ob in der Yorckstraße vergessen worden ist, alle Denkmale einzutragen.

##### *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme findet keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Die Müllentsorgung ist in Abstimmung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem entsorgungspflichtigen Unternehmen festzulegen. Mit der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten werden nur die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.
- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Festsetzungen im Bebauungsplan.  
Die bauliche Situation des Grundstückes genießt Bestandsschutz. Sollten Änderungen erforderlich sein, wird dieses nur im Einverständnis mit dem jeweiligen Eigentümer geschehen können. Stellplätze können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, jedoch nur bis zu einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung.
- zu 3. Der Hinweis ist zur Kenntnis genommen worden. Durch die Denkmalschutzbehörden wurde diesbezüglich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nichts Gegenteiliges geäußert. Bei der Darstellung von Denkmalen im Bebauungsplan handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmälern nach Landesrecht.



### **Abwägung der Stellungnahme:**

**Bürger D, Wilhelm-Staab-Straße 9, 14457 Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 05.03.1996 zum Entwurf*

1. Inwiefern ist die, durch die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Erschließung des Blockinnenbereiches, zu erwartende Lärm- und Staubbelastung für die Mieter des Wohnhauses Wilhelm-Staab-Straße 9 berücksichtigt worden (lärm- und schallschutzdämmende Maßnahmen u.ä.).
2. Wo wird sich der Zugang zum Wohnhaus befinden ?
3. Wo gibt es Stellplatzmöglichkeiten für Pkw's, welche bisher auf dem Grundstückshof standen ?

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme findet keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens der Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam vom Oktober 1996 das Plangebiet betreffend werden im Bereich der Wohnbebauung im Inneren des Blockes 27 die Richtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete (55 dB am Tag und 45 dB bei Nacht, Verkehrslärm) auch bei Einbeziehung der Immissionen des Parkverkehrs zu und von den Tiefgaragen eingehalten. Besondere Festsetzungen zur Schallschutzklasse der Fenster beziehungsweise der Außenwände sind daher im Innenbereich nicht erforderlich.
- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme findet keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Die Lage des Zugangs der Wohnung genießt Bestandsschutz. Sollten Änderungen erforderlich sein wird dieses nur im Einverständnis mit dem Eigentümer geschehen können.
- zu 3. Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Festsetzungen im Bebauungsplan.  
Die bauliche Situation des Grundstückes genießt Bestandsschutz. Sollten Änderungen erforderlich sein wird dieses nur im Einverständnis mit dem Eigentümer geschehen können. Stellplätze können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, jedoch nur bis zu einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung.

## **Abwägung der Stellungnahme:**

### **Bürger E, Jägerstraße 39, 14467 Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 05.03.1996 zum Entwurf*

Der Bürger legt namens und mit Vollmacht des Eigentümers des Grundstückes Dortustraße 49, Einspruch ein gegen den Bebauungsplan SAN / P 01 Block 27, wie er in der Auslegung vom 5. Februar bis 8. März 1996 veröffentlicht ist. Der Einspruch bezieht sich auf die Ausweisungen, die der oben genannte B-Plan zum Grundstück Dortustraße 49 macht.

#### **1. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan nennt keine Obergrenze der zulässigen Nutzung, sondern verweist auf die GFZ, die in der Baunutzungsverordnung dem dargestellten Besonderen Wohngebiet zugewiesen ist. Die hier zu nennende Zahl ist die GFZ 1,6.

Andererseits wird eine konkrete Bebauungsfigur dem Grundstück zugeordnet. Das sich aus der Baukörperzuweisung ergebende Maß der Nutzung liegt rechnerisch bei 1,4, dabei ist aber zu beachten, daß ein Baumassenabzug einzurechnen ist zugunsten der Belichtung des bestehenden Vordergebäudes.

Der B-Plan enthält also zu einem Grundstück zwei deutlich voneinander abweichende Angaben.

Es ist aus dem Plan nicht ersichtlich, warum eine allgemein angestrebte bauliche Dichte GFZ 1,6 auf dem Grundstück Dortustraße 49 nicht gelten soll.

#### **2. Anordnung Baukörper**

Der B-Plan schreibt vor, einen Seitenflügel dreigeschossig in Nordlage zu errichten. Gleichzeitig schreibt der B-Plan Wohnnutzung vor.

Nach § 49 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung ist jedoch untersagt, nordausgerichtete Wohnungen zu bauen. Hier liegt u. E. ein Widerspruch zu BbgBO vor.

#### **3. Anschluß Vorderhaus**

Die Seitenflügel-Variante hat den grundsätzlichen Nachteil, daß ein bis drei Fensterachsen des Vorderhauses in ihrer Belichtung stark beeinträchtigt werden. Winkelt man den Seitenflügel ab, vermindert sich dessen Baumasse weiter. Auch aus diesem Grunde muß in Frage gestellt werden, ob die Seitenflügel-Variante hier das städtebauliche und architektonische Optimum ist.

#### **4. Baumbestand**

Der B-Plan schreibt vor, einen Baum auf dem Grundstück in Verlängerung des Seitenflügels zu erhalten. Es ist nicht ersichtlich, ob die Variante geprüft worden ist, den Baum umzusetzen. Der Bauherr möchte gerne diese Möglichkeit offen lassen.

Der B-Plan schafft seinerseits ein Baurecht durch einen Neubau - Seitenflügel Dortustraße 48. Dieses 12 m bis 15 m hohe Gebäude entsteht in unmittelbarer Nähe (2 m Abstand) und gefährdet den Baum möglicherweise in seiner Substanz. Der Neubau greift in den Wurzelbereich ein und verändert die kleinklimatische Situation des Baumes drastisch.

Es ist daher nicht ersichtlich, ob die Abwägung, daß dieser Baum an dieser Stelle auch in Zukunft seinen richtigen Lebensstandort hat, hier richtig vorgenommen ist.

#### **5. Andere Bebauungsalternativen**

Auf Grund der vorgetragenen Überlegungen ist es uns zweifelhaft, ob die für das Grundstück Dortustraße 49 vorgeschlagene Seitenflügelbebauung in Nordausrichtung das planerische Optimum darstellt.

Es werden in Kürze zur Bebauung des Grundstückes eigene Vorstellungen vorgelegt. Es besteht die Erwartung, daß diese Konzepte unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten diskutiert und beurteilt werden, nicht jedoch anhand der hier vorliegenden Festlegungen.

#### *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:

Durch die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Baukörperausweisung wird die zulässige Grundfläche / überbaubare Fläche durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese wird ergänzt durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Charakteristisch für die Baukörperausweisung ist, daß die durch Baulinien oder Baugrenzen umfaßte, festgesetzte Fläche vollständig überbaut werden kann. Im Plan kommt dieses dadurch zum Ausdruck, daß neben der zeichnerisch festgesetzten Fläche eine zahlenmäßige Maßfestsetzung zur Grundfläche fehlt. Im Falle der Baukörperausweisung ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Zeichnung zu ermitteln.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung setzen den Planungsrahmen für die Gemeinde. Es besteht kein Anspruch auf die Erreichbarkeit dieser Obergrenzen.

zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es liegt kein Widerspruch vor, da die es in Verbindung mit der Bebauungsmöglichkeit des zur Straße gelegenen Baufensterteils sowie des östlichen Giebels Möglichkeiten gibt, auch Wohnungen zu schaffen, bei denen nicht alle Aufenthaltsräume nach Norden liegen.

zu 3. Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Baukörperausweisung in Form von einem parallel zur Dortustraße gelegenen Gebäudeteils sowie eines Seitenflügels ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation des Baugrundstücks: Von der Bebauung des Grundstückes Dortustraße 48 fällt eine tiefe Abstandsfläche auf das Grundstück Dortustraße 49. Diese schränkt die Bebaubarkeit des Grundstückes Dortustraße 48 derart ein, daß es unmöglich wird innerhalb des Grundstückes ein höheres Gebäude errichten zu können. Demzufolge wird eine Brandwandbebauung festgesetzt, die gleichzeitig auf die typischen Hofstrukturen Bezug nimmt und eine zusammenhängende Hoffläche ermöglicht.

Die Beeinträchtigung des Gebäudebestandes bei einem direkten Anbau eines Seitenhauses ist nicht auszuschließen, obliegt aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers. Die Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situationen der Innenstadtbauung (Hofstrukturen, Brandwandbebauungen) lassen nicht in jedem Fall ein optimales städtebauliches Ergebnis zu, welches bei einer Neuplanung auf der grünen Wiese möglich ist.

- zu 4. Dieser Teil der Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Bindung zur Erhaltung eines Einzelbaumes auf dem Grundstück Dortustraße 48 ist auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes zurückzuführen. Diese wird in die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die ökologische Bilanz läßt nichts anders zu. Ob eine Umsetzung möglich ist, kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit seinen Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entschieden werden. Gleiches gilt für eventuell zu treffende Schutzmaßnahmen nach der Baumschutzverordnung.

- zu 5. Eine weitere schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf, wie angekündigt, ist nicht im Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangen.

### **Abwägung der Stellungnahme:**

**Bürger F, Berlin**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 05.03.1996 zum Entwurf*

Der Bürger vertritt die Eigentümer des Grundstückes Charlottenstraße 30. Die Mandanten haben mit der Landeshauptstadt Potsdam die Nachbarschaftsvereinbarung vom 17.10.1995 geschlossen. Namens und in Vollmacht hält dieser Bürger zum Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken fest:

1. Der B-Planentwurf enthält keine Festsetzung für die Zuwegung zu dem Grundstück unserer Mandanten vom Blockinnenbereich, wie sie in § 4 der Nachbarschaftsvereinbarung vereinbart ist.
2. Der B-Planentwurf sichert nicht die in der Nachbarschaftsvereinbarung in § 6 getroffene Vereinbarung, daß das Gebäude im Blockinnenbereich unter dem Grundstück der Mandanten über eine Höhe von 6 m keine Fenster zum Grundstück unserer Mandanten enthalten darf und die Fassade zu begrünen ist.
3. Der B-Planentwurf enthält keine Festsetzungen, die den in § 6 vereinbarten Abstand der Bebauung des Blockinnenbereiches vom Grundstück der Mandanten sichern.
4. Die Festsetzungen für die Bebauung des Grundstückes Charlottenstraße 31 entsprechen nicht den Vereinbarungen in § 1 der Nachbarschaftsvereinbarung. Die Firsthöhe geht weit über die Vereinbarungen hinaus. Auch im übrigen ist die mit unserem Mandanten vereinbarte Planung offensichtlich nicht beachtet oder nicht Grundlage der Festsetzungen des Entwurfes. Der Entwurf enthält keine Festsetzungen, die die Begründung des Kabarett (§ 2 Satz 2) sichern.

Es wird darum gebeten, den B-Plan entsprechend zu ändern.

*Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

Grundsätzlich ist voranzustellen, daß privatrechtliche Vereinbarungen nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen dürfen und somit im Bebauungsplanverfahren als bereits getroffene Verbindlichkeiten Zwangspunkte der städtebaulichen Planung sein können.

zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Grundgedanken des Bebauungsplanentwurfs, der aus dem städtebaulichen Konzept vom 01.07.1995 entwickelt wurde, ist älter als die am 17.10.1995 abgeschlossene Nachbarschaftsvereinbarung. Die am 17.10.1995 getroffene Nachbarschaftsvereinbarung bedarf keiner Absicherung über den B-Plan, da sie als eine privatrechtliche Vereinbarung unabhängig vom B-Plan wirkt und seinen Festsetzungen nicht entgegensteht. Das Grundstück Charlottenstraße 30 ist verkehrlich erschlossen. Es bedarf daher keiner weiteren, öffentlich-rechtlich abgesicherten Zuwegung.

zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Bezüglich der Abstandsflächen gemäß § 6 des Nachbarschaftsvertrages wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. Dort wird ausgesagt, daß "um die erhaltenswerte Eigenart des Ortsbildes beizubehalten und auf die bauhistorische Bedeutung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, die Abstandsflächen auf 0,5 h bzw.

bei Gebäuden mit nicht mehr als 16 m Länge auf 0,25 h reduziert" werden. Auch hier ist anzumerken, daß die privatrechtlichen Vereinbarungen soweit sie nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

- zu 3. Dieser Teil der Stellungnahme ist mit folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits im Entwurf berücksichtigt worden.
- Teil A, Planzeichnung: Baugrenze im Abstand mit 6 m zur hinteren Grundstücksgrenze Charlottenstraße 30
  - Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzung III 7
- zu 4. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.  
Auch hier ist anzumerken, daß die privatrechtlichen Vereinbarungen soweit sie nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

## **Abwägung der Stellungnahme:**

### **Bürger G, Berlin**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 01.03.1996 zum Entwurf*

Hinweise, Anregungen und Bedenken:

### **Art der Nutzung**

- Fehlende Nutzungsein- und beschränkungen im Allgemeinen Wohngebiet, insbesondere straßenweise nach Nutzungsarten. Wie im Besonderen Wohngebiet sollten aus städtebaulichen Gründen Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Wohnnutzung und für den Erhalt der vorhandenen Wohnungsgrundrisse sollte ab dem 1. Obergeschoß wie im Besonderen Wohngebiet nur Wohnnutzung zulässig sein.
- Es ist keine Kita ausgewiesen.
- Fehlende Ausweisung von Kinderspielplätzen (lediglich Spielplätze für Kleinkinder sind in den Erläuterungen zum B-Plan aufgeführt). Die Lösung dieses "Problems" sollte bei dem bestehenden Potential an Frei- und Grünflächen nicht wie vorgesehen außerhalb des Karrees erfolgen.
- Mit Fehlen des sozialen Wohnungsbaus wird eine einseitige Bevölkerungsstruktur gefördert.
- Die geplanten überörtlichen Nutzungen (Kabarett und Philharmonie im Nikolaisaal) sind denkmalunverträglich und beeinträchtigen die qualitätvolle Wohnnutzung im Karree. Die geplante Nutzung des erweiterten und weitgehend neugebauten Nikolaisaales für insgesamt 600 Besucher wird unverträglich viel Verkehr anziehen. Die geplanten Bauvolumen fügen sich nicht in die kleinteilige Struktur der Umgebung ein. Bei den Neubauten für das Kabarett werden Grundstücksflächen erhaltenswerter bzw. denkmalwerter Nebengebäude der Wilhelm-Staab-Straße 4 einbezogen. Obwohl in der Begründung zum B-Plan davon ausgegangen wird, daß eine Umnutzung ohne entstellende Eingriffe in die Bausubstanz möglich ist, trifft dies für o. g. Gebäude nicht zu.

### **Maß der Nutzung**

- Hohe Dichte im Blockinnenbereich führt zur Beeinträchtigung des Wohnwertes in der Blockrandbebauung.

### **Bebauungsdichte**

- Unzureichende Abstandsflächen, insbesondere bei den Neubauten mit einer kulturellen Nutzung.
- Die Beeinträchtigung der Baudenkmäler in Bezug auf Besonnung, Standsicherheit, etc. ist nicht ausgeschlossen. Die Begründung für diese Bebauungsdichte als erhaltenswerte Eigenart des Ortsteiles erfolgt auf einer falschen Grundlage. Obwohl sich das Karree 27 in der Ersten barocken Stadterweiterung befindet wird als Bezug die wesentlich höhere Bebauungsdichte der Zweiten barocken Stadterweiterung, die in dem Untersuchungsbereich "Stadterneuerung Süd" mit den Karrees 18 - 22 einbezogen ist, verwendet.
- Zusätzlich wird durch die Beseitigung bzw. teilweise Inanspruchnahme der Grün- und Freiflächen für andere Nutzungen (beispielsweise die Einfahrt in die Tiefgarage) bzw. Neubauten (beispielsweise der Nikolaisaal) der Wert und die Qualität der bestehenden Freiflächen gemindert bzw. aufgehoben.

### **Verkehrerschließung**

- Die Zu- und Ausfahrt in den Blockinnenbereich in der WST 9 ist nur festzulegen, wenn sie ohne Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgt und wenn sie den Anforderungen an den Emissionsschutz für die Anwohner gerecht wird. Die Sicherheit für die Bewohner bei der Erschließung und dem Zugang ihrer Wohnungen darf nicht beeinträchtigt und die Nutzung des Hofbereiches durch spielende Kinder nicht gefährdet werden. Die Erschließung sämtlicher Wohneinheiten in der WST 9 (14 WE) erfolgt über diese Durchfahrt.
- Erhebliche Bedenken bestehen gegen die Möglichkeit der Zirkulation des Verkehrs im Blockinnenbereich zu Lasten der Sicherheit der Bewohner und Besucher.

### **Tiefgaragen**

- Die vorgesehene Tiefgarage ist im B-Plan nicht festgesetzt.
- damit sind weder die Größe bzw. Ausmaße dieser Tiefgarage noch deren genaue Lage im Blockinnenbereich festgesetzt,
- die Anzahl der Stellplätze ist nicht bekannt,
- die örtliche Festsetzung der Entlüftung ist nicht geregelt,
- die Zu- und Ausfahrten sind nicht festgesetzt,
- es gibt keine Festsetzungen für den notwendigen Emissionsschutz, insbesondere der Freifläche auf dem Grundstück WST 7-9 sowie des Seitenflügels mit Wohnungen WST 9, der über keine Querlüftung verfügt.
- Es sollten mindestens die baulichen und technischen Vorkehrungen, die zum Schutz vor Umwelteinwirkungen erforderlich sind, getroffen werden. Ebenso sind die notwendigen Schutzpflanzungen zwischen Zufahrt und der vorhandenen Grünfläche festzusetzen.

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Die gestalterischen Anforderungen sind unzureichend bzw. für die geplanten Neubauten zu gering. Es gibt keine Aussagen bzw. Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der Tiefgaragenein- und ausfahrt, zur Entlüftung der Tiefgarage, ... . Die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Punkt 17. der textlichen Festsetzungen) widersprechen den Zielen des Gutachtens zur Wilhelm-Staab-Straße, demzufolge Gauben den Denkmalschutz wesentlich beeinträchtigen.
- Bauten im Blockrand sollten in traditionellem Mauerwerk errichtet werden. Die Fensterachsen der umgebenden Bebauung sollten aufgenommen werden.

### **Denkmalschutz**

- Zusätzlich zu den eingetragenen Denkmälern ist zu prüfen, ob darüber hinaus schützens- und erhaltenswerte bzw. denkmalwerte Bausubstanz im Blockrand und im Blockinnenbereich vorhanden ist.
- Beispiele für diese schutz- bzw. denkmalwürdige Bausubstanz sind das Waschhaus im Hof der WST 7 / 8, die Hofbebauung in der WST 4 und Zwerchdach im Blockinnenbereich;



- diese Gründe sollten weitgehend einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden, für eine Kita könnte beispielsweise das Gebäude im Blockinnenbereich genutzt werden;
- hohe Denkmalschutzwürdigkeit der Gebäude Dortustraße 47/ 47 a und Yorckstraße 10 - 16 ( Wohnanlage von Rechholtz mit barockisierenden Fassadenentwürfen, enger stilistischer Zusammenhang mit der WST; damit Beitrag zur geschlossenen barocken bzw. barockisierenden Blockrandbebauung des Karree 27; weiterhin ist die Bebauung an der Nordseite der Yorckstraße als stadtbildprägend einzustufen).

#### **Baugrundverhältnisse**

- Bezüglich der Baugrundverhältnisse ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:
- die Denkmalverträglichkeit von Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld der Planungsmaßnahmen insbesondere bezüglich der bestehenden Pfahlgründungen nachzuweisen.

#### **Darstellungen ohne Normcharakter**

- diese fehlen; es gibt keine Festsetzungen bezüglich des Erhalts, der Instandsetzung, der Modernisierung von Gebäuden.

Zusätzlich kann festgestellt werden, daß wesentliche Festlegungen aus den Grundsätzen zur Stadtentwicklung der Stadt Potsdam sowie den Leitlinien des FNP (Vorentwurf) beispielsweise über den Erhalt und Wahrung der bestehenden Qualitäten der historischen Wohnquartiere - im Entwurf des B-Planes nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die Grundsätze beinhalten beispielsweise Festsetzungen derart, die hierarchische Gliederung Potsdams beizubehalten und die vorhandenen Charakteristika historischer Quartiere mit hoher Individualität zu schützen. Im FNP (Vorentwurf) wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Potsdamer Bevölkerung gefordert. Dabei soll der Schwerpunkt auf den Mietwohnungsbau gelegt werden.

Die geplante Anlage im Blockinnenbereich mit nunmehr ausschließlich Eigentumswohnungen entspricht diesen nicht.

In den BEP Innenstadt wird außerdem festgelegt, daß die Unterschiede zwischen den einzelnen innerstädtischen Quartieren zu erhalten und zu akzentuieren sind; eine Vermischung wird ausdrücklich abgelehnt. Diesem widersprechen Festsetzungen im B-Plan, insbesondere die Baudichte im Innenbereich, die anhand von Merkmalen der nördlich angrenzenden Zweiten barocken Stadterweiterung begründet wird, obwohl sich das Karree 27 in der Ersten barocken Stadterweiterung befindet.

## *Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf*

### **Art der Nutzung**

Dieser Teil der Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt:

Der Forderung nach Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprochen. Es wird folgende Festsetzung mit anschließender Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzung wird notwendig, da im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes die Forderung erhoben wurde, im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen. Dem wird mit dieser Festsetzung entsprochen. Das Plangebiet ist in seiner städtebaulichen Einheit bezüglich der störenden Nutzungen im Allgemeinen und im Besondere Wohngebiet als gesamtheitlicher Block zu betrachten.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der für diese Nutzungen unzureichenden Erschließungsmöglichkeiten, aus Gründen der Wahrung der vorwiegenden Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Die Größe und die zu erwartenden Nutzungsfrequenzen dieser Einrichtungen wirken sich in der vorhandenen dichten Bebauungsstruktur des Besonderen Wohngebietes störend auf die zu sichernde Wohnnutzung aus. Wesentlich dabei ist die Berücksichtigung des Nachbarschutzes.

Die weiteren Teile dieser Stellungnahme werden nicht berücksichtigt:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist es nicht erforderlich zum Schutz der Wohnnutzung festzusetzen, daß ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind. Bei der Prüfung von Vorhaben auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit durch die Gemeinde ist auf die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes zu achten - ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die Festlegung einer speziellen öffentlichen Nutzung dieser Gebäude ist von den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung nicht angezeigt worden. Bezüglich der Ausweisung einer sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte) besteht kein Bedarf. Jedoch lassen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. Kita) zu.

Spielplätze sind gemäß den Bestimmungen der brandenburgischen Bauordnung anzulegen. Öffentliche Spielplätze, auch im Sinne von Treffpunkten für Jugendliche, Bolzplätze sollen im Blockinnenbereich aus Gründen des Immissionsschutzes vermieden werden. Aus diesem Grund erfolgt keine entsprechende Festsetzung (z.B. Gemeinschaftsanlage - Spielplätze). Spielanlagen für Kleinkinder sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen städtebauliche Aspekte gesichert werden. Aussagen mit Bindungen zum sozialen Wohnungsbau sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Da sich ein nicht unbedeutender Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Eigentum einer städtischen Wohnungsgesellschaft befindet, bestehen

durchaus Möglichkeiten, durch entsprechende Wohnungspolitik, Einfluß auf eine durchmischte Bevölkerungsstruktur nehmen zu können.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplanten Nutzungen (Kabarett und Philharmonie) denkmalunverträglich sind. Die Flächen für den Gemeinbedarf grenzen an Allgemeine bzw. an ein Besonderes Wohngebiet. Es handelt sich hier um Nutzungen, die sowohl im Allgemeinen als auch im Besonderen Wohngebiet gemäß § 4 und 4a BauNVO allgemein zulässig sind. Insofern sind diese beiden Flächen für den Gemeinbedarf nicht als störend zu betrachten.

Das ehemalige Schulverwaltungsamt wird derzeit zur neunten Stätte des Potsdamer Kabarettums umgebaut. Die baulichen Erweiterungen nehmen die dichte, kleinteilige Baustruktur des Blockrandes auf.

Der Musiksaal genießt Bestandsschutz. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden im Innenstadtverkehrskonzept Aussagen getroffen. Demnach werden Stellplätze für die Besucher des Musiksaales u.a. im Bereich der Yorckstraße nachgewiesen. Die Denkmalverträglichkeit von baulichen Änderungen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze sind letztendlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. Inwiefern denkmalwerte Gebäude in die Neubebauungen einbezogen werden, wird ebenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

### **Maß der Nutzung**

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Annahme, daß eine hohe Dichte im Blockinnenbereich zur Beeinträchtigung des Wohnwertes in der Blockrandbebauung führt, ist nicht nachvollziehbar. Es fehlen dazu stichhaltige Argumente, die dieses begründen.

Die angestrebte hohe Dichte ist Ergebnis eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes, welcher Grundlage für das städtebauliche Konzept zur Neugestaltung des Blockes 27 ist. Mittels des Bebauungsplanverfahrens soll dieses städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Offenlegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung wird der Wille der Stadt Potsdam zu dieser Lösung untersetzt.

### **Bebauungsdichte**

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Abstandsflächen richten sich nach dem Bauordnungsrecht. Mit diesem Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 89 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung ein geringeres Abstandsmaß festgesetzt. Dabei dürfen Brandschutz, Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird über die Bauordnung geregelt, der Bebauungsplan bestimmt den Rahmen der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit. Die Ausweisung von Baugrenzen setzt in keiner Weise die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, somit auch nicht die des Abstandsrechts außer Kraft. Insofern sind die als unzureichend genannten Abstandsflächen, insbesondere bei den Neubauten mit einer kulturellen Nutzung für das weitere Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Die Standsicherheit von Gebäuden hat nichts gemein mit der bauordnungsrechtlichen Thematik der Abstandsflächen.

Die Begründung für die Bebauungsdichte beruht auf den städtebaulichen Gegebenheiten der näheren Umgebung.

Bezüglich der Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen für andere Nutzungen (Einfahrten zur Tiefgarage bzw. Neubauten) erfolgt in der Summe der überbaubaren Grundstücksflächen keine Minderung bzw. Aufhebung des Wertes dieser. Der Grünordnungsplan zum

Bebauungsplan weist eine Erhöhung des Anteils der privaten Grünflächen gegenüber dem Ist-Zustand aus. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, welchem eine Zustimmung durch das Landesumweltamt, Abt. Naturschutz vorliegt, sind vollinhaltlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

### **Verkehrerschließung**

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:

Die Zu- und Ausfahrt in den Blockinnenbereich in der Wilhelm-Staab-Str. 9 ist ohne Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen an der denkmalgeschützten Bausubstanz möglich. Die lichte Breite der Durchfahrt beträgt 2,98 m, die Höhe 3,63 m. Für Feuerwehrfahrzeuge beträgt die notwendige Durchfahrtsbreite 3 m. Durch geringfügige bauliche Änderungen (z.B. Auftragen eines minimierten Außenputzes) kann dieser bauordnungsrechtlichen Forderung nachgekommen werden. Damit wird das denkmalgeschützte Gebäude in seiner Substanz weder gefährdet noch durch die Durchfahrtsnutzung beschädigt. Änderungen am Bauwerk richten sich in Ihrer Zulässigkeit nach der Bauordnung und anderen gesetzlichen Grundlagen (Denkmalschutzgesetz).

Mit der planungsrechtlichen Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden Nutzungsrechte definiert. Die Ausbildung der entsprechenden Anlage dafür ist wiederum im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Dieses führt wiederum zur Erhöhung der Sicherheit der Anwohner. Eine Zirkulation des Verkehrs im Blockinnenbereich zu Lasten der Bewohner und Besucher, insbesondere zu Zeiten vermehrter Zu- und Abfahrten ist nicht auszuschließen. Dieses beschränkt sich jedoch auf kurze Ausfahrtsbereiche am Blockrand (Yorckstraße 10/11 und W.-Staab-Str. 9). Durch geeignete bauliche Maßnahmen können mögliche Immissionen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Es ist ein notwendiges Minimum an nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, die vom Fahrverkehr im Blockinnenbereich freigehalten werden müssen. Damit sind Flächen festgelegt, die den Bewohnern des Blockes einen vom Anliegerverkehr ungestörten Aufenthalt ermöglichen. Die Gestaltung der Grundstücke unterliegt letztendlich den Vorstellungen der Grundstückseigentümer sowie den entsprechenden gesetzlichen Regelungen (z.B. Bauordnung).

### **Tiefgaragen**

Der erste Teil dieser Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, er hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte:

Die Größe bzw. die Ausmaße der Tiefgarage und deren Lage im Blockinnenbereich sind nicht näher bestimmt. Dieses richtet sich nach den Vorstellungen des jeweiligen Bauantragstellers sowie den konkreten bauordnungsrechtlichen Erfordernissen. Mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung

„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch über 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.“

wird ein notwendiges Minimum an unbebauter Freifläche gesichert.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die Anzahl der Stellplätze, die örtliche Festsetzung der Entlüftung, die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens entschieden.

Der zweite Teil dieser Stellungnahme findet keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens der Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam vom Oktober 1996 das Plangebiet betreffend werden im Bereich der Wohnbebauung im Inneren des Blockes 27 die Richtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete (55 dB am Tag und 45 dB bei Nacht, Verkehrslärm) auch bei Einbeziehung der Immissionen des Parkverkehrs zu und von den Tiefgaragen eingehalten. Besondere Festsetzungen zur Schallschutzklasse der Fenster beziehungsweise der Außenwände sind daher im Innenbereich nicht erforderlich.

### **Gestaltung der baulichen Anlagen.**

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Ziel des Bebauungsplanes ist es nicht, jedes bauliche Detail der Gestaltung baulicher Anlagen vorzugeben. Der Bebauungsplan soll vorrangig städtebauliche Festsetzungen treffen. Mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung III 3

„Dachaufbauten sind bei den Gebäuden am Blockrand straßenseitig nur als Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Traufänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig“

wird die Zulässigkeit von bestimmten Dachaufbauten festgesetzt. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Denkmale nach Landesrecht) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin rechtsverbindlich.

Es liegt keine Begründung für eine Festsetzung vor, die die Errichtung von Bauten im Blockrand in traditionellem Mauerwerk gerechtfertigt.

Dieser Teil der Stellungnahme hat keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die Planinhalte.

### **Denkmalschutz**

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:

Die Prüfung der Denkmalwürdigkeit, deren Eintragung in die Liste der Einzeldenkmale und Denkmalbereiche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dieses obliegt der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Die Festlegung einer speziellen öffentlichen Nutzung dieser Gebäude ist von den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung nicht angezeigt worden. Bezüglich der Ausweisung einer sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte) besteht kein Bedarf. Jedoch lassen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. Kita) zu.

Das Gebäude im Blockinnenbereich neben dem Schornstein befindet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Gebäude genießt Bestandsschutz, ist jedoch zugunsten der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Abriss vorgesehen und wird planungsrechtlich nicht gesichert.

Durch die Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen wird der Erhalt der Hofbebauung Wilhelm-Staab-Straße 4 sowie der Wohngebäude Dortustraße 47/ 47a und Yorckstraße 10-16 ermöglicht.

### **Baugrundverhältnisse**

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Eine Festsetzung zur Denkmalverträglichkeit von Grundwasserabsenkungen im Vorfeld der Planungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen. Eine solche Prüfung ist vorhabengebunden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Die bauvorhabenbedingte Klärung der Notwendigkeit von Grundwasserabsenkungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

In die Begründung zum Bebauungsplan ist bezüglich der Grundwasserabsenkungen bereits ein Hinweis auf deren Vermeidung bzw. auf die Durchführung aufgenommen worden. Diese Hinweise werden wie folgt ergänzt:

„Grundwasserabsenkungen dürfen keine Beeinträchtigungen an den umgebenden Denkmälern hervorrufen.“

### **Darstellungen ohne Normencharakter**

Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, welche Darstellungen ohne Normencharakter fehlen. Festsetzungen bezüglich des Erhalts, der Instandsetzung, der Modernisierung von Gebäuden sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

### **Zusatzbemerkungen**

Folgende Sachverhalte werden klargestellt:

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf den Erhalt und die Wahrung der bestehenden Qualitäten der historischen Wohnquartiere ab. Die hierarchische Gliederung Potsdams wird beibehalten, die vorhandenen Charakteristika historischer Quartiere mit hoher Individualität werden geschützt. Jedoch ergibt sich für den mit städtebaulichen Mißständen behafteten Innenbereich des Blockes 27 die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung und die Ausprägung eines in Gegenüberstellung zu den anderen Blöcken der historischen Innenstadt eigenen Gepräges.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam hat einen Verfahrensstand (Vorentwurf), der noch keine rechtsverbindlichen Wirkungen auf andere Satzungen ausüben kann.
3. Ob die geplante Wohnanlage im Blockinnenbereich ausschließlich Eigentumswohnungen beinhaltet ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
4. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Intentionen der Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt. Grundlage der gesonderten städtebaulichen Entwicklung des Blockinnenbereiches des Blockes 27 ist der Beschluß der Entwicklungssatzung. Die Baudichte im Blockinnenbereich des Blockes 27 ist gewollt, sie ist Ergebnis weiterer städtebaulicher Untersuchungen u.a. auch des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Diese vorgebrachten Bedenken werden nicht berücksichtigt. Sie haben keine planungsrechtlichen Auswirkungen.

## **Abwägung der Stellungnahme:**

### **Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV), Potsdam**

*Kurzinhalt des Schreibens vom 13.06.1996*

Mit Schreiben vom 13.06.1996 übergibt das MSWV der Stadt Potsdam das städtebaulichdenkmalpflegerische Gutachten zur Wilhelm-Staab-Straße in Potsdam, welches vom Fachgebiet Denkmalpflege am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin erarbeitet worden ist. Es wird darum gebeten, die anliegende Stellungnahme zu diesem Gutachten zu beachten.

Kurzinhalt dieser Stellungnahme:

#### **Vorbemerkung**

Im Februar 1996 legte das Fachgebiet Denkmalpflege des Instituts für Stadt- und Regionalplanung (Leitung Prof. Dr. Debold-Kritter) ein städtebaulichdenkmalpflegerisches Gutachten zur Wilhelm-Staab-Straße in Potsdam vor. Das Gutachten besteht aus vier Bänden.

- Im Ersten Band ist das eigentliche Gutachten enthalten
- Im 2. Band befindet sich die Hauskartei.
- Im 3. Band sind Photos und Pläne zusammengefaßt.
- Der 4. Band enthält thematische Karten.

Das Gutachten beschreibt die Entstehungsgeschichte und die Baustruktur in einem Teil der ersten barocken Stadterweiterung Potsdams. Detailliert wird auf die einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet der Wilhelm-Staab-Straße und die hier im Verlauf des 19. und 20. Jahrhundert eingetretenen Veränderungen eingegangen.

Zu den Planungen der Stadt Potsdam, die für den Block 27 eine Innenverdichtung durch ergänzenden Wohnungsbau und die Ansiedlung wichtiger kultureller Schwerpunkte (Nikolaisaal, Kabarett) vorsehen, wird kritisch Stellung genommen.

Negative Wirkungen werden von der starken Verdichtung erwartet, die innerhalb des Blockes 27 vorgesehen ist. Dies gilt sowohl für die Wohnbebauung, für den zum Konzerthaus zu erweiternden Nikolaisaal und für das Vorhaben einer Tiefgarage. Als unverträglich für die weitere Entwicklung des Blockes wird insbesondere die Erschließung des Innenbereiches durch die vorhandenen Hofzufahrten im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz betrachtet.

Die Verfasser des Gutachtens fordern eine denkmalbewußte Stadterneuerungsplanung, die das Ziel der Bestandspflege bereits bei der Bestandserhebung und Analyse berücksichtigt und Denkmalwerte in den öffentlichen Abwägungsprozeß einbringt. Eine Konfliktlinie wird hierbei zwischen den Erfordernissen nachhaltiger städtebaulicher Substanzerhaltung und den aktuellen Nutzungs- und Verwertungsansprüchen im Untersuchungsgebiet gesehen.

Das Gutachten wird von den Verfassern als ein erster Beitrag zum Thema Denkmalpflegeplan gewertet.

### **Bewertung aus der Sicht des MSWV**

Das Gutachten zur Wilhelm-Staab-Straße stellt einen wichtigen Beitrag zur Erarbeitung eines Denkmalpflegeplanes für den Bereich der 1. barocken Stadterweiterung in Potsdam dar und ist für den weiteren Prozeß der städtebaulichen Sanierung nutzbar. Der Stadt Potsdam wird empfohlen, die Ergebnisse des Gutachtens in die weiteren Überlegungen zur städtebaulichen Sanierung im untersuchten Bereich einfließen zu lassen. Die von den Verfassern vorgetragenen Bedenken zur eingeleiteten Nachverdichtung und Nutzungsergänzung im Bereich des Blockes 27 sind als sektoraler Beitrag zu einem inzwischen weiter fortgeschrittenen Abwägungsprozeß zu verstehen.

Aus Sicht des MSWV ist eine Teil der von den Verfassern vorgetragenen Bedenken, etwa im Hinblick auf die Anlage einer Tiefgarage im Blockinnenbereich durch Überarbeitung der städtebaulichen Planung mittlerweile gegenstandslos geworden. Im Hinblick auf die kritisierte Entwicklung des Nikolaisaals zu einem Konzerthaus mit gesamtstädtischer Bedeutung wird deutlich, daß von der Stadtentwicklungsplanung als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe zwar eine weitgehende Berücksichtigung verschiedener privater und öffentlicher Belange erwartet werden kann, ein vollständiger Interessenausgleich jedoch nicht möglich ist. Die im Ergebnis des kürzlich abgeschlossenen Wettbewerbs für den Nikolaisaal gefundene Lösung entspricht nach Ansicht des MSWV dabei weitgehend denkmalpflegerischen Anforderungen an die Entwicklung dieses Standortes.

#### *Abwägung der Hinweise des Schreibens vom 13.06.1996*

Der Vermerk des MSWV zum städtebaulich denkmalpflegerischen Gutachten zur Wilhelm-Staab-Straße gibt in einer kurzen Zusammenfassung den wesentlichen Inhalt dieses Gutachtens wieder.

Seitens des MSWV werden keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhoben. Die Empfehlungen zur Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulich denkmalpflegerischen Gutachtens bei den weiteren Überlegungen zur städtebaulichen Sanierung im untersuchten Bereich werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Hinweise und Anregungen bezüglich der Planinhalte werden seitens des MSWV nicht mitgeteilt.

Aus den Vorbemerkungen wird die Meinung der Verfasser deutlich. Deren Bedenken „zur eingeleiteten Nachverdichtung und Nutzungsänderung im Bereich des Blockes 27 sind als sektoraler Beitrag zu einem inzwischen weiter fortgeschrittenen Abwägungsprozeß zu verstehen. Zu den Bedenken der Verfasser ist bereits im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers G umfassend Position bezogen worden.

Die Äußerungen des MSWV werden ohne Auswirkung auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.



# **Landeshauptstadt Potsdam**

## **Bebauungsplan SAN - P 01 "Block 27"**

### **Anlage**

### **zur Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen**

- (C) **Auswertung der im Rahmen  
der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB und  
der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen, soweit wahrzunehmende öffentliche und pri-  
vate Belange der Beteiligten durch die Planung berührt werden**

## **Auswertung der Stellungnahme:**

### **Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 08.04.1994 zum Vorentwurf*

Der B-Plan-Vorentwurf entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.  
Es ergeben sich folgende Hinweise:

- Die Ausdehnung der beabsichtigten Innenbereichsbebauung ist auf dem Plan schwer ablesbar, die Größe der verbleibenden Freiflächen wird nicht genannt.
- Das Freiflächenkonzept sollte als Grünordnungsplan erarbeitet werden.
- Die Gebäudehöhe im Innenbereich sollte sich der Randbebauung anpassen.
- Es sollte der Wohnanteil an der Bruttogeschoßfläche erhöht werden (min. 60 %).
- Der Träger der Bauleitplanung hat zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen.
- Bei Überplanung von unter Natur- oder Landschaftsschutz stehenden Bereichen bzw. bundes- oder landesrechtlich geschützten Biotopen muß die zuständige Naturschutzbehörde die Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Normen feststellen oder Ausnahmen erteilen. Diese sind gesondert zu beantragen.
- Für die weitere Bauleitplanung bieten wir die Einsichtnahme in das Raumordnungskataster des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Abt. Raumordnung / Braunkohlenplanung an. Darin sind planungsrechtlich relevante Hinweise und Nutzungsbeschränkungen enthalten, die in der weiteren Bauleitplanung von Belang sind.

#### *Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Hinweise werden beachtet.

## **Auswertung der Stellungnahme:**

### **Amt für Immissionsschutz Brandenburg**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.05.1994 zum Vorentwurf*

Infolge der allgemeinen und wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre hat sich die Immissionssituation für Schwefeldioxid und Staub im Plangebiet verbessert, die Schadstoffemissionen aus dem ständig anwachsenden Straßenverkehr nehmen zu. Es trifft ein starkes Verkehrsaufkommen und ein hoher Grad an Randbebauung zusammen, das Gebiet ist verkehrslärmvorbelastet.

Nach DIN 18005 sind für besondere Wohngebiete folgende Orientierungswerte einzuhalten:

tags	60 dB
nachts	45 dB.

In vorbelasteten Gebieten lassen sich diese Werte oft nicht einhalten.

Die schallabsorbierende Wirkung der Blockrandbebauung sollte zur Erzielung eines ruhigen Innenbereiches ausgenutzt werden. Die Orientierung der neuen Wohnbebauung auf den südlichen Teilbereich ist zu begrüßen. Aus der geplanten Bebauung sollte sich keine zusätzliche Immissionsbelastung durch Schadstoffe und Lärm ergeben. Der Blockinnenbereich ist durch die karreeförmige Umbauung geeignet, die dort emittierten Schadstoffe anzureichern und den erzeugten Schall zu reflektieren. Daher ist die Festsetzung zur Unzulässigkeit fester Brennstoffe wichtig. Spielplätze sollen als Kleinkinderspielplätze ausgestattet werden, Bolzplätze sind aus Lärmschutzgründen nicht zu empfehlen. Die zulässigen Gewerbebetriebe sollten auf "nicht störend" beschränkt werden, besser wäre die generelle Einschränkung auf Geschäfts- und Bürogebäude. Die neu anzulegenden Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei Beachtung der gegebenen Hinweise bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zum B-Plan-Vorentwurf.

#### *Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Hinweise werden beachtet.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 27.04.1994 zum Vorentwurf*

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Grundsätzlich bestehen gegen die Bebauung keine Einwände.

Es erfolgen allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung, zur Abwasserableitung, zur Flächenbefestigung, zu Maßnahmen während der Bauzeit und zum Umgang mit Wasserschadstoffen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Hinweise werden beachtet.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 22.04.1994 zum Vorentwurf*

Erst auf Grundlage des GOP ist es möglich, die Tiefe und Reichweite des geplanten Eingriffes einzuschätzen. Die Eingriffsregelung hat auf der Ebene des Bauleitplanes abschließend zu erfolgen.

Da zum B-Plan kein GOP gemäß § 7 BbgNatSchG aufgestellt wurde, erheben wir grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Der Grünordnungsplan wurde inzwischen nachgereicht.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 14.04.1994 zum Vorentwurf*

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

**Hinweise:**

Die Erschließung und Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Abfallgesetzes zu organisieren und durchzuführen. Bauaushub, Mutterboden und Bauschutt sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf Wiederverwertbarkeit zu überprüfen und einer Verwertung zuzuführen.

Das Bebauungsplangebiet wurde von der Stadtverwaltung als Altlastenverdachtsfläche benannt. Es ist vom Dezernat Umwelt-, Naturschutz und Tourismus eine altlastenbezogene Stellungnahme zum Planungsvorhaben einzuholen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Hinweise werden beachtet. Eine Stellungnahme vom Dezernat Umwelt-, Naturschutz und Tourismus wurde bereits eingeholt.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik / Staatliche Gewerbeaufsicht des Landes Brandenburg**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 28.03.1994 zum Vorentwurf*

Zum jetzigen Zeitpunkt sind unsere Interessen nicht berührt.

In Verbindung mit der Bauvoranfrage zur Planung konkreter Objekte (Gewerbebetriebe und andere Arbeitsstätten) ist unser Amt einzubeziehen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Das Amt ist erst bei der Planung konkreter Objekte einzubeziehen.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Allgemeiner Behindertenverband e.V.**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 06.04.1994 zum Vorentwurf*

Zu den vorgelegten Unterlagen sind keine Einwände vorzubringen.

**Hinweise:**

Wir empfehlen, die Eingänge ebenerdig anzulegen. Der Verkehrsraum muß rollstuhlgerecht projektiert werden. Ein bestimmter Teil der oberirdischen Stellplätze sind als Behindertenparkplätze auszuweisen. Als Büro genutzte Gebäude sollen auch für Rollstuhlfahrer nutzbar sein. Das Gleiche gilt besonders für die öffentlichen Einrichtungen Kabarett und Nikolaisaal. Richtlinien für barrierefreies Bauen geben die DIN 18024/25 sowie die BRIE-SOS'93 vor.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Es werden Projektierungshinweise gegeben. Weiterhin gilt unabhängig vom Bebauungsplan der § 56 (Barrierefreies Bauen) der Brandenburgischen Bauordnung.



**Auswertung der Stellungnahme:**

**Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Strahlenschutz**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 26.04.1994 zum Vorentwurf*

Netzenergietrassen und dazugehörige Transformatorstationen sollten nicht in unmittelbarer Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen eingeordnet werden. Bei Planung von festen Funksendestellen ist der Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.06.1993 zu beachten.

**Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf**

Die Hinweise werden beachtet.

## **Auswertung der Stellungnahme:**

### **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 18.04.1994 zum Vorentwurf*

Es ist noch keine endgültige positive Stellungnahme möglich, da ein detaillierter Grünordnungsplan entsprechend der gesetzlichen Forderungen noch nicht vorliegt.

Folgende Hinweise sind im GOP zu berücksichtigen:

- Regenwasserversickerung am Ort,
- Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Minimierung des Versiegelungsgrades,
- alleearartige Begrünung der Straßen und Wege,
- Verwendung einheimischer orts- und biotopgerechter Arten,
- Dokumentation vorhandener Naturausstattungen,
- Zeitablauf und Verantwortlichkeit für die Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen,
- artgerechte Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler einarbeiten.

Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Hinweise werden im Grünordnungsplan beachtet.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 25.04.1994 zum Vorentwurf*

1. Das Gebäude Wilhelm-Staab-Straße 9 ist eingetragenes Baudenkmal, das Gebäude Dortustraße 48 wird gegenwärtig für die Eintragung vorbereitet.
2. Für die Umnutzung der Erdgeschoßzonen in der Charlottenstraße zu gewerblichen Zwecken werden nur ausnahmsweise denkmalverträgliche Lösungen zu finden sein. Der Erhaltung bislang noch ungestörter Sockelbereiche in historischen Wohnhäusern wird in hohem Maße denkmalpflegerisches Interesse zu widmen sein.
3. Die unter 2.6.1.2 angeführten Einschränkungen für weitere Dachaufbauten werden begrüßt.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Das Baudenkmal wird nachrichtlich übernommen.
2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, da durch die Festsetzung des Plangebietes als "Besonderes Wohngebiet" im Blockrand einerseits die Wohnnutzung erhalten wird, andererseits diese Festsetzung der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient. Eine denkmalverträgliche Umnutzung der Erdgeschoßzonen kann durch den Bebauungsplan nicht gefordert werden.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 24.03.1994 zum Vorentwurf*

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden, doch besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens (Bodendenkmalverdacht).

Folgende Auflagen sind vom Verursacher einzuhalten:

1. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Eine fachliche Kontrolle der Erdarbeiten sind erforderlich. Der Termin des Beginns und vorgesehene Dauer der Erdarbeiten sind dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte und der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Die Kosten für archäologische Ausgrabungen sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. Die Fundstätte ist mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
4. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.
5. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt.

**Träger öffentlicher Belange:**

**Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 12.04.1994 zum Vorentwurf*

Es gibt keine Einwände in bezug auf die vom Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg wahrzunehmenden Belange.

Entsprechend Lagerstättengesetz von 1934 (zuletzt geändert 1974) sind die Ergebnisse von Bodenuntersuchungen und Bohrungen (Schichtenverzeichnisse u.a.) dem LGRB mitzuteilen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 28.03.1994 zum Vorentwurf*

Grundsätzlich sind wir mit dem Bebauungsplan einverstanden.

Für eine Verbesserung der Bedingungen der Straßenbahnfahrgäste wäre es angebracht, die Haltestelle Dortustraße als Haltestellen-Kap auszubilden. Dazu wäre eine Verlagerung dieser Haltestelle in Richtung Platz der Einheit hinter die Kreuzung Dortustraße / Charlottenstraße notwendig. Diese Haltestellenausbildung käme der Einführung einer Fußgängerzone in diesem Bereich entgegen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, da sich die Charlottenstraße bereits außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches befindet.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Märkische Energieversorgung AG, Betriebsdirektion Energieversorgung**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 23.03.1994 zum Vorentwurf*

Es erfolgt eine grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben.

1. Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen ist zu beachten, daß möglichst im öffentlichen Gelände Trassen für die Verlegung von MS- und NS-Kabel benötigt werden. Für eine notwendige Trafostation benötigen wir eine Grundstücksfläche (ca. 7 m x 5 m) im Lastschwerpunkt. Da Energieanlagen nicht überbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungsmaßnahmen bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen.
2. Es erfolgen weitere Hinweise zur Anmeldung des notwendigen Elektroenergiebedarfs, unter Vorlage konkreter Bebauungspläne.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Lastschwerpunkt befinden sich ausreichend öffentliche Flächen, die für eine Trafostation zur Verfügung werden kann. Es besteht die Überlegung, eine Trafostation im Zusammenhang mit dem Anbau an den Nikolaisaal zu errichten.
2. Die übrigen Hinweise sind nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Energieversorgung Potsdam GmbH**

***Kurzinhalt der Stellungnahme vom 02.05.1994 zum Vorentwurf***

Im Vorentwurf wird von einer Erdgasversorgung des Gebietes in Blockheizanlagen, in Abstimmung mit der EMB, ausgegangen. Diese Aussage steht im Widerspruch zum Beschluß der STVV vom 06.10.1993, wonach dieses Gebiet der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung unterliegt (Fernwärmevorranggebiet). Zu diesem Zweck ist bereits die Planung und Bauausführung einer Fernwärmeerschließungsleitung in Auftrag gegeben. Diese Leitung ist von ihrer Übertragungsfähigkeit so ausgelegt, daß der Fernwärmebedarf im bezeichneten Bebauungsgebiet mit abgesichert werden kann.

Ab 01.01.1994 wurde die Wärme Union Potsdam, Sekundärwärmeanlagen in Energieversorgung Potsdam GmbH umbenannt. Die EVP GmbH ist als städtisches Versorgungsunternehmen zuständig für die gesamte Energieversorgung mit Fernwärme, Elektroenergie und Erdgas. Die Gespräche zur Überleitung der Versorgungsanlagen bezüglich Strom und Erdgas werden zur Zeit geführt.

***Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf***

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



**Auswertung der Stellungnahme:**

**Erdgas Mark Brandenburg**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 19.04.1994 zum Vorentwurf*

1. Durch die v.g. Maßnahme wird unsere Gasleitung berührt. Vor Baubeginn ist eine Vorort-einweisung erforderlich, im Bereich der Gasleitung ist Handschachtung gefordert. Der Verlauf der Leitung ist in den beigefügten Planunterlagen ungefähr dargestellt. Die Un-terlagen dürfen jedoch nicht für die Wiederherstellung des Leitungsverlaufes in der Öff-fentlichkeit verwandt werden.
2. Es folgen allgemeine Hinweise zum Umgang mit Gasleitungen und Kabeln der Erdgas Mark Brandenburg GmbH.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Die angegebenen Leitungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-planes.
2. Die übrigen Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH i. L.**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 08.04.1994 zum Vorentwurf*

Dem vorgelegten Bebauungsplan stimmen wir grundsätzlich zu.

Der Trinkwasserbedarf kann durch unser Unternehmen abgedeckt werden. Aussagen zur Erweiterung des Trinkwasserbedarfs können erst nach Angabe des Trinkwasserbedarfs für das Bebauungsgebiet getroffen werden. Während der weiteren Vorbereitung des Bauvorhabens sollten Absprachen zur technischen Lösung der bedarfsgerechten Trinkwasserversorgung mit uns geführt werden.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Stadtentsorgung Potsdam GmbH**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 23.03.1994 zum Vorentwurf*

**Hinweise:**

- Bei anzulegenden Straßen sollte die Möglichkeit des Begegnens bzw. Vorbeifahrens von PKW und Lkw gewährleistet sein (min. 4,75 m). Die Entfernung zwischen Abbiege- bzw. Umfahrmöglichkeiten (Kreuzungsabstände) sollten 150 m nicht überschreiten. Bei Neuanlage von Entsorgungsstraßen ist den Maßen und Gewichten der Entsorgungsfahrzeuge Rechnung zu tragen (z. B. Wendekreisdurchmesser = 22,0 m).

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Deutsche Bundespost - TELEKOM, Direktion Potsdam**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 23.04.1994 zum Vorentwurf*

Im Gehwegbereich liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches müssen neue Fernmeldeanlagen verlegt werden. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Desweiteren liegen die vorhandenen Fernmeldekabel außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 1, W.-Staab-Straße 7**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.02.1994 zum Vorentwurf*

Drei nach 1947 angepflanzte Linden sowie ein Essigbaum fallen der geplanten Bebauung zum Opfer.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Bereits vor dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb 1993 wurde ein Gutachten erarbeitet, in dem die vorhandenen Bäume aufgenommen wurden (mit Einschätzung ihres Zustandes). Im Zusammenhang mit der Neuplanung müssen ca. 5 Bäume gefällt werden, die jedoch entsprechend Grünordnungsplan im Verhältnis 1 : 5 zu ersetzen sind.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 2, Charlottenstraße 32**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.02.199 zum Vorentwurf*

Er wollte Auskunft über den Zeitraum der 1. Realisierungsphase und den konkreten Bereich haben. Er sprach die Parkplatzproblematik an und befürchtet eine wachsende Anonymität im Karree.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, daß bei baulichen Veränderungen entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden muß. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen dafür fest oder trifft textliche Festsetzungen zu den Stellplätzen. Die übrigen Punkte sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 5, Charlottenstraße 32**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.02.1994 zum Vorentwurf*

Bei Gewerbebetrieben gibt es zwangsläufig Lärmeinwirkungen, z. B. Belieferung durch LKW, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken würde.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Im Innenbereich werden sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Ein völliger Ausschluß würde der allgemeinen Zweckbestimmung des Baubietes widersprechen.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 6, Charlottenstraße 32 a**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.02.1994 zum Vorentwurf*

Die Wohnhöfe sollten geschlossen bleiben und unkontrollierter Zugang nicht möglich sein.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.



**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 7, W.-Staab-Straße 8**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.02.1994 zum Vorentwurf*

Er hält eine Regelung der Hofproblematik in Hinblick auf Ordnung und Sauberkeit nur über Geld machbar, z. B. daß das Parken von Unberechtigten auf den Höfen unterbleibt.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 8, Dortustraße 47 a**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 17.02.1994 zum Vorentwurf*

Die große Pappel sollte entfernt werden und durch 6 - 8 Bäume ersetzt werden, da sie eine Gefahr bei Sturm darstellt.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, da sich das Fällen von Bäumen nach der "Baumschutzverordnung" richtet.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 9, Charlottenstraße 32 (31.01.1994), Bürger 10, Charlottenstraße 32 (03.02. 1994), Bürger 11, Charlottenstraße 32 a (14.02.1994)**

*Kurzinhalt der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Der Innenhof Charlottenstraße 32/32 A sowie W.-Staab-Straße 1-3 wird von allen Bewohnern gemeinsam genutzt. Die Garagen werden von den Mietern genutzt. Die derzeitige Situation soll so erhalten bleiben.
2. Eine Erschließung des weiteren Blockinnenbereiches über den Durchgang in Nr. 32 A soll nicht erfolgen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Die Hofgestaltung ist Sache des Eigentümers.
2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 12, Dortustraße 51**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 15.02.1994 zum Vorentwurf*

Es wird der Antrag gestellt, die Backstube mit zwei Etagen zu überbauen (Dortustr. 50).

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, daß bauliche Erweiterungen generell möglich sind. Die Art der baulichen Nutzung und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse widersprechen dem Antrag nicht. Das mögliche Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB).

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 13, Charlottenstraße 32**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 23.02.1994 zum Vorentwurf*

1. Der Innenhof der Charlottenstr. 32 bis W.-Staab-Str. 3 ist der schönste und gepflegteste Hof im Block 27. Er ist Ergebnis jahrzehntelangen Bürgerfleißes, damit ergibt sich ein "Recht" auf Erhaltung des Hofkomplexes. Es wird eine Abgrenzung in kleinere, überschaubarere Bereiche befürwortet.
2. Bei einer Öffnung des Hofbereiches müssen notwendige Maßnahmen zur Durchsetzung von Ordnung und Sauberkeit, zum Schutz der inwohnenden Bürger und zur weitestgehenden Beruhigung des Blockinnenbereiches gewährleistet werden. Es wird Aufmerksamkeit gegenüber wildem Parken erwartet.
3. Der gesamte Komplex sollte für Fahrzeuge (außer Feuerwehr, Krankenwagen) gesperrt werden.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Die Hofgestaltung ist Sache des Eigentümers.
2. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Ordnung und Sauberkeit sind Aufgabe des Eigentümers und der Nutzer.
3. Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, daß keine oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich angelegt werden sollen. Eine Befahrung für Notfahrzeuge und evtl. Belieferung muß jedoch ermöglicht werden.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Bürger 14, W.-Staab-Straße 4**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 25.02.1994 zum Vorentwurf*

Die Anregung, betreffend Brandschutz (Zufahrt Feuerwehr Rückseite W.-Staab-Str.4) sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Feuerwehrezufahrten bzw. zweite Rettungswege regeln sich für vorhandene Gebäude unabhängig vom Bebauungsplan, in Absprache zwischen Feuerwehr und Eigentümer.

**Auswertung der Stellungnahme:**

**Stadtverwaltung Potsdam**

**Amt für Brandschutz, Katastrophenschutz und Rettungswesen**

*Kurzinhalt der Stellungnahme vom 07.04.1994 zum Vorentwurf*

1. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von wenigstens 2 Stunden zu gewährleisten. Durch die Entnahme von Löschwasser soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Entnahmestellen sollte so erfolgen, daß sie untereinander nicht mehr als 100 m entfernt sind.
2. Öffentliche Verkehrsflächen sind so zu planen, daß durch den ruhenden Verkehr die An- und Durchfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert wird.
3. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Gleiches gilt, wenn der 2. Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt.
4. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen sind öffentliche Notrufeinrichtungen zu planen und vorzusehen.

*Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Die Abstimmung erfolgt beim Bauantrag.
2. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt beim konkreten Straßenbauprojekt.
3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Notrufeinrichtungen können unabhängig vom Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Eigentümer vorgesehen werden.

### **Auswertung der Stellungnahme:**

#### **Stadtverwaltung Potsdam Amt für Umweltschutz**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 22.04.1994 zum Vorentwurf*

1. Es gibt zwei Altlastenverdachtsflächen:
  - ehemals VEB Havelland, Gewerbebrachfläche (Dortustraße 48)
  - Bauschlosserei und Werkstatt des Schulverwaltungsamtes Charlottenstraße.Nach Rücksprache mit dem Umweltamt sind Erstbewertungen bzw. orientierende Untersuchungen auf branchentypische Parameter erforderlich. Diese Untersuchungen können im Rahmen von Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.
2. In jedem Fall sollte eine möglichst große Menge an Niederschlagswasser versickert werden sowie vorhandene versiegelte Hofflächen rückgebaut werden.
3. Der "Block 27" befindet sich in einem Fernwärmeverrangsgebiet. Die Bestimmungen dieser Satzung sind bei der Wärmeversorgung zu beachten.
4. Die Forderungen der neuen Abfallsatzung sind zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Flächen zur Einordnung von Standplätzen für Abfallbehälter bzw. für Sammelcontainer freizuhalten. Die Festsetzung zu den Außenanlagen (Sichtschutz und Bepflanzung) ist zu begrüßen.
5. Im Blockinnenbereich ist ausschließlich umweltverträgliches Gewerbe einzuordnen. Die Ansiedlung größerer Verwaltungseinrichtungen sollte in diesem Bereich wegen der notwendigen vielen Stellplätze vermieden werden.

#### *Auswertung der Stellungnahme*

1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2. - 4. Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.
5. Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt (s.a. Festsetzung I.1.).



### **Auswertung der Stellungnahme:**

#### **Stadtverwaltung Potsdam Gesundheitsamt**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 26.04.1994 zum Vorentwurf*

1. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört die Festschreibung von Lärmschutzmaßnahmen im Planungskonzept. Deshalb sollte eine schalldämmende Bauweise zur Minderung des Lärms im Wohnbereich und eine vor Lärm schützende Grundrißplanung der Wohnbereiche festgesetzt werden.
2. Bei der Grundrißgestaltung sind lichtmindernde Einflüsse der baurechtlich möglichen Verbauung zu berücksichtigen. Der Tageslichtquotient soll im Mittel in allen Wohnräumen 0,9 %-0,75 % (DIN 5034) betragen.
3. Eine kleinräumige Nutzungsmischung sollte unter dem Aspekt der "Verträglichkeit" erfolgen. Zu erwartende Schallemissionen sind bei der Einordnung von Gewerbe zu berücksichtigen. Als textliche Festsetzung sollte eingefügt werden, daß die DIN 4109, die VDI 2058 und die VDI 3726 beachtet werden. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.
4. Im Blockinnenbereich sollte die Schaffung von Spielbereichen und Zonen für die wohnungsnaher Erholung für alle Altersgruppen beachtet werden. Es fehlen Festsetzungen zu den Stellplätzen im Innenbereich. In den textlichen Festsetzungen sollte festgesetzt werden, daß in den überbaubaren Grundstücksflächen keine Stellplätze angeordnet werden sollen.
5. Das Wohnumfeld sollte behindertengerecht gestaltet werden. Die DIN 18024 und die DIN 18025 sollten Anwendung finden.

#### *Auswertung der Stellungnahme*

1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt.
2. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Im konkreten Bauantrag ist die Einhaltung der DIN 5034 nachzuweisen.
3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Eine Festsetzung von DIN-Vorschriften ist jedoch überflüssig, da sie allgemein gültig sind.
4. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Um möglichst viele Bereiche von Bebauung und Stellplätzen freizuhalten, sollten Stellplätze (oder Tiefgaragen) vielmehr gerade innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.
5. Die Stellungnahme ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant: Die Wohnumfeldgestaltung wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, die DIN 18024 und die DIN 18025 sind allgemein gültig, ebenso der § 56 (Barrierefreies Bauen) der Brandenburgischen Bauordnung.

### **Auswertung der Stellungnahme:**

#### **Stadtverwaltung Potsdam Vermessungsamt**

##### *Kurzinhalt der Stellungnahme vom 29.04.1994 zum Vorentwurf*

1. In der Legende des B-Plans müssen die Flurstücksnummern aktualisiert werden. Nach der Flurkarte liegen im B-Plan-Gebiet erheblich mehr Flurstücke als hier angegeben.
2. Im B-Plan müssen fehlende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern ergänzt werden.
3. Die Plangrundlage sind Kartenblätter der Stadtkarte mit dem Stand von 1979 (1513-N) und 1991 (1513-S).
4. Im Erläuterungsbericht sind unter Ziff. 1.2.1. die Flurstücksnummern zu aktualisieren.
5. Für den förmlich festgelegten Entwicklungsbereich sind Bodenordnungsmaßnahmen nach § 45 ff BauGB ausgeschlossen. Im Anpassungsgebiet gem. § 170 BauGB gilt diese Regelung jedoch nicht. Die Eigentumsverhältnisse sind bekannt. Es bestehen im beplanten Bereich jedoch Anteile an ungetrennten Hofräumen, die unter Beachtung des Bodensonderungsgesetzes aufgelöst werden müssten.

##### *Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf*

1. - 4. Die Stellungnahmen werden berücksichtigt: Inzwischen wurde ein neuer Lageplan auf der Grundlage des Katasternachweises vom 01.09.1994 hergestellt.
5. Die ersten beiden Sätze werden berücksichtigt.  
Der letzte Satz wird nicht berücksichtigt: Die Auflösung der getrennten Hofräume ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

## **Auswertung der Stellungnahme:**

### **Stadtverwaltung Potsdam Bauaufsichtsamt**

#### *Kurzinhalt der Stellungnahme 29.04.1994 zum Vorentwurf*

#### **Hinweise:**

- Baulinienfestlegungen zwingend oder Baugrenzen wegen Vermeidung der Übertragung von Abstandsflächen,
- Gebäudehöhen für Abstandsregelungen bei den Hofbebauungen,
- Bauweisen halboffen, geschlossen, offen, giebelständig oder traufständig,
- Grenzabstände seitlich,
- Nichtberücksichtigung untergeordneter Bauteile - schmale Gassen, Treppen usw.,
- Bei Unterschreitung der Abstandsflächen darf Oberfläche von Wänden nicht aus brennbaren Stoffen bestehen,
- Zulässigkeit von Grenzgaragen, Grenzhofbebauungen,
- Innehofgestaltung § 13 BauO,
- Mindestabstand § 6 (15) BauO festlegen,
- Festlegung von vortretenden Bauteilen - Erker - usw.,
- Aussagen zu Dachgeschoßausbauten - Vollgeschosse -,
- evtl. Festsetzung der Firsthöhen anstelle von Traufhöhen und Geschossen,
- In der Begründung ist darzulegen, wie mit den Festsetzungen die baurechtlichen und die städtebaulichen Ziele zu erreichen sind.
- Bei mehrgeschossiger Bebauung und Bestand sind in den unteren Geschossen auf ausreichend Tageslicht zu achten.
- Bei Ergänzungsbauten im Bestand darf sich die Beleuchtungssituation nicht verschlechtern.
- Erschließung der neu zu errichtenden Gebäude,
- Ver- und Entsorgungsleitungen in Durchfahrten,
- Zufahrten für Feuerwehr mind. 3 x 3,5 m erforderlich,
- 2. Rettungswege für "Nikolaisaal" und "Kleintheater" sind zu beachten,
- Gemeinschaftsanlagen § 11 BauO,
- Zugänglichkeit des Gebäudezwischenraumes (Reinigung und Instandhaltung),
- Durchgangs- bzw. Durchfahrtmöglichkeit (z.B. für Feuerwehr),
- Nutzung der Gebäudezwischenräume (Freiflächennutzung, Begrünung),
- Brandschutz,
- Ausblick (gute Tagesbeleuchtung),
- Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand),
- Besonnung, Sonnenschutz,
- Durchlüftung der Höfe bei Sommertemperaturen,
- Schutz vor Luftverunreinigungen, Abgase,
- Witterungsschutz (insbesondere Windschutz für öffentlichen Straßenraum, Abgase),
- Schallschutz (Straßenlärm, Nachbarschaftslärm),
- flächensparendes Bauen,
- Gestaltung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken durch Baulasten,
- Beachtung § 22 Abs. 4 S. 2 BauNVO zur Festsetzung der Grenzabstände,
- Beachtung § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen bezüglich Baulast und Grenzabstände),
- § 30 Abs. 2 BauGB (einfacher B-Plan), Abs. 1 (qualifizierter B-Plan).

*Auswertung*

Die Hinweise werden beachtet, insofern Sie für die Festsetzungen des Bebauungsplanes relevant sind. Weitgehend sind sie bauvorhabenbedingt und können erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.