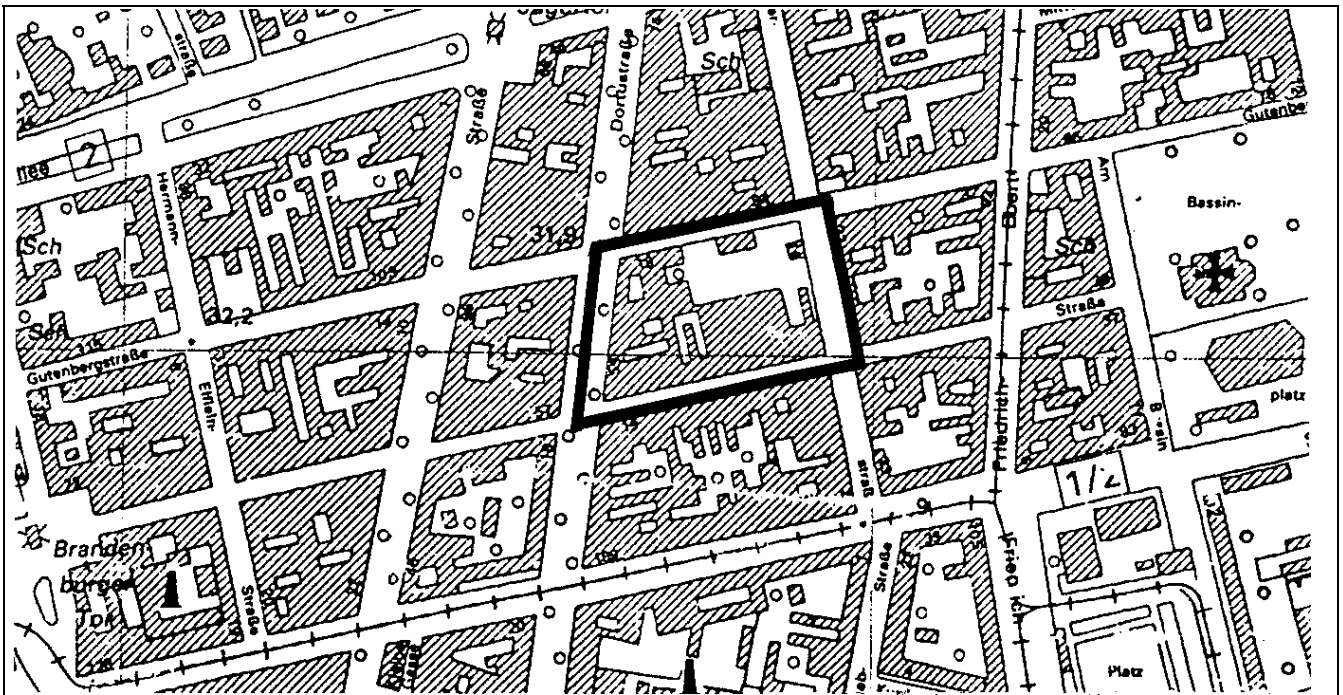


Stand: 04.10.2005

Bebauungsplan SAN - P 02 "Block 15 Potsdam"

für das Gelände zwischen Gutenbergstraße, Jägerstraße, Brandenburger Straße und Dortustraße (Grundstücke Gutenbergstraße 18-25, Jägerstraße 11-16, Brandenburger Straße 48-56, Dortustraße 58-64)



Berlin, Oktober 2005

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail @ gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Gliederung	Seite
A. <u>BEGRÜNDUNG</u>	4
I. <u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1 Lagebeschreibung	4
2.2 Bestand Ausgangssituation	5
2.2.1 Bestand im Geltungsbereich	5
2.2.2 Erschließung	7
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	7
2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	8
2.2.5 Boden / Altlasten	8
2.2.6 Ökologie / Freiflächen	9
2.3 Planerische Ausgangssituation	10
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	10
2.3.2 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz	11
II. <u>PLANINHALT</u>	12
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2. Intention des Plans	14
3. Wesentlicher Planinhalt	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1 Besonderes Wohngebiet	15
3.1.2 Sondergebiet	19
3.1.3 Kerngebiet	20
3.1.4 Verkehrsflächen	21
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen	22
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
3.4 Grünfestsetzungen	27
3.5 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen	28
3.6 Flächenbilanz	28
4. Abwägung	28
4.1 Abwägungsbelange	28
4.1.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	29
4.1.2 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung	29
4.1.3 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	30
4.1.4 Belange der Denkmalpflege	33
4.1.5 Belange des Verkehrs	34
4.1.6 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umweltverträglichkeitsprüfung - Umweltbericht	36
4.1.7 Private Belange	40
4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren	41
4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	41
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	41
4.2.3 Beteiligung der Bürger	42
4.2.4 Erneute Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	42

III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	47
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	47
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	47
3.	Ordnungsmaßnahmen	48
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	48
IV.	<u>VERFAHREN</u>	50
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	52
C.	<u>ANLAGEN</u>	53
I.	Textliche Festsetzungen, Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	54
II.	Karte Bodenmaterialien	58

A. BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan SAN - P 02 "Block 15 Potsdam" für das Gelände zwischen Gutenbergstraße, Jägerstraße, Brandenburger Straße und Dortustraße (Grundstücke Gutenbergstraße 18-25, Jägerstraße 11-16, Brandenburger Straße 48-56, Dortustraße 58-64) zur Beschlussfassung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN - P 02 "Block 15" war die beabsichtigte Erweiterung und Umstrukturierung des ehemaligen Warenhauses auf den Grundstücken Brandenburger Straße 49-52, Dortustraße 62, Jägerstraße 12 bis 14 und Gutenbergstraße 20 und 21 zu einem Einkaufszentrum mit integriertem Warenhaus¹⁾ sowie die Instandsetzung der schützenswerten Bauteile und die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz im Bereich des Blockes 15.

Die Erforderlichkeit begründet sich primär darin, dass das geplante und inzwischen realisierte Einkaufszentrum, bestehend aus einem Warenhaus und weiteren z.T. großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie Gastronomie und Dienstleistern auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Möglichkeit zur Realisierung des Einkaufszentrums geschaffen. Gleichzeitig kann darüber hinaus ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Der Bebauungsplan sichert einen Teilabschnitt der Brandenburger Straße als Fußgängerbereich und die Erschließung des Geltungsbereiches durch öffentliche Verkehrsflächen entsprechend des Bestandes planungsrechtlich.

Neben den baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück des ehem. Warenhauses werden keine baulichen Verdichtungen durchgeführt, die zu einer merklichen Erhöhung des historischen Maßes der baulichen Nutzung führen. Alle außerhalb des Einkaufszentrums gelegenen beabsichtigten Grundstücksentwicklungen orientieren sich am historischen Nutzungsmaß und wären darauf bezogen gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Das Bebauungsplanverfahren war zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht zur beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Handels zu schaffen und dabei den Wohnstandort „2. Barocke Stadterweiterung“ nicht zu vernachlässigen. Darüber hinaus ist durch die historischen Entwicklungen im Block auf einzelnen Grundstücken das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für besondere Wohngebiete deutlich überschritten, so dass hier eine generelle Prüfung der Wohnverträglichkeit erforderlich war. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Blockes.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

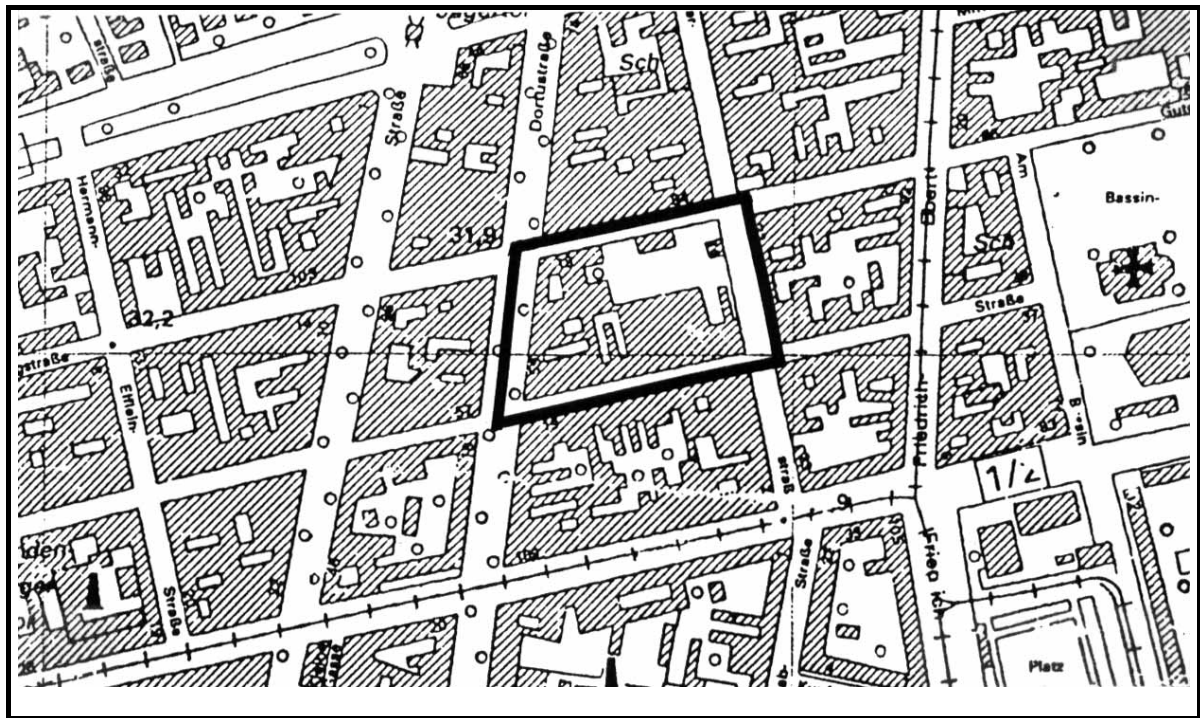
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Mitte der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, im Block 15. Das Kaufhaus steht mit seiner denkmalgeschützten Hauptfront direkt an der Brandenburger Straße, der in den 70er Jahren zur Fußgänger-

1) Die Einrichtung wurde inzwischen eröffnet.

zone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus dem sich auf die Grundstücke des gesamten Blockes beziehenden Veränderungspotential und dessen Auswirkungen auf die Bebauung im Block.

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



Der Geltungsbereich grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne SAN – P 03 (northwestlich), SAN - P 05 (Textbebauungsplan für die Brandenburger Straße, westlich), SAN – P 08 (südöstlich), SAN – P 09 (östlich) und SAN – P 11 (südlich), die sich alle in unterschiedlichen Verfahrensständen im Aufstellungsverfahren befinden. Bis auf den Bebauungsplanentwurf SAN – P 09 haben für alle Geltungsbereiche bereits Offenlagen stattgefunden, so dass die grundlegenden Zielstellungen bereits fixiert sind. Die Geltungsbereiche, die bauleitplanerischen Verfahren sowie die planerischen Inhalte der Festsetzungen sind aufeinander abgestimmt.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

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

Während im übrigen Geltungsbereich die Parzellenstruktur der 2. Barocken Stadterweiterung weitgehend erhalten ist, bildete sich in der Brandenburger Straße 49-52 eine Parzelle, die den normalen Entwicklungsspielraum überschritt. Hier entstand im Jahre 1905 ein Warenhaus. Nach verschiedenen Umbauten wurde bereits im Jahre 1928/29 ein Erweiterungsbau errichtet sowie die Grundstücke Jägerstraße 13/14 in den Standort einbezogen. Das

zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt 1995 existierende Warenhaus ging im wesentlichen auf diesen Umbau zurück. Durch Fusionsverträge entstand im Jahre 1929 das "Warenhaus Karstadt". Hierbei wurde das Grundstück Gutenbergstraße 21 (damals Junkerstraße) mit einbezogen. 1946 wurden die Schäden aus der Bombardierung des 2. Weltkrieges beseitigt und das Kaufhaus wiederaufgebaut. Anschließend wurde das Warenhaus als "Warenhaus Konsument" weitergeführt, zwischen 1990 und 1996 wurde es vom Verband der Konsumgenossenschaft in Zusammenarbeit mit Horten betrieben.²⁾ Nach einem Brand im Warenhaus 1996, bei dem die denkmalgeschützten Bauteile nicht wesentlich geschädigt wurden, wurde das Kaufhaus geschlossen. Für die Grundstücke des Warenhauses wurde ein Investitionsvorrangverfahren durch die Karstadt Quelle AG betrieben. Die Übertragung der Grundstücke ist zwischenzeitlich erfolgt.

Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bauteile ist das ehem. Warenhaus inzwischen abgerissen worden. Eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Warenhauses innerhalb des Einkaufszentrums wurde auf der Grundlage einer Planreifeerklärung (§ 33 BauGB) erteilt. Die Bauarbeiten hierzu wurden inzwischen abgeschlossen und Teile des Einkaufszentrums wurden im März 2005 eröffnet.

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

Die Gebäude entlang der Brandenburger Straße wurden um die Jahrhundertwende erbaut oder sind Überformungen älterer Gebäude. Das Gebäude Brandenburger Straße 54 wurde Ende der 70er Jahre bis auf die erhaltene barocke Fassade vollständig rekonstruiert.

Entlang der Jägerstraße befinden sich Gebäude unterschiedlicher Epochen: Die Häuser Nr. 11 und 15 sind Um- bzw. Neubauten aus dem Anfang dieses Jahrhunderts. Vom Gebäude Jägerstraße 16 stammt zumindest die Fassade aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts. Die Grundstücke Nr. 13/14 sind Teil des sich derzeit in Bau befindlichen Warenhauses innerhalb des Einkaufszentrums. Sie waren bis zu einem Brand 1995 mit aus dem 1970er Jahren stammenden Flachbauten bebaut, die die ehemaligen Typenhäuser auf den Grundstücken ersetzt haben. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen waren diese Grundstücke weitgehend ungenutzt.

Die noch vorhandene Hofbebauung der Parzellen (Seitenflügel, Remisen, Schuppen) stammt weitgehend aus der Phase gründerzeitlicher Verdichtungen, ein Teilbestand stammt aus dem 18. Jahrhundert (Dortustraße 62).³⁾

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

Die Straßenräume der Gutenberg- und der Jägerstraße waren zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt durch einige Baulücken geprägt, die bis heute nur teilweise geschlossen wurden.

2) Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt – Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994
3) Städtebauliches Gutachten Block 15, im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam, Berlin, Dezember 1993

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Dortu-, Gutenberg- und Jägerstraße, die als Erschließungsstraßen ausgebaut sind. Die Dortu- und die Jägerstraße führen nach Norden auf die Hegelallee, die eine Funktion als überörtliche Straßenverbindung hat. Die Brandenburger Straße ist seit den 1970er Jahren zur Fußgängerzone umgebaut, darf aber in der Zeit zwischen 19:00 und 11.00 Uhr zur Belieferung der anliegenden Geschäfte, von den Anliegern sowie für die Entsorgung befahren werden.

Obwohl der Geltungsbereich durch keinerlei öffentliche Verkehrsmittel tangiert wird, kann die öffentliche Erschließung als sehr gut bezeichnet werden. Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches, im Netz der umgebenden Hauptverkehrsstraßen Hegelallee, Schoperhauserstraße, Charlottenstraße und Friedrich-Ebert-Straße, befinden sich über 10 Bus- und 3 Straßenbahnlinien, die eine optimale Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleisten. Eine weitere Straßenbahnlinie ist am Platz der Einheit in ca. 250 m Entfernung zu erreichen.

Die Entwicklung des innerstädtischen Quartiers lässt bedingt durch die Wiederherstellung verfallener, un- oder untergenutzter Substanz eine Steigerung der Stellplatznachfrage über das jetzige Maß erwarten. Das Rahmenkonzept für den innerstädtischen Verkehr⁴⁾ schlägt daher u.a. vor, die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze, die z.Z. in der Regel für Anwohner und anliegende Gewerbetreibende (keine Kundenparkplätze) reserviert sind, zukünftig insgesamt zu bewirtschaften. Ziel ist es, die Parkraumbewirtschaftung flächendeckend zu vereinheitlichen. Die bisherigen Anwohnerparkzonen sollen tagsüber kostenpflichtig als Zusatzangebot für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Mischparken). Darüber hinaus sollen entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mehrere Parkhäuser bzw. Tiefgaragen errichtet und durch ein Leitsystem miteinander verbunden werden. Erste Einrichtungen (Tiefgarage Wilhelmallee, Luisenplatz) sind bereits seit einigen Jahren in Betrieb. Insbesondere für die Versorgung des geplanten Einkaufszentrums wurde im Aufstellungsverfahren die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses auf dem Gelände der Stadtverwaltung in der Hegelallee geprüft und für umsetzbar befunden.⁵⁾ Durch eine Vereinbarung der Stadt mit dem Vorhabenträger wurde die Parkhauserrichtung an die Eröffnung des Einkaufszentrums gekoppelt. Die Umsetzung der Vereinbarung ist zwischenzeitlich erfolgt, das von der Hegelallee befahrbare Parkhaus steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Ein vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze für Wohnungen oder für Gewerbenutzungen, die sich aus der Entwicklung des innerstädtischen, dicht bebauten Gebietes ergibt, ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Freifächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnerbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen außerhalb des ehemaligen Warenhausgrundstückes nur drei Grundstücke über Zufahrten.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Eigentümerverzeichnis liegt im Stadterneuerungsamt vor. Danach befinden sich - neben den Straßenverkehrsflächen - folgende Grundstücke in öffentlichem Eigentum: Dortustraße 59 und 63 (Sanierungsträger Potsdam). Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

-
- 4) Innenstadt Potsdam - Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Gruppe Planwerk / StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam 1995, Überarbeitung: StadtPlan Ingenieur GmbH, Oktober 2001
- 5) Parkhaus Hegelallee, verkehrliche und städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung inkl. Verschattungsanalyse, StadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam mit GfP – Gesellschaft für Planung Berlin, Potsdam 2002

Die Grundstücke des Warenhauses (Brandenburger Straße 49-52, Jägerstraße 12-14 und Gutenbergstraße 20/21) wurden zwischen 1945 und 1949 auf SMAD-Befehl enteignet. Diese Enteignungen sind gemäß den Regelungen im Einigungsvertrag von 1990 weiterhin bestandskräftig und haben daher Bestand. Das Eigentum an dieser Fläche wurde bereits während des Planverfahrens an die ehemalige Eigentümergesellschaft im Rahmen eines Investitionsvorrangverfahrens übertragen. Die Bestätigung des Rückübertragungsanspruchs der Grundstücke erfolgte erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte Bodensonderungsverfahren hat zwar noch nicht zu Eintragungen in Grundbücher geführt, ist jedoch inhaltlich abgeschlossen.

2.2.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

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

Die sich auf dem Grundstück Brandenburger Straße 53 befindliche Wärmeübergabestation wird durch eine Leitung auf dem Grundstück Gutenbergstraße 20 versorgt. Eine Verlegung von Wärmeleitungen ins öffentliche Straßenland ist beabsichtigt. Da die angeschlossenen Grundstücke zukünftig über einzelne Anschlüsse versorgt werden können, wird auf eine Sicherung der Wärmeübergabestation verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Fernwärmevorranggebiet⁶⁾. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Erdgas ist sichergestellt. Aufgrund des Fernwärmevorrangs wird von Seiten des Medienanbieters auf einen Leitungsausbau verzichtet.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Leitungen der Telekom ist nicht beabsichtigt, da es sich hierbei nicht um Hauptleitungen handelt. Verlegungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind von den Bauträgern direkt mit der Telekom abzustimmen und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Mischsystem. Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist sichergestellt. Der ggf. erforderliche Einbau einer Trafostation auf dem Gelände des Einkaufszentrums ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Für die Gewährleistung der Deckung steigender Energiebedarfe ist die Verlegung von Stromleitungen in umliegenden Straßen erforderlich.

2.2.5 Boden / Altlasten

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

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

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

Die aufgrund einer vermuteten Altlast im Jahr 1996 durchgeführten Bodenuntersuchungen⁷⁾ haben keine Bestätigung des Verdachts auf einen ehemaligen Tankstellenstandort ergeben. Bei der Untersuchung, die in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz durchgeführt wurde und in ihrer vertiefenden Phase die gesamte nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche des ehemaligen Warenhauses einbezog (Anlieferbereiche), wurden statt dessen punktuell Verunreinigungen verschiedener Art festgestellt, die jedoch keine Gefahr darstellen.

In weiteren gutachterlichen Untersuchungen wurden sowohl die vorhandenen Gebäude, als auch die Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser einer detaillierten Untersuchung unterzogen.⁸⁾ Zwar waren Teile der Gebäude bzw. verwendete Materialien erheblich mit Schadstoffen belastet, dies hatte jedoch keinen Einfluss auf die Planung, da bis auf die denkmalgeschützten Bauteile alle Baulichkeiten abgerissen bzw. umfangreich saniert werden mussten, um die geplante Nutzung realisieren zu können. Von einer ordnungsgemäßen Durchführung entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen konnte ausgegangen werden, Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind nicht betroffen.

Die Untersuchungen zu den Bodenkontaminationen führen zur Vermutung, dass die Altlasten im wesentlichen durch teerhaltige Dichtungen der Gebäude (Keller) sowie durch partielle Teerlinsen bedingt sind. Sofern auf dem Gelände eine Tankstelle betrieben wurde, ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse von einer Lage östlich des ehemaligen Brauereigebäudes im hinteren Teil des Grundstücksteils Gutenbergstraße 20 auszugehen. Die belasteten und problematischen Untersuchungspunkte befinden sich mit einer Ausnahme innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes, so dass von einer Sanierung / Abtragung während der Bauphase ausgegangen werden kann.⁹⁾ Der Untersuchungspunkt, der sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet befindet, weist nur oberflächennah (0 – 0,1 m) eine Auffälligkeit auf (PAK-Belastung). Aufgrund der vorhandenen und der geplanten Nutzung ist die Kennzeichnung einer Fläche, die erheblich mit Altlasten belastet ist, nicht erforderlich.

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

2.2.6 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund des zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt bestehenden Überbauungsgrades, der bei einem Teil der Grundstücke, u.a. auch im Sondergebiet bei 100% liegt, existieren kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen im Geltungsbereich (Ausnahmen: Brandenburger Straße 53, Dortustraße 61). Die Baulücke Gutenbergstraße 24 ist eine Sandbrache, die z.Z. als Baustelleneinrichtung genutzt wird. Auf fast allen Grundstücken, unabhängig vom Maß der Überbauung, wurden Hof- und Freiflächen betoniert bzw. gepflastert, so dass vollflächige Versiegelungen bei einem Großteil der Grundstücke vorhanden sind. Bei einigen

-
- 7) vertiefende Untersuchung: Dr. Weßling GmbH, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung des Karstadt-Grundstückes, Berlin 1996, i.A. Karstadt AG, Essen
- 8) Altlastenuntersuchungen Dr. Weßling GmbH, Berlin 2001, i.A. Karstadt AG, Essen:
1. Bausubstanzuntersuchungen zur Planung der Schadstoffsanierung des Brauereigebäudes und des Rückbaus für die Hofgebäude auf dem Gelände des Karstadt – Warenhauses
 2. Abbruch- und Entsorgungskonzept für das Karstadt Warenhaus
 3. Schadstoffsanierungs- und Entsorgungskonzept für das Brauereigebäude und die Gebäude im Hof Dortustraße auf dem Gelände Karstadt Warenhaus
 4. Detektion möglicher Kontaminationen der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser und der Ausbreitungspfade mit der Zielstellung der Entsorgung
- 9) Der belastete Bauschutt wurde im Rahmen der inzwischen erfolgten Abriss- und Neubaumaßnahmen fachgerecht geprüft und entsorgt.

Grundstücken liegt die Vermutung nahe, dass es sich um Originalpflasterungen aus der Entstehungszeit handelt (siehe Anhang C.II. Karte Bodenmaterialien).

Die bestehenden wertvollen Baumbestände auf den Grundstücken Brandenburger Straße 53 und Dortustraße 61 sowie innerhalb der Dortustraße sollen erhalten werden. Innerhalb der übrigen Straßenverkehrsflächen befinden sich keinerlei Pflanzungen.

Eingriffsbewertung gemäß § 1 a BauGB

In Übereinstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie in Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt worden, dass die Bearbeitung eines gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens gemäß des gemeinsamen Erlasses der Ministerien MUNR und MSWV¹⁰⁾ Ziffer 5 Nr. 1, 3 und 6 nicht erforderlich ist, da die bestehende Situation im Block mit Versiegelungsgraden, die oftmals 100% erreichen, eine ökologische Bestandsaufnahme im Sinne eines externen Gutachtens nicht sinnvoll macht. Vom Zustand zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist verbesserungsbedürftig. Des weiteren enthält der Bebauungsplan in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in den besonderen Wohngebieten keinerlei Festsetzungen, die nicht bereits Bestand sind oder nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Das Hauptanliegen des Bauleitplans ist die Sicherung und städtebauliche Einordnung eines Einkaufszentrums als Ersatz für ein ehemaliges Kaufhaus, das bis auf die denkmalgeschützten Bauteile nicht erhalten werden sollte. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer ökologischen Verbesserung, mindestens aber zu keinem negativen Ergebnis führen. Die Bewertung des erforderlichen Eingriffs erfolgt demnach im Rahmen der grundsätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

Umweltverträglichkeit

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005¹¹⁾ wird das Verfahren nach dem UVPG in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt. Gemäß § 17 UVPG wird die Untersuchung der Umweltverträglichkeit der Festsetzungen zum Sondergebiet Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Kap. 4.1.6).

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens wurden mit dem als Landesplanungsbehörde zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt. Sie stehen mit den Zielen der Raumordnung in Einklang und entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm LEP eV¹⁴⁾.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam¹⁵⁾ wird ca. 1/3 des Geltungsbereiches, entsprechend dem Warenhausgrundstück zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt (ohne Dortustraße

10) Gemeinsamer Erlass des MUNR und des MSWV vom 29.04.1997, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997, S. 410

11) BGBl. I, S. 1757, geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

12) BGBl. I, S. 2350, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359/1380)

13) BGBl. I, S. 205, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)

14) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, GVBl. II, Nr. 8, S 186

15) Flächennutzungsplan vom 04. April 2001, Amtsblatt Nr. 10 / 2001, S. 1

62), als Kerngebiet dargestellt. Alle übrigen Flächen finden als besonderes Wohngebiet der Stufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) Berücksichtigung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im besonderen Wohngebiet den Darstellungen im Flächennutzungsplan, auch wenn die angestrebte Dichte überschritten wird. Dies liegt darin begründet, dass die Grundstücke im Bestand zu einem Teil bereits deutlich höhere Dichtewerte aufweisen (z.B. Brandenburger Straße 48: GFZ ca. 3,5).

Der Teil des Geltungsbereiches, der als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt ist, entspricht nicht den geltenden Darstellungen des FNP, der an dieser Stelle Kerngebiet vorsieht. Die Anpassung des FNP entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2.3.2 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes der 2. Barocken Stadterweiterung¹⁶⁾. Die Sanierungsziele wurden während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Festgelegt ist u.a., dass der Gewerbeanteil auf jeder Parzelle 50 % nicht überschreiten darf, mit Ausnahme der Grundstücke an der Brandenburger Straße, die einen Gewerbeanteil von 70% aufweisen dürfen. Das festgesetzte Sondergebiet ist vom Wohnanteil ausgenommen. Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind zentrale Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.08.1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21.09.1992, wurde der Geltungsbereich unter die Anwendungsvoraussetzungen einer Erhaltungssatzung gestellt. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils im gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung sowie die Sicherung der Bewohnerstruktur. Ferner wird durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGGB) vom 22.07.1991. Die im Geltungsbereich liegenden einzelnen Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Einzeldenkmal) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen¹⁷⁾. Es handelt sich um alle historischen Vordergebäude inkl. der besonders erhaltenswerten Bauteile Fassade, Teile des Treppenhauses im vorderen Eingangsbereich, Strukturglasdecken und Lichthof des „alten“ Warenhauses. Einzige Ausnahme hiervon bildet das Grundstück Brandenburger Straße 48, bei dem nur die Vorderfassade als einzelnes konstituierendes Denkmal geschützt ist. Der Denkmalschutz umfasst neben den einzeln gekennzeichneten Gebäuden und Bauteilen des Warenhauses alle Nebengebäude sowie die Struktur des Blockes. Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar sind zur Zeit keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, mit ihrem Auftreten bei Tiefbauarbeiten kann jedoch gerechnet werden. Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg wird hingewiesen, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden sollten (An-

16) Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 11. Mai 1993, geändert am 18. Februar 2000, ABl. 3/2000, S. 4

17) ABl. 12/2000, S. 4 vom 07.09.2000

zeigepflicht, Unveränderbarkeit für mindestens eine Woche, Sicherungspflicht, Eigentumsvorbehalt, Unterrichtungspflicht der Bauausführenden).

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

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Fläche des Geltungsbereiches ist als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet ausgewiesen und bedarf zur Erreichung der Sanierungsziele dringend planungsrechtlicher Klärung. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten, meist gewerblichen Bauvorhaben verschiedener Bauherren sowie der festgesetzten baulichen Umstrukturierung und Erweiterung des Warenhausgrundstücks gilt es gerade an dieser sensiblen zentralen Lage Potsdams, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen Stadtstruktur und dem neuen Einkaufszentrum zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern.¹⁸⁾

Im Geltungsbereich besteht sowohl die Möglichkeit, innerstädtischen Wohnraum zu aktivieren, als auch das lebendige kommerzielle Potsdamer Ortszentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotential von gewerblichen Nutzungen in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu reduzieren, und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an Freiräumen zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Oberziele, die innerhalb der Sanierungs- und Erhaltungssatzung formuliert sind, wurde in der Zeit von 16.12.1994 bis 24.03.1995 ein Realisierungswettbewerbsverfahren durchgeführt, das ca. 2/3 der Blockfläche zum Inhalt hatte. Parallel zu diesem Verfahren wurde mit den Arbeiten zum Bebauungsplan begonnen, der die Umsetzung der Oberziele sicherstellt. Die im Wettbewerbsverfahren konkretisierten Zielstellungen, die u.a. durch die Schließung der Blockränder, die Vermittlung der optisch wahrnehmbaren Traufhöhen, den Erhalt denkmalgeschützter Bauteile, sowie die Einfügung des Vorhabens in die bestehende städtebauliche Struktur charakterisiert sind, fanden als Grundlage Anwendung im Bauleitplanverfahren.

Nach der Durchführung des Wettbewerbes wurde von Seiten der Investorengesellschaft beschlossen, kein konventionelles Kaufhaus zu errichten. Statt dessen wurde es angestrebt, ein „Themenkaufhaus“ zu errichten, in dem die Waren den dazugehörigen Themen zugeordnet sind. Darüber hinaus wurden die Funktionsflächen im Warenhaus neu geordnet und den Verkaufsflächen zugeordnet. Der Entwurf des Wettbewerbssiegers wurde nicht weiter verfolgt.

Wegen der Änderung der planerischen Ziele für das Warenhaus, wodurch auch wesentliche Zielstellungen des Bebauungsplanverfahrens berührt wurden (u.a. Zulässigkeit von unterirdischen Stellplätzen, Änderungen der Flächenzuweisungen und der überbaubaren Flächen; aufgrund der Reduzierung der Programmfläche wurde der Bauraum des Warenhauses reduziert und das Grundstück Dortustraße 62 aus der Warenhausplanung rausgenommen), war es erforderlich, Teile des Bebauungsplanverfahrens zu wiederholen. Aus diesem Grund wurde neben der Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange eine erneute Offenlegung durchgeführt. Gleichzeitig mit der Überarbeitung der Planin-

18) Die beabsichtigten baulichen Entwicklungen sind während des Aufstellungsverfahrens in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise begonnen bzw., realisiert worden.

halte erfolgte die redaktionelle Überarbeitung des Bebauungsplans durch Einarbeitung der innerhalb der 1. Offenlage auf einem zusätzlichen Hinweisblatt zum Bebauungsplan dargestellten Planinhalte.

Im Anschluss an die inhaltlichen Überlegungen zum Kaufhaus wurde das Konzept „Themenkaufhaus“ von der Investorengesellschaft weiterentwickelt. Der Standort des Warenhauses sollte nun unter Einbeziehung aller Grundstücksteile zu einer Geschäftshauspassage (Einkaufszentrum) entwickelt werden. Die Fläche des eigentlichen Kaufhauses wurde zugunsten einer Vielzahl weiterer Geschäfte unterschiedlicher Größen und Sortimente auf eine Fläche von ca. 7.000 m² reduziert. Das ursprünglich angedachten Planungsziel der Entwicklung eines begrünten Blockinnenbereiches war aufgrund der Veränderungen der Planungskonzeption nicht mehr aufrecht zu erhalten. Dies galt auch für die zwischenzeitlich angestrebte Realisierung einer Tiefgarage auf dem Grundstück. Aufgrund des schwierigen Baugrunds und des entsprechend hohen Finanzierungsbedarfes wurde diese Planung aufgegeben. Die Fläche des Einkaufszentrums bezog alle Grundstücke des ehemaligen Kaufhauses ein (Dortstraße 62, Gutenbergstraße 20/21, Jägerstraße 12-14 und Brandenburger Straße 49-52) und hatte eine vollständig geänderte Konzeption (Ladenpassage). U.a. aus diesen Gründen war es erforderlich, Teile des Bebauungsplanverfahrens zu wiederholen (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung).

In einer weiteren Überarbeitung wurden die zulässige Geschossigkeit sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen in Teilen des Sondergebietes reduziert.

Die aus der Einkaufspassagenkonzeption weiterentwickelte und zwischen der Stadt Potsdam und dem Investor abgestimmte nun vorliegende Standortkonzeption, die als Bauantrag vorliegt, machte erneute Änderungen des Bebauungsplans (u.a. überbaubare Flächen und Bauhöhen im Sondergebiet) notwendig, die es erforderten, die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger erneut zu beteiligen. Beabsichtigt ist die Realisierung eines Warenhauses mit ca. 14.500 m² Verkaufs- und Gastronomiefläche, das durch weitere Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie und Dienstleistungsanbieter gemeinsam in einem Einkaufszentrum betrieben wird.

Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich die Entwicklungsziele für die Potsdamer Innenstadt, als Konkretisierung der Sanierungsziele, überprüft und den aktuellen und planerisch erwünschten Bedingungen angepasst. Danach sollen Teile der Innenstadt einer stärkeren gewerblichen Nutzung zugeführt werden als bisher. Dies betrifft insbesondere die Brandenburger Straße sowie die nicht im Geltungsbereich gelegene Friedrich-Ebert-Straße. Die aus diesen Überlegungen resultierenden Schlussfolgerungen haben Eingang in die Planung gefunden (Festsetzung eines reduzierten Wohnanteils für das WB 1, Änderung der Nutzungsart für 3 Grundstücke von WB 1 in Kerngebiet).

Die zwischenzeitlich verfolgte Ausweitung der Fußgängerzone in die Jägerstraße wurde nach einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen den Beteiligten wieder aufgegeben. Die hierfür angedachten Flächen werden durchgehend für Rangierzwecke sowie als Zufahrt benötigt. Es erfolgt die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Jägerstraße entsprechend der vorhandenen Widmung. Die Konzeption für diesen Straßenraum sieht nunmehr vor, die Jägerstraße in Anlehnung an die Brandenburger Straße so umzugestalten, dass die verkehrlich-funktionalen Zwecke erfüllt werden können und dennoch der Eindruck eines besonderen Straßenraums (z.B. Mischverkehrsfläche) entsteht.

Für das Sondergebiet wurde im Rahmen der Gebäudeplanung eine geringfügige Anpassung der Sondergebietsfläche und der überbaubaren Fläche notwendig.

Die Diskussion über den Nachweis von Stellplätzen für das Einkaufszentrum wurde mit einer Entscheidung zugunsten eines Parkhauses in der Hegelallee abgeschlossen. Das Parkhaus ist bereits errichtet und eröffnet.

Die Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Bauordnung im September 2003 führte zu einer redaktionellen Planänderung, da sämtliche bisherigen Abwägungsvorgänge und planerischen Entscheidungen die Zulässigkeit eines „privilegierten Daches“ ohne Anrechnung auf die Geschossflächenzahl zum Inhalt hatten. Der Verzicht auf die redaktionelle Anpassung hätte eine wesentliche Planänderung (Entziehung von Baurechten gemäß § 34 BauGB) zur Folge gehabt und wäre planungsschadenverursachend gewesen.

Aufgrund des städtischen Diskussionsprozesses über die Innenstadtentwicklung im Rahmen der Sanierungszieldiskussion im Jahr 2004 wurden weitere Änderungen an der Planung vorgenommen, die ausschließlich das besondere Wohngebiet 1 und das Kerngebiet 2 betrafen (reduzierte Zulässigkeit von Banken und Erweiterung der überbaubaren Fläche im Kerngebiet, Schutz der Wohnnutzung in einigen Gebäuden an der Brandenburger Straße).

2. Intention des Plans

Entsprechend den Erläuterungen des Flächennutzungsplans ist die Bereitstellung von Wohnraum durch Modernisierung sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes ein Leitsatz der Flächennutzungsplanung. Dies soll unter Wahrung der historischen Qualitäten erfolgen. Gleichzeitig soll die Funktion des Stadtzentrums als Schwerpunkt für Angebote des höheren Bedarfs gesichert werden.

Die festgesetzte Entwicklung eines Einkaufszentrums mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dient der Stabilisierung und Entwicklung der Zentrumsfunktionen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Konzeptes ist eine wesentliche Voraussetzung zur Realisierung der Sanierungsziele. Die Nutzungskonzeption im Geltungsbereich ist Bestandteil einer Überlegung zur Belebung der Innenstadt mit Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen, in der den peripheren Einkaufszentren ein adäquates innerstädtisches Angebot entgegen gestellt werden soll.

Beiden planerischen Ansätzen wird im Bebauungsplan gleichwertig Rechnung getragen. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan neben der Ausweisung des ehem. Warenhausgeländes als Sondergebiet nahezu alle weiteren Grundstücke als besonderes Wohngebiet fest. Lediglich drei Grundstücke im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße und Jägerstraße werden als Kerngebiet festgesetzt, in dem Wohnungen bis 30% der Fläche zulässig sind.

Mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung einzelner Nutzungen entlang der Brandenburger Straße wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen. Ziel ist es, die Straße als attraktives Handelszentrum städtebaulich, gestalterisch, vor allem aber nutzungsstrukturell zu stärken.

Zur Bewahrung der Charakteristik des Gebietes wird vorrangig eine Bestandssicherung verfolgt, wobei ein Teil der untergeordneten Gebäude unter der Zielsetzung einer behutsamen Weiterentwicklung und Verdichtung im Sinne einer vielfältigen Mischnutzung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung als disponibel betrachtet wird. Zweck dieser Zielstellung ist die Sicherung einer begrünten Mindesthoffläche für die Wohnnutzung unter Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Potsdamer Stadtkernbereich sowie die Verbindung der freien Hofbereiche, die teilweise nur über sehr kleine Flächen verfügen. Städtebaulich und ökologisch wertvolle Bäume, die bereits heute vorhanden sind, werden im Bestand gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Zur Sicherung der bestehenden und zu erhaltenden, für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen wird ein Großteil aller Grundstücke als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht den Leitsätzen der Stadtentwicklung und steht in Einklang mit der Flächennutzungsplanung. Sie soll verdeutlichen, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich auch weiterhin vorhanden sein und vor Verdrängung geschützt werden soll. Ziel der Planung ist, dass der Wohnanteil auf jedem geeigneten Grundstück erhalten bleibt. Dies wird durch eine im Grundsatz ebenfalls in Betracht kommende Festsetzung als Mischgebiet nicht im entsprechenden Maße gewährleistet.

Aufgrund der differenzierten Festsetzung zulässiger Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in WB1 (Einkaufsbereich entlang der Brandenburger Straße) und WB2 (Grundstücke entlang der Gutenberg- und der Dortustraße, 3 Teilflächen).

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Die Brandenburger Straße soll sich als attraktives Handelszentrum entwickeln können. Die Ansiedlung mehrerer Banken ist sichtbarer Ausdruck der bereits einsetzenden Verdrängung. Um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches zu sichern und wegen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Einkaufsstraße und der Wohngegend werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen wird daher eine Abstufung getroffen, die den Bereich entlang der Brandenburger Straße (Haupteinkaufsbereich) besonders schützt. Die Anziehungskraft der Brandenburger Straße beruht unter anderem auf der Attraktivität der Schaufenster. Diese wird durch die Monotonität von Bank- und Büronutzungen sowie von Vergnügungsstätten nivelliert. Es entsteht dadurch eine Häufung von Meidezonen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebnis- und Einkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Der Druck schädlicher Nutzungen auf Ansiedlung besteht teilweise nur hier. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass wenn eine Ansiedlung im Kernbereich der Fußgängerzone nicht möglich ist, eine Konzentration an anderer Stelle nicht erfolgen wird. Da die betroffenen Nutzungen zielgerichtet aufgesucht werden und folglich auf Laufkundschaft nicht angewiesen sind, liegt durch die Verdrängung dieser Nutzungen in die Seitenstraßen keine unzumutbare Härte vor. Die Festsetzung dient auch der Belebung der Umgebung und soll den geschäftlichen Nutzungen außerhalb des engen Bereiches der Fußgängerzone Kunden zuführen.

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. Aufgrund der ausschließlichen Lage einiger Grundstücke an der Brandenburger Straße – Fußgängerzone – betrifft diese Festsetzung nur einen Teil der Grundstücke im Geltungsbereich (textliche Festsetzung Nr. 1).

In den besonderen Wohngebieten sind Bordellbetriebe, die Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Die Festsetzung dient der Sicherung des Schutzes des Niveaus der Haupteinkaufsstraße Potsdams sowie

des Milieus der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld nicht mit den geplanten städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplans, der Entwicklung eines innerstädtischen hochwertigen Zentrums, in Einklang zu bringen.

Die im besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Dies ist erforderlich, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung stehen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden eingeschränkt. Im besonderen Wohngebiet 1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da hierdurch eine negative Entwicklung für die Fußgängerzone zu befürchten ist (textliche Festsetzung Nr. 4). Gleichzeitig soll die Gefahr der Verdrängung traditioneller Nutzungen, insbesondere der Einzelhandelsnutzung, vermieden werden. Es kann zu einer Abwertung der Brandenburger Straße als Einkaufs- und Geschäftsstraße kommen, wenn zwischen den Geschäften Lücken durch Gebäude entstehen, die während der regulären Ladenöffnungszeiten nicht genutzt werden. Von Vergnügungsstätten können ähnliche Wirkungen ausgehen, wie von leerstehenden Gebäuden oder Baulücken. Es entsteht dadurch eine Häufung von Meidezonen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebniseinkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Dies wird fachlich als "trading-down"-Effekt bezeichnet.

Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die etwa der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage entspricht, soll erreicht werden, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen sollen minimiert werden. Von der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten sind Einrichtungen zur Schau von Personen sowie jede Art von Sexshows ausgenommen. Derartige Einrichtungen sind nicht zulässig.

Innerhalb des besonderen Wohngebietes WB1 sind Bankfilialen und filialisierte Finanzdienstleistungen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5), da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Fußgängerzone in Einklang bringen lassen (Vermeidung der Umstrukturierung in einen tertiären Dienstleistungsbereich) und die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Es besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung von Banken die Miet- und Grundstückspreise steigen und die Sanierungsziele sozial verträglicher Mieten und kleinteiliger Gewerbeeinrichtungen (insbesondere Handwerksbetriebe und Läden für die tägliche Versorgung) gefährdet werden. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleistungen bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte oder filialisierte Nutzungen, die aufgrund ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Sparkassen, Bausparkassen, Versicherungen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen, da hier in der Regel eine unverträgliche Größenordnung nicht erreicht wird, auch wenn es sich um Einrichtungen der genannten Branchen handelt.

Die im besonderen Wohngebiet 1 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Festsetzung dient der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebietes und trägt dazu bei, dass der Einkaufsstraßencharakter, der zum Funktionieren des gesamten innerstädtischen Zentrums beiträgt, dauerhaft erhalten bleibt. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind geeignet, die traditionelle Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben nachhaltig zu stören.

Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein gleichwertiges Wohnen und Arbeiten, und um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung ein Wohnanteil von mindestens 50 % der Nutzfläche auf den Baugrundstücken der besonderen Wohngebiete WB2 zu gewährleisten. Aufgrund der Vorschriften der §§ 142 und 172 BauGB ist eine dieser Zielsetzung entsprechende Regelung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich, diese Regelungen stellen unmittelbar geltendes Recht dar. Der hier vorliegende Rechtszusammenhang ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt (Hinweise Nr. 2 und 3). Die Zielstellung hat darüber hinaus zur Festsetzung von besonderen Wohngebieten für Teile des Geltungsbereiches geführt.

Zwar entfällt die sanierungsrechtliche Regelung mit Aufhebung des Sanierungsgebietes, dennoch ist die Festsetzung eines Wohnanteils im Regelfall nicht erforderlich. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes ist erst in einigen Jahren zu rechnen. Ob und ggf. in welchem Ausmaß dann eine Verdrängung der Wohnnutzung einsetzen wird und mit welchen Folgen auf die Wohnraumversorgung, ist derzeit nicht hinreichend genau abschätzbar, um eine verbindliche Regelung zu treffen. Sofern sich städtebauliche oder nutzungsstrukturelle Missstände ergeben, ist zum gegebenen Zeitpunkt darauf zu reagieren. Diese Überlegungen gelten nicht für die beiden Haupteinkaufsstraßen Brandenburger Straße und Friedrich-Ebert-Straße (nicht im Geltungsbereich), für die ein starker gewerblicher Umnutzungsdruck vorhanden ist und auch zukünftig vorhanden sein wird. Diese beiden Straßen besitzen im Kontext des Gesamtbereiches eine höhere gewerbliche Bedeutung, als die übrigen Straßen.

In Übereinstimmung mit den derzeit gültigen Festlegungen der Sanierungssatzung wird für das besondere Wohngebiet 1 ein reduzierter Wohnanteil von 30 % an der Geschossfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 9). Die Reduzierung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt die in der gewerblichen Bedeutung höherrangigen Friedrich-Ebert-Straße (nicht im Geltungsbereich) und Brandenburger Straße im Gegensatz zu den wohngeprägten übrigen Straßen in der Innenstadt wieder. Hier kann zugunsten der gewerblichen Entwicklung eine Reduzierung des Wohnanteils erfolgen, ohne dass die Ziele der Sanierungssatzung nach Erhalt der Wohnnutzung beeinträchtigt werden. Dennoch wird durch die Festsetzung eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht.

Um den unterschiedlichen grundstücksbezogenen Bedingungen Rechnung zu tragen, eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, einzelfallbezogen eine flexible Handhabung durchzuführen. Das Ziel, die Prägung des Straßenraumes insbesondere in den Abendstunden auch durch Wohnnutzung zu erreichen, bleibt bestehen. Dennoch kann es einzelfallbezogen, z.B. weil sich nicht jedes Gebäude im Geltungsbereich für Wohnen eignet, zugelassen werden, dass sofern innerhalb der einzelnen Baugrundstücke, z.B. in hinteren oder seitlichen Gebäuden ein höherer Wohnanteil realisiert wird, an anderer Stelle auf die Umsetzung des Wohnanteils in der entsprechenden Größe verzichtet werden kann. Dies ist auch dann möglich, wenn z.B. über eine Grunddienstbarkeit geregelt wird, dass ein anderes Grundstück in den besonderen Wohngebieten einen entsprechend höheren Wohnanteil dauerhaft garantiert. Die Steigerung der Nutzungsflexibilität kommt den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen. Die Festsetzung dient dazu, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein eng gemischtes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Die Festsetzung Nr. 9 ist nicht anwendbar auf die Vorderhäuser Brandenburger Straße 53, 54 und Dortustraße 59. In diesen sog. „Barocken Typenhäuser“ sollen im Sinne der historischen Kontinuität, aber auch wegen der guten Wohnverhältnisse in diesen Gebäuden ein größerer Wohnanteil festgesetzt werden. Dieser beträgt mindestens ca. 40% der zulässigen

Geschossfläche der Gebäude, entsprechend der Regelung, dass das 2. Vollgeschoss voll für Wohnzwecke zur Verfügung zu stehen hat¹⁹⁾ und andere Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 10). Die Festsetzung dient auch dem Planungsziel, die Fußgängerzone in den Rand- und Nachtzeiten sichtbar belebt zu halten. Sie soll der in Fußgängerzonen nicht unüblichen nächtlichen Verödung (unbeobachtete Räume) entgegenwirken. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden, z.B. nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss, sofern eine Wohnnutzung im Dachgeschoss stattfindet, die vom Straßenraum erlebbar ist, so dass das o.g. Planungsziel eingehalten ist.

Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden, städtebaulich gewünschten und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur, weil der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, sind eine Vielzahl von Grundstücken nicht für höhere Wohnanteile geeignet, sondern ein Teil der Grundstücke verfügt nur über kleine Grundstücksflächen. Hier hätte eine höhere Wohnnutzung Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zur Folge. Das besondere Wohngebiet 1 ist Bestandteil eines innerstädtischen Bereiches, der nach planerischer Untersuchung mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Kreuzungsbereich der Jägerstraße mit der Brandenburger Straße bisher immer als besonderes Wohngebiet eingestuft wurde und ist somit Teil eines besonderen Wohngebietes, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im FNP sowie in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereiches vorhanden oder geplant. Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet, mit entsprechenden Auswirkungen. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils, wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung eines Anteils über dem in der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert von 20% Wohnnutzung im Mischgebiet, bevor das Baugebiet seine Zweckbestimmung verliert, wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich, jedoch nicht, wie vorliegend, pauschal. Diese Art der Festsetzung würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer behindern. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines grundstücksbezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Zudem besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine geschossweise Regelung. Die Wohnnutzung soll an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse. Diese könnte ohne die parallele Festsetzung von Nutzungsmaßen starke Ungleichgewichtungen zur Folge haben, da im Ergebnis ein grundstücksbezogen unterschiedlicher Wohnanteil die Folge wäre, der in Einzelfällen auch 0 sein könnte. Diese Entwicklung würde die beabsichtigte Zielstellung verkehren.

3.1.2 Sondergebiet

Aufgrund der Veränderungen der bestehenden Nutzung sowie wegen der erheblichen Erweiterung des Einzelhandelsstandortes im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vorhandenen leerstehenden Warenhaus (Einbeziehung aller Grundstücksteile in die Nutzfläche) wird dieser Bereich des Bebauungsplans als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung sichert die beabsichtigte Eröffnung eines ca. 22.000 m² großen Einkaufszentrums, bestehend aus einem Warenhaus mit ca. 14.500 m² Verkaufs- und Gastronomiefläche sowie weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen mit insge-

19) Annahme: Erdgeschossnutzung voll gewerblich; für das ausgebaute Dach erfolgt keine Regelung im Bebauungsplan, so dass hier Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zulässig ist. Bei gewerblicher Nutzung, z.B. als Büro ergibt sich ein wohngenutzter Geschossflächenanteil von knapp unter 40%. Bei einer Wohnnutzung im obersten Geschoss beträgt der gebäudebezogene Wohnanteil über 60 %.

samt 3.600 m² Verkaufs- bzw. Nutzflächen zuzügl. ca. 2.500 m² Nebenflächen, wie Lager-, Technik- und Personalräume.²⁰⁾

Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, da es beabsichtigt ist, den Standort als Einheit zeitgleich zu errichten und zu betreiben, auch wenn das Warenhaus selbst einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Sondergebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe aller Größen und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Alle anderen Nutzungen, bis auf die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 7). Die Festsetzung dient dazu, den Standort so zu entwickeln, dass die Funktion des gesamten Bereiches für die Versorgung Potsdams gestärkt wird. Ziel des Bebauungsplans ist es, dass dieser Standort – wie bis zu seiner brandbedingten Schließung 1996 - auch zukünftig ein Rückgrat der Einzelhandelsentwicklung in der Potsdamer Innenstadt wird. Die Entwicklung der Fußgängerzone war in den letzten Jahren dadurch geprägt, dass die hochwertigen Ladennutzungen unter starken Druck von Billigläden geraten sind. Mit der Umsetzung der vorliegenden Konzeption und der Stärkung der Innenstadt als Einkaufsbereich soll dieser Trend umgekehrt werden. Aus diesem Grund werden alle anderen als die zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, damit sich der Standort voll zu einem Einkaufszentrum mit gastronomischen Ergänzungen entwickeln kann. Erste Anzeichen für den Erfolg dieser Strategie sind bereits seit der begonnenen Bautätigkeit im Sondergebiet sichtbar. Durch die Zulässigkeit von gastronomischen Nutzungen wird insbesondere der Verödung der Innenstadt in den Abend- und Nachtzeiten entgegen gewirkt. Durch die Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der sonstigen Gewerbebetriebe auf Dienstleistungen wird erreicht, dass an diesem Standort ausschließlich die den Einzelhandel ergänzenden Dienstleistungen angesiedelt werden und den Standort somit stärken. Dies können z.B. folgende Nutzungen sein: Reisebüros, Theaternkassen, Friseure und Mitfahrzentralen.

Zur Eingliederung des großflächigen Standortes in die gesamte Einzelhandelsstruktur der Stadt Potsdam wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass nur bestimmte Sortimente zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 8). Die folgenden Sortimente stehen in Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Potsdams, hier insbesondere dem räumlich benachbarten Bereich um den Bahnhof (Bahnhofspassagen):

20) Gesamtfläche = BGF-Außenmaß, Teilflächen = Innenmaße; Die Summe der Teilflächen entspricht somit nicht der Gesamtfläche

Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	Bilder, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen
Schmuck und Uhren	Bücher, Bürobedarf und Schreibwaren
Medizinische und orthopädische Artikel	Lebensmittel
Kosmetik und andere persönliche Accessoires	Blumen und Pflanzen
Fahrräder, Sportartikel, Sportbekleidung	Fotografische und optische Erzeugnisse
Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires	Haushalts- und Elektrogeräte
Haushaltswaren	Tonträger und Musikinstrumente
Kurzwaren	Spielwaren
Kunstgewerbe und Antiquitäten	

Die Abgrenzung des Sondergebietes zu den benachbarten Nutzungsarten entspricht der Abgrenzung des ehemaligen Warenhausgrundstückes und seiner ergänzenden Nutzungen, z.B. der ehemaligen Lieferbereiche sowie einer geringfügigen Ergänzung im Bereich des Grundstückes Gutenbergstraße 22.

Die geplante Einrichtung eines Einkaufszentrums ist wegen der imagefördernden und wohnumfeldverbessernden Wirkung, der historischen Kontinuität, vor allem aber, weil die Einrichtung zur Stützung der Funktion des Stadtzentrums mit der zentralen Fußgängerzone dringend benötigt wird, von einer Mindestwohnverpflichtung ausgenommen. Dies erfolgt in Einklang mit den Sanierungszielen für die Innenstadt.

Änderung des FNP

Im Gegensatz zu den bisherigen Überlegungen wird die Festsetzung eines Kerngebietes nicht mehr verfolgt. Die Änderung der Konzeption für den Standort sieht die Entwicklung eines Einkaufszentrums, bestehend aus einem Warenhaus sowie weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben vor.

Damit der Bebauungsplan mit den Zielen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist die Änderung des FNP erforderlich und beabsichtigt. Da der FNP für das Sondergebiet bisher Kerngebiet darstellte und damit die Intention der Realisierung eines Warenhauses verbunden hat, stellt die Festsetzung des Bebauungsplans nicht den Grundsatz der Darstellung des FNP für diese Fläche sowie die Grundzüge der Flächennutzungsplanung in Frage. Die vorliegende Planungskonzeption beinhaltet lediglich die Weiterentwicklung dieser Planungsabsicht.

Die Anpassung des FNP an die weiterentwickelten Planungsziele erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan.

3.1.3 Kerngebiet

Die drei Grundstücke im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße / Jägerstraße werden als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Grundstücke verfügen aufgrund ihrer Lage – umschlossen vom Sondergebiet – in dem Teil der Brandenburger Straße, die von den großflächigen Einrichtungen dominiert wird (ehem. Einrichtungshaus MANOS, H & M, Warenhaus im Sondergebiet) über eine vom Regelfall der Brandenburger Straße abweichende gewerbliche Bedeutung.

Darüber hinaus sind die Grundstücke aufgrund der Zuschnitte, der stadträumlichen Lage sowie der baulichen Dichte nicht gut geeignet für die Festsetzung als Wohngebiet.

Entwicklung aus dem FNP

Die geplante Festsetzung gilt als aus dem FNP abgeleitet, da die betroffene Flächengröße des Kerngebietes (ca. 600 m²) wesentlich unter der Darstellungsschärfe des FNP (5.000 m²) liegt. Sie steht mit den Zielen des FNP in Einklang.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen / Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Sexshows sowie Einrichtungen zur Schaustellung von Personen nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 11 und 12). Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Schutzes des Milieus der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld – bei den Vergnügungsstätten aufgrund ihrer möglichen Größe und Typik – städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans, der Entwicklung der Haupteinkaufsstraße, in Einklang zu bringen (zur beabsichtigten Prägung des Bereiches sowie der Einkaufsstraße vgl. Kapitel 3.1.1).

Im Kerngebiet sind Bankfilialen und filialisierte Finanzdienstleistungen im 1. Vollgeschoss nur auf maximal 220 m² Fläche zulässig (textliche Festsetzung Nr. 13). Derartige Einrichtungen sind aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich unerwünscht in der Fußgängerzone und daher durch Bauleitpläne weitgehend ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.1.1). Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich Banken insbesondere dort ansiedeln, wo andere Festsetzungen als besonderes Wohngebiet und Sondergebiet getroffen werden. Um dies zu kanalisieren, soll im Kerngebiet eine Einschränkung der Zulässigkeit erfolgen, die ausschließlich den besonders raumprägenden Erdgeschossbereich betrifft. Die Festsetzung dient der Erhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes, als gewerblich durchmischter Bereich, der in einem Kontext steht mit den gegenüberliegenden Grundstücken im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße / Jägerstraße (Bebauungspläne SAN - P 08, SAN-- P 09 und SAN - P 11).

Tankstellen, die im Kerngebiet allgemein (in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sowie ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt zur angrenzenden Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich (textliche Festsetzung Nr. 14). Wegen der Lage in der Fußgängerzone betrifft diese Festsetzung nur das Grundstück Jägerstraße 15.

Die im Kerngebiet vorhandenen Wohnungen sollen auch weiterhin zulässig bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden kann (textliche Festsetzung Nr. 15). Die Grundstücke im Kerngebiet eignen sich zwar im Grundsatz nicht gut für Wohnnutzung, ungesunde Wohnverhältnisse liegen jedoch nicht vor und sind auch nicht zu befürchten. Eine Nutzungsänderung soll jedoch planungsrechtlich möglich sein.

3.1.4 Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen werden entsprechend ihres Bestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Für den Bereich der Fußgängerzone in der Brandenburger Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt, die die dauerhafte Sicherung der Fußgängerzone gewährleistet. Hierzu ist eine geringfügige Ausdehnung der Verkehrsfläche im Eckbereich Brandenburger Straße / Dortustraße notwendig (ca. 2 m² Grundstücksfläche Dortustraße 58). Dies ist erforderlich, um auch zukünftig die einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich

um faktisch genutztes Straßenland, von einer Nutzung vor dem 03.10.1990 ist auszugehen, so dass eine öffentliche Widmung anzunehmen ist.

Zur Sicherung ausreichender Spielräume zur Anpassung an spätere Entwicklungen sowie zur Gewährleistung einer Erschließungslösung innerhalb der Jägerstraße, die Nebenzugang zum Sondergebiet werden soll und darüber hinaus als Hauptanlieferung für den Einzelhandelsstandort dienen muss, ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 26).

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind im Sondergebiet und in den besonderen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Baukörperfestsetzungen zulässig. Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Festsetzung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist (textliche Festsetzung Nr. 25), in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung einer Geschoßfläche (GF) oder einer Geschoßflächenzahl (GFZ) kann somit für alle Baugebiete entfallen.

Wegen der Änderung des Vollgeschossbegriffes während des Aufstellungsverfahrens war es erforderlich, Regelungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus in den Bebauungsplan aufzunehmen, die gemäß der Regelung der Bauordnung in der vor dem 01. September 2003 geltenden Fassung entbehrlich war. Entsprechend der Ausgangslage wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende objektbezogene Festsetzungen entwickelt:

1. Regelung, dass abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich um ein Geschoss in einem Dachraum²¹⁾ handelt, und der Sicherstellung der bisherigen Baurechte dient (textliche Festsetzung Nr. 18).

2. Regelung, dass das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum liegen muss, ohne Einschränkung auf Flächen oder Höhen zur Sicherung eines historischen Mansarddaches (textliche Festsetzung Nr. 19).

Regelung, dass das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum entsprechend der Bauordnung vom 02. Juni 1998 liegen muss, zur Sicherstellung der bestehenden Dachlandschaft. Die Festsetzung schließt die Umwandlung bereits ausgebauter Dächer aus (textliche Festsetzung Nr. 20).

Diese Festsetzungen dienen der Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken, die nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen. Hier sind Dachausbauten regelmäßig zulässig nach § 34 BauGB.

Für einige Gebäude bzw. Gebäudeteile erfolgt keine Regelung des Dachausbaus. Hier ist somit nicht auszuschließen, dass Flachdächer errichtet werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind (hintere Gebäude, Anbauten) bzw. um hohe Gebäude, deren oberstes Vollgeschoss zwar Dachschrägen aufweisen, die jedoch über einen ausgeprägten Kniestock verfügen, so dass sie nicht mehr die Definition eines Dachraumes erfüllen.

Besonderes Wohngebiet

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperausweisung in Dichtewerte kommt es im besonderen Wohngebiet grundstücksbezogen teilweise zu deutlichen Überschreitungen der

21) Dachraum: Unter dem Dachraum eines Hauses ist der vom Dach, bestehend aus Tragwerk und Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildete Raum zu verstehen. (vgl. OVG NRW v. 20.11.1979 – X A 995/79 und Fieseler, Fieckert, Kommentar zur BauNVO § 20 RN 12)

Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der maximale GRZ-Wert beträgt 1,0 für die Grundstücke Brandenburger Straße 54, 55 und 56 sowie Dortustraße 58 (Bestandssicherung), der Minimalwert beträgt 0,32 GRZ in der Brandenburger Straße 53. Auf die Gesamtfläche des besonderen Wohngebietes berechnet wird eine GRZ von ca. 0,75 erreicht. Die starke Differenzierung des grundstücksbezogenen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um unter stark divergierenden Grundstückszuschnitten (teilweise sehr kleine Grundstücksflächen) die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, die zwischen den Extrema 4,0 in der Dortustraße 58 (Bestandssicherung) und ca. 1,43 in der Gutenbergstraße 24 schwankt. Im gesamten besonderen Wohngebiet wird die zulässige Obergrenze mit einem Wert von ca. 1,9 GFZ um 0,4 GFZ überschritten.²²⁾ Die erreichten Nutzungsmaße²³⁾ entsprechen dem FNP.

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den besonderen Wohngebieten ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik ebenso notwendig, wie die Unterschreitung der nach §6 BbgBO erforderlichen Regelabstandsflächen bis auf mindestens 0,1 H (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften 1). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Sie stünden darüber hinaus in Widerspruch zum Denkmalschutz und den Sanierungszielen.

Eine Gefährdung der Belange

Wohn- und Arbeitsverhältnisse:	Realisierung von Mindestflächen, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. Erholungsfunktionen übernehmen können (Terrassenflächen), Durchlüftung durch Schaffung zusammenhängender Hofräume, Verbesserung der Belichtung der Gebäude, Gewährleistung des Brandschutzes durch technische Anforderungen (u.a. Sicherstellung der Löschwasserversorgung, Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zueinander und Anlage von Rettungswegen), Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen durch das benachbarte Sondergebiet zum besonderen Wohngebiet
Umwelt:	Sicherung des ökologischen Bestands und Festsetzung ergänzender Maßnahmen
Verkehr:	Alle Grundstücke liegen an ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen, durch die Bewirtschaftung der Parkplätze ist die Versorgung mit Parkraum für die Anwohner berücksichtigt

ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten. Verdichtungsmaßnahmen über das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Sondergebiet

Im Sondergebiet entspricht die zulässige bauliche Dichte einem GRZ-Wert von ca. 0,97 und liegt somit deutlich über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit einer zulässigen Geschossfläche (GR x Zahl der Vollgeschosse), die einer GFZ von ca. 3,6 entspricht, wird die Obergrenze um ca. 50% überschritten.

Im Sondergebiet werden darüber hinaus die aus dem Bestand abgeleiteten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um die gewerblichen Geschosshöhen mit dem umliegenden Bestand in Einklang zu bringen und weil bei zukünftigen Entwicklungen, die ggf. einen inneren Umbau erfordern, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Beibehaltung der maximalen Bauhöhen eine Erhöhung

22) WB 1 = 1,85 GFZ, WB 2.1 = 1,5 GFZ, WB 2.2 = 2,4 GFZ, WB 2.3 = 1,87 GFZ
23) alle Werte gerundet

der Zahl der Vollgeschosse erfolgt. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von maximalen Oberkanten sichergestellt, dass technische Dachaufbauten, die keine Vollgeschosse und oberhalb der festgesetzten Firsthöhen zulässig sind, das verträgliche Maß nicht überschreiten. Entlang der vom öffentlichen Raum besonders wahrnehmbaren Teilflächen des Sondergebietes sind keine technischen Dachaufbauten zulässig (Gauben o.ä. Bauteile sind als Teil des Daches von der Festsetzung nicht betroffen). Es wird sichergestellt, dass die Zulassung von notwendigen Entlüftungsanlagen unter besonderem Genehmigungsvorbehalt steht (textliche Festsetzungen Nr. 27 und 28). Für das bestehende und sich gerade in der Sanierung befindende denkmalgeschützte Gebäude Dortustraße 62 ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich. Bei einer Geländehöhe von 31,70 m über HN (textliche Festsetzung Nr. 29) ergeben sich folgende Höhen über Gelände:

Maß über HN im Bebauungsplan	Traufhöhe über Gelände	Firsthöhe über Gelände	Oberkante über Gelände
TH = 39,0 m	7,3 m		
TH = 41,0 m	9,3 m		
TH = 47,0 m	15,3 m		
FH = 44,5 m		12,8 m	
FH = 46,5 m		14,8 m	
FH = 55,6 m		23,9 m	
OK = 42,0 m			10,3 m
OK = 42,7 m			11,0 m
OK = 45,0 m			13,3 m
OK = 55,6 m			23,9 m

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist im Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen Charakteristik und historischen Eigenart, hier insbesondere durch die Nutzungsstruktur, notwendig und erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass mit der Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes keine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen einhergeht. Die hierzu notwendigen Grundstückszukäufe haben stattgefunden. Die bauliche Dichte resultiert aus den Anforderungen an die notwendige Verkaufsfläche zur Wiederbelebung des ehemaligen Warenhausstandortes sowie der gesamten Innenstadt, für die das Einkaufszentrum eine „Magnetfunktion“ hat. Durch den grundwasserbedingten weitgehenden Verzicht auf Lagerräume unterhalb der Oberfläche ist das Nutzungsmaß auch deshalb so hoch, weil alle diese notwendigen Flächen, die insgesamt mehrere tausend Quadratmeter ausmachen, innerhalb der anrechenbaren Flächen liegen. Darüber hinaus sind die anrechenbaren Flächen unter dem aus Denkmalgründen zu erhaltenden Lichthof geschäftsmäßig kaum nutzbar. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte sind die Festsetzungen am Wohl der Allgemeinheit orientiert.

Durch die Festsetzung des Nutzungsmaßes sind die Belange

Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Wohnungen sind nicht zulässig, die Arbeitsstätten sind durch technische Maßnahmen entsprechend der geltenden Bestimmungen gefahrungsfrei realisierbar, die Abstände zu benachbarten Grundstücken werden eingehalten

Umwelt: Entsiegelung von ca. 180 m² Fläche, Fassadenbegrünung

Verkehr: Verbesserungen entsprechend der verkehrlichen Rahmenplanung, durch die Errichtung eines Parkhauses ist der Bedarf des Einkaufszentrums gedeckt

nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Kerngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet entspricht dem bestehenden Nutzungsmaß, das von einer sehr hohen Intensität geprägt ist (GRZ: zwischen 0,9 und 1,0); höchste GFZ in der Brandenburger Straße 48: ca. 3,98). Die zulässige Obergrenze für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit im Maximum um ca. 1,0 überschritten. Da die Festsetzungen lediglich eine bestehende und bisher nicht als ungesund aufgefallene Situation zum Inhalt haben, ist die Festsetzung als verträglich anzusehen.

U.a. das hohe Nutzungsmaß in Verbindung mit den fehlenden Freiflächen hat für das Kerngebiet dazu geführt, dass Wohnungen in einem untergeordneten Umfang zwar zulässig bleiben sollen, jedoch keine ausdrückliche Sicherung eines Wohnanteils erfolgt. Auf eine Zuordnung der zulässigen Wohnungen auf Gebäude oder Teile davon kann wegen der geringfügigen Ausdehnung des Kerngebietes verzichtet werden. Bezüglich der Eignung der Grundstücke zum Wohnen sind alle Gebäude als gleichwertig einzustufen.

Durch die Festsetzung des Nutzungsmaßes sind die Belange

- | | |
|--------------------------------|--|
| Wohn- und Arbeitsverhältnisse: | Wohnungen sind zwar zulässig, aber nicht ausdrücklich festgesetzt, für sie ist ggf. eine einzelfallbezogene Regelung im Baugenehmigungsverfahren zu finden, die Arbeitsstätten sind durch technische Maßnahmen entsprechend der geltenden Bestimmungen gefahrungsfrei realisierbar |
| Umwelt: | Aufenthaltsräume sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichend vorhanden |
| Verkehr: | Die Planung verändert die bestehende Situation nicht, Verbesserungen entsprechend der verkehrlichen Rahmenplanung sind zu erwarten |

nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (Nutzungsmaß nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen sind in den besonderen Wohngebieten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Ausnahmsweise kann die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird, die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt ist (textliche Festsetzung Nr. 16) und die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Die Festlegung von 30 % Flächenanteil sichert einerseits einen ausreichenden Flächenanteil für „grüne Nutzungen“ und andererseits bietet sie ausreichend Möglichkeiten für nicht vermeidbare bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 und 7 BauNVO in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BbgBO zur Sicherung von Freiflächen und zur Gewährleistung der Wohnruhe in den besonderen Wohngebieten 2, die einen Wohnanteil von 50% an der Fläche aufweisen müssen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den besonderen Wohngebieten 1 sind Garagen nur dann zulässig, wenn sie innerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 16).

Der Ausschluss der Zulässigkeit von Tiefgaragen im Sondergebiet (textliche Festsetzung Nr. 17) dient neben den Gründen des Grundwasserschutzes auch dazu, dass die erschließenden Straßen nicht durch Zufahrtsverkehr belastet werden.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Anlage von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zu erwarten, da § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur bis maximal 50 % zulässt, wenn eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird. Dies ist auf dem betreffenden Grundstück der Fall. Sofern Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

chen realisiert werden sollen, hätte dies zur Folge, dass die zulässige Baumasse an anderer Stelle nicht realisiert werden kann. Da im Sondergebiet keine Freiflächen für Wohnungen erforderlich sind, wird auf eine den besonderen Wohngebieten entsprechende Festsetzung verzichtet.

Eine Regelung für das Kerngebiet erfolgt nicht, da hier eine flächendeckende Überbauung zulässig ist.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise werden im gesamten Geltungsbereich reine Baukörperfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird der bauliche Bestand im Geltungsbereich gesichert und die Realisierung des für die Funktionsfähigkeit der gesamten Innenstadt wichtigen Einkaufszentrums mit einer Verkaufs- bzw. Nutzfläche von ca. 18.500 m² gewährleistet (GF ca. 22.000 m²). Die Bebauung im Bestand stellt ein erhaltenswertes und geschütztes historisches Ensemble unterschiedlicher Epochen dar. Sein Ursprung geht bis in die Zeit um 1733 zurück. Umfangreiche Eingriffe in den Bestand - z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen in den besonderen Wohngebieten - sind daher nicht möglich.

Die differenzierte Ausweisung der Geschosskanten im Sondergebiet dient der Angleichung der optisch wahrnehmbaren Trauf- und Firsthöhen zu den angrenzenden besonderen Wohngebieten bzw. entspricht der zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt vorhandenen Situation, die z.B. zwischen dem Grundstück Brandenburger Straße 53 und dem geplanten Einkaufszentrum durch die Brandwand des ehemaligen Warenhauses geprägt war. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der geplante Baukörper ins historische Stadtbild integriert werden kann. Es wird sichergestellt werden, dass die Geschossigkeit im Zentrum des Sondergebietes von den öffentlichen Straßenflächen aus nicht deutlicher in Erscheinung tritt, als bisher.

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Blockrandes werden entlang der Blockkanten Baulinien festgesetzt, die die historische Blockstruktur sichern und wiederherstellen. Eine zusätzliche Sicherung der denkmalgeschützten Vorderhäuser erfolgt durch die Festsetzung rückwärtiger Baulinien.

Um eine architektonische Gliederung durch Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und ähnliche Bauteile zu ermöglichen, ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in einem engen Rahmen die Überschreitung der Baulinien oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 22). Die zulässigen Überschreitungen der Baulinie durch Reglementierungen (maximal 1 m Tiefe, maximal 10 m lange Abschnitte, maximal 35% der Gebäudelänge) ist so eingeschränkt, dass sie eindeutig in den Hintergrund treten. Im Genehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass sich Bauvorhaben in die denkmalgeschützte Umgebung einfügen. Der Sicherung der ebenfalls denkmalgeschützten Baustruktur im Blockinneren ist durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen mit Baugrenzen ausreichend Rechnung getragen.

Zur Sicherung der mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 3 m zu den nicht grenzständig bebauten Nachbargrundstücken wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für das Sondergebiet ausgeschlossen, dass die Baugrenzen auch nur im geringfügigen Maß überschritten werden. Lediglich für die Herstellung von Fluchtwegen und -treppen ist die Überschreitung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 21). Aufgrund des hohen Überbauungsgrades ist es ausgeschlossen, dass diese Festsetzung im Widerspruch zur Betreibung des Einkaufszentrums und damit zu den Planungszielen steht.

3.4 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) werden Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 23 und 24). Die sich hieraus ergebenden Nachteile - geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig - sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine finanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer ist nicht nachweislich. Der Umfang der Festsetzungen sowie die Einschränkungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ermittelt worden. Für das Sondergebiet und das Kerngebiet werden ausschließlich Fassadenbegrünungen festgesetzt. Da hier keine Bewohner mit Freiflächen versorgt werden müssen (im Sondergebiet sind Wohnungen nicht zulässig, im Kerngebiet sind Wohnungen nicht festgesetzt), steht hier der Gedanke der gestalterischen Einbindung der Gebäude in bezug auf die Nachbargrundstücke im Vordergrund. Diese wird primär durch die Fassadenbegrünung hergestellt.

Zur Stützung der Wohnqualität und zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Eine textliche Festsetzung hierzu ist jedoch nicht erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgBO sind alle nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzungen maximal überbaubarer Flächen sichern demnach auch die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Die bestehenden unbedingt erhaltenswerten Bäume auf privaten Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB eine Bindung zum Erhalt von 5 Bäumen auf dem Grundstück Brandenburger Straße 53 sowie eines Baumes auf dem Grundstück Dortustraße 61 (Bergahorn) festgesetzt, die alle der Baumschutzverordnung unterliegen und ein wichtiges ökologisches Potential innerhalb des Geltungsbereiches mit städtebauliche prägender Wirkung darstellen. Darüber hinaus erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Festsetzung der Erhaltung eines Baumes im Kreuzungsbereich Dortustraße / Brandenburger Straße. Der Baumstandort stellt in Zusammenhang mit den nicht im Geltungsbereich befindlichen Bäumen eine für die 2. Barocke Stadterweiterung typische Kreuzungsbetonung dar. Im Fall des Abgangs ist er standortgenau zu ersetzen.

Die im bisherigen Verfahren angedachte und aus Gründen des Grundwasserschutzes umstrittene Tiefgarage im Sondergebiet wird nunmehr ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 17). Da die Realisierung einer Tiefgarage aufgrund des hohen Grundwasserstandes mit sehr hohen Baukosten verbunden wäre, stellt diese Festsetzung keine wirtschaftliche Benachteiligung dar und wird vom Investor mitgetragen.

3.5 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzung gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Geltungsbereich in seiner Gesamtheit befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist (Nachrichtliche Übernahme Nr. 1), wodurch auch die Struktur inkl. der Nebengebäude gesichert ist. Nahezu alle historischen Vorderhäuser sowie Bauteile der Gebäude auf den Grundstücken Brandenburger Straße 48 und 49-52 sind zudem als einzelne Baudenkmale geschützt. Für den gesamten Bereich gilt ferner eine rechtskräftige Erhaltungssatzung (Hinweis Nr. 3). Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit dem zuständigen Denkmalpflegeamt abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Die Einführung gestalterischer Festlegungen in den Bebauungsplan ist somit nur in geringem, den groben Rahmen regelnden Umfang erforderlich (Überschreitung der Baugrenzen und -linien).

Die im Sondergebiet gestaffelt dargestellte Geschossigkeit dient - neben der Konkretisierung des Nutzungsmaßes - der Einordnung des geplanten Gebäudes in das Stadtbild. Sie wurde unter Beteiligung des für Denkmalpflege zuständigen Fachamtes ermittelt.

3.6 Flächenbilanz²⁴⁾

Besonderes Wohngebiet	5.350 m²
davon überbaubar	3.980 m ²
Sondergebiet	6.250 m²
davon überbaubar	6.060 m ²
Kerngebiet	600 m²
davon überbaubar	600 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.980 m²
davon Fußgängerbereich	1.740 m ²
Gesamtfläche	17.190 m²

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

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

- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung
- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Denkmalpflege
- Belange des Verkehrs
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- private Belange der Grundeigentümer

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit allen sonstigen beschlossenen Planungen mit städtebaulichen Auswirkungen gebracht.

4.1.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die bestehenden historischen Strukturen und Charakteristika, das Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes auf ca. 2/3 der Blockfläche sowie eine Weiterentwicklung mit wesentlichen Änderungen. Das Bebauungskonzept wird u.a. durch folgende Ansprüche charakterisiert:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen
- Schließung des Blockrandes entlang der Verkehrsflächen durch Bestandssicherung und Neubaumaßnahmen
- Behutsame städtebauliche Akzentuierung des Einkaufszentrums unter Sicherung der besonders erhaltenswerten Bauteile

²⁴⁾ gerundete Werte

- Aufnahme und Vermittlung der baulichen Höhen
- Entwicklung von zusammenhängenden Hofräumen

Nach Umsetzung der Planung ist von einem deutlich verbesserten Ortsbild auszugehen.

4.1.2 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die bestehende gewerbliche Nutzungsmischung, die sich insbesondere in der Brandenburger Straße entwickelt hat, dauerhaft gesichert und weiter entwickelt werden. Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sichert die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarem Einkaufsbereich und dient gleichzeitig der Nahversorgung der Quartiersbewohner. Die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums dient auch dazu, der Verdrängung hochwertiger Nutzungen durch Billiganbieter sowie auftretendem Leerstand entgegen zu wirken, die in den vergangenen Jahren zu verzeichnen war. Das in der Nachbarschaft geplante Kerngebiet (Bebauungsplanentwurf SAN – P 08) mit zwischenzeitlich eröffneten Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen ergänzt das geplante Einkaufszentrum in seiner Funktion und trägt zur Belebung der gesamten Innenstadt bei. Ein weiteres Einzelhandelsgeschäft gegenüber des bisherigen Warenhauseingangs in der Brandenburger Straße hat sich ebenfalls wesentlich erweitert und überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit nun deutlich. Die planerisch erwünschte Wiederbelebung und Aufwertung der Fußgängerzone als Schwerpunkt für innerstädtisches Einkaufen in Potsdam steht in Einklang mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt²⁵⁾, dem Branchenkonzept für die Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt²⁶⁾ und den Strategien zur Innenstadtentwicklung²⁷⁾.

Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Vereinbarungen zum Potsdam-Center (Bahnhofspassagen), das sich in ca. 1,2 km Luftlinie Entfernung befindet und das ebenfalls als Einkaufszentrum entwickelt werden soll, da eine Differenzierung der zulässigen Sortimente erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die beiden nur gering entfernt liegenden Standorte nur dann miteinander in Einklang gebracht werden können, wenn sie ein eigenständiges und dem jeweiligen Standort angepasstes Profil entwickeln können. Aus diesem Grund überwiegen – im Gegensatz zu den Bahnhofspassagen – im innerstädtischen Einkaufszentrum die Warensortimente, die „klein“ und „leicht“ sind. Aufgrund des vereinbarten Verzichts auf die Schaffung von Stellplätzen direkt im Einkaufszentrum sind hier Wegestrecken für die Kunden zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. den Kundenparkplätzen auf dem Gelände der Stadtverwaltung zu berücksichtigen. Dies schließt nicht aus, dass sich die festgesetzten Sortimente der beiden Standorte, z.B. Spielwaren und Lebensmittel, teilweise überschneiden. Der Ausschluss von wirtschaftlichen Konkurrenzsituationen ist nicht Gegenstand städtebaulicher Überlegungen.

Auf die Festsetzung maximaler Verkaufsflächen pro zulässigem Sortiment wird verzichtet. Dies ist erforderlich, um zukünftigen Entwicklungen in der Sortimentszusammenstellung die notwendige Flexibilität zu belassen. Städtebauliche Zielstellung ist, durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen sogenannter „Einkaufsmagneten“ die Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt Potsdams wiederherzustellen. Dies kann durch eine attraktive Nutzungsmischung im Einkaufszentrum erreicht werden, aber auch, wenn im Extremfall die gesamte Nutzfläche nur durch ein einzelnes Sortiment belegt wird. In diesem Fall würde die Attraktivität durch die Vertiefung des Angebots im Sortiment erzielt, im Gegensatz zur Breite der Angebotspalette bei einer Zusammensetzung entsprechend des vorliegenden und inzwischen auch realisierten Konzeptes.

25) Einzelhandelsgutachten der Stadt Potsdam, Junker & Kruse, Überarbeitungsentwurf, Dortmund, 2000

26) Branchenkonzept für die Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt, FfH Berlin, Berlin, 1998

27) Städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertung des Potsdam-Centers / Strategien zur Innenstadtentwicklung, Junker & Kruse, Dortmund, 1999

Der o.g. Zusammenhang gilt sinngemäß auch für die nicht erforderliche Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung. Durch die Einbeziehung des mit der Investorengesellschaft abgestimmten Konzeptes in einen städtebaulichen Vertrag sind Erweiterungen der Verkaufsflächen nur in dem Maß möglich, wie das dort vereinbarte Konzept Veränderungen zulässt, ohne vom Grundsatz abzuweichen. Selbst bei einer Ausweitung der Verkaufsfläche bis zum maximal festgesetzten Flächenumfang werden die städtebaulichen Zielstellungen für den Standort nicht gefährdet. Die Entstehung eines Einkaufsstandortes, der über seine Größe unvertretbare Auswirkungen entfaltet und andere Standorte beeinträchtigt, ist z.B. aufgrund der Gesamtgröße des Standortes keinesfalls zu befürchten.

Aufgrund der Lage des Standortes, seiner Beziehung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und seines Sortimentes ist das geplante Einkaufszentrum zentrenrelevant und zentrenverträglich. Er trägt dazu bei, die Bedeutung der Potsdamer Innenstadt als Einkaufsort wiederherzustellen und entspricht den Zielen der Raumordnung. Schädliche Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Art, die dem geplanten Vorhaben entgegen stehen, liegen nicht vor. Darstellungen hierzu sind den thematischen Kapiteln zugeordnet. Eine andere Nutzungsentwicklung des Gebietes kommt planerisch nicht in betracht. Aus der Fortschreibung des Tourismuskonzeptes, durch die Stadtverordnetenversammlung am 05. Juli 2000 beschlossen, wird deutlich, dass die alleinige touristische Bedeutung des Gebietes nicht tragfähig ist, um die erforderliche Anziehungskraft und Attraktivität auf auswärtige Besucher zu erzeugen. Eine deutlich gesteigerte Bedeutung des Einzelhandels ist zwingend notwendig. „Wichtigster Erfolgsfaktor ist hier ein optimales Zusammenspiel zwischen den unterschiedlichen Akteuren aus Kultur, Gastronomie und Einzelhandel.“²⁸⁾

4.1.3 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Die Festsetzung der besonderen Wohngebiete sichert neben den gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung in zentraler Lage, die prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung ist. Die festgesetzten ökologischen Vorgaben (Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt vorhandener Bäume) kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation für die gegenwärtigen Bewohner dar. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen Schlosspark Sanssouci – ca. 600 m, Grünzug in der Hegelallee – ca. 200 m, Platz der Einheit – ca. 1.200 m und Bassinplatz – ca. 1.350 m.

Die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen in den besonderen Wohngebieten sowie die enge Nachbarschaft zum Sondergebiet führen nicht zu unzumutbaren Wohnbedingungen. Die Erfahrungen in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung zeigen, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in dieser Umgebung anzutreffen ist. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Regelungen des § 81 Abs. 2 BbgBO. Im Sondergebiet sind die Abstandsflächen zum besonderen Wohngebiet einzuhalten. Unzumutbare negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind durch die einzuhaltenden Abstandsflächen des Sondergebietes nicht zu befürchten. Zu weiten Teilen erfolgt ein Anbau des Warenhauses an bestehende Brandwände der besonderen Wohngebiete bzw. es erfolgt die planungsrechtliche Übernahme von bestehenden Gebäuden. In den anderen Fällen wurde die Geschossigkeit des Sondergebietes und damit auch die Bauhöhe in der Regel auf 2 Vollgeschosse zurückgenommen, so dass ein für die Besonnung ausreichender Abstand entsteht. Lediglich zu den Grundstücken Brandenburger Straße 53 und Gutenbergstraße 22 erfolgt eine zulässige 5-geschossige Festsetzung. Für die Brandenburger Straße 53 entspricht dies der bereits vorhandenen Prägung an dieser Stelle, die historisch durch die vorhandene Brandwand des ehemaligen Warenhauses geprägt ist. Das Grundstück Gutenbergstraße 22 wurde im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung von der Investorengesellschaft erworben. Durch die Regelungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der Bauord-

28) Fortschreibung Tourismuskonzept, Reppel & Lorenz, Berlin, Januar 2000

nung ist es sichergestellt, dass die einzuhaltenden Abstandsflächen gärtnerisch anzulegen sind (Bestand: Gebäude bzw. Anlieferfläche), so dass eine optisch wirksame Vergrößerung der Freiflächen im WB 2.3 erzielbar ist. Die festgesetzte Fassadenbegrünung schirmt die geplanten Baulichkeiten optisch ab, so dass negative Auswirkungen auf die Bewohner der benachbarten Grundstücke nicht vorliegen. Unzumutbare Einschränkungen der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Die Abstandsflächenunterschreitungen im Kerngebiet sind ausschließlich nach innen gerichtet und betreffen die angrenzende Nutzung nicht. Da die Festsetzungen im Kerngebiet dem Bestand entsprechen, wird hier keine nachteilige Auswirkung für die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen gesehen. Selbst unter der zeitweise im Verfahren verfolgten Festsetzung als besonderes Wohngebiet wurden keine die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse betreffenden Befürchtungen von Seiten Dritter vorgebracht.

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung bzw. deren Wiederherstellung in Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung. Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in absoluter Stadtmittenlage und kann die für sonstige Wohngebiete anzustrebende Wohnruhe nicht erreichen. Es ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Den Bewohnern dieses Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten). Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände in bezug auf den Straßenlärm oder die gewerbliche Entwicklung wurden nicht bekannt und von den Bewohnern des Geltungsbereiches auch nicht derart vorgebracht, dass eine Veränderung der Nutzungsmischung in Betracht gezogen werden müsste. Bereits die Festsetzung als Wohngebiet verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Eine grundsätzliche Veränderung wäre nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wird daher nicht weiter verfolgt.

Auch wenn die Planung keine grundsätzliche Veränderung der gegenwärtigen Strukturen beabsichtigt, führen die Festsetzungen zu keiner Konfliktverschärfung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das bestehende Kaufhaus, das noch bis 1996 in Betrieb war und in seiner damaligen Form während des bisherigen Aufstellungsverfahrens über Bestandschutz verfügte, oberirdisch im Blockinnenbereich beliefert wurde. Dies war seinerzeit machbar, weil eine erhebliche Fläche mit Zugang zur Gutenberg- und Jägerstraße zur Verfügung stand. Zukünftig jedoch wird diese Fläche Bestandteil des Einkaufszentrums sein. D.h. eine Belieferung mit Belästigungen für die Nachbargrundstücke innerhalb des Blockinnenraums ist zukünftig nicht mehr zu erwarten, bzw. nur noch unter Verlust erheblicher Nutzfläche möglich. Dies ist nicht zu erwarten und würde für die einzelnen benachbarten Nutzungen keine Veränderung im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation darstellen. Die Schließung der Blockränder stellt insofern eine aktive Schallschutzmaßnahme dar. Alle Grundstücke verfügen bei Umsetzung der Planung über einen abgeschirmten ruhigen Blockinnenraum.

Zukünftig ist es beabsichtigt, die Belieferung des Einkaufszentrums durch alle erschließenden Verkehrsflächen zu organisieren. Schwerpunkt der Anlieferung ist jedoch die Jägerstraße, da hier der Anlieferbereich des Sondergebietes entstehen soll. Der vorliegende Bauantrag sieht hier vor, Entlademöglichkeiten für 2 Sattelzüge innerhalb des Gebäudes zu schaffen, so dass zukünftig keine Lärmbelastung durch die Entladevorgänge selbst mehr zu erwarten sind. Lediglich die An- und Abfahrt der Lkw führt zu Belastungen der Anwohner. Vor dem Hintergrund, dass das unter Bestandschutz stehende Warenhaus einen oberirdischen und innerliegenden Lieferbereich hatte, sind zwar nun mehr Fahrten zu erwarten, aber dafür

keine Ladegeräusche mehr, so dass nun erstmalig die Möglichkeit besteht, eine von der Straße abgewandte ruhige Ausrichtung zu erhalten. Darüber hinaus besteht im Bedarfsfall die Möglichkeit im Baugenehmigungsverfahren zeitliche Auflagen zu erteilen, in denen Ladevorgänge und damit Zu- und Abfahrten nicht zulässig sind. Dies ist jedoch erst dann möglich, wenn der Betreiber des Einkaufszentrums, insbesondere des Warenhauses die konkrete Sortimentszusammensetzung entwickelt hat und sich daraus die notwendigen Lieferhäufigkeiten abschätzen lassen. Die Festsetzung lärmschützender passiver Regelungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Dies gilt selbst dann, wenn die vorliegende Konzeption dahingehend geändert wird, dass keine innenliegende Anlieferung realisiert wird. In diesem Fall besteht für die unter Lärmgesichtspunkten bedeutsamen großen Lieferfahrzeuge innerhalb der Dortu- und der Jägerstraße nur die Anlieferungsmöglichkeit innerhalb der zulässigen Zeiten für das Befahren der Fußgängerzone zwischen 19:00 und 11:00 Uhr, da Wendevorgänge im Straßenraum für diese Vorgänge nicht möglich sind. Die zulässigen Fahrzeiten der Fußgängerzone lassen jedoch Auflagen im Genehmigungsverfahren geradezu zwingend erscheinen, so dass als tatsächliche Ladezeiträume nur die Randzeiten innerhalb dieses Zeitraumes in Frage kommen. Dies jedoch stellt die Funktionsfähigkeit der Einrichtung in Frage und erscheint als Möglichkeit insofern unrealistisch. Die Schwerpunktmäßige Belieferung (Entladung) des Sondergebietes durch Sattelzüge innerhalb der Gutenbergsstraße lässt sich nicht mit den Belangen einer ordnungsgemäßen Erschließung in Einklang bringen und wird insofern ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehrsmenge werden keine Veränderungen an der Straßenraumaufteilung der Jägerstraße erforderlich, so dass sich keine schalltechnischen Anforderungen auf Grundlage der 16. BImSchV²⁹⁾ ergeben.

Der durch die gewerbliche Entwicklung verursachte Kundenverkehr bleiben bei Umsetzung der Verkehrskonzeption, insbesondere des Parkhauses in der Hegelallee (inzwischen realisiert und eröffnet), im übergeordneten Netz und hat insofern keine messbaren Auswirkungen. Für den Geltungsbereich bzw. die umgebenden Wohnstraßen verändert sich nichts und für die Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen ist eine messbare Veränderung der Verkehrsmenge, die durch die Vergrößerung der Gewerbefläche (Einkaufszentrum im Vergleich zum bestandsgeschützten Warenhaus) nicht nachweislich. Überlegungen hierzu waren Bestandteil der verkehrlichen Konzeption zum Parkhaus.³⁰⁾

Auch in bezug auf die außerhalb des Sondergebietes zu erwartenden gewerblichen Nutzungen gilt, dass zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung erteilt werden können, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wäre hier die Annahme zu treffen, dass sich eine ausschließliche Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen, entwickelt. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den gewerblichen Betreibern führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang stehen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden. Dies ändert sich auch nicht durch die geplante Erweiterung des Kataloges für Genehmigungsfreistellungen in der Bauordnung. Hierdurch ändern sich die materiell-rechtlichen Vorschriften nicht. Es findet lediglich eine Verlagerung der Zuständigkeiten statt. Im Vergleich zur bestehenden Situation sind keine wesentlichen Ver-

29) 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)

30) a.a.O. 4)

änderungen zu erwarten, da die Nutzungszusammensetzung bereits vorhanden ist und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert hat.

Hinsichtlich des Ausschlusses einiger als wohnunverträglich einzuschätzende Anlagen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sportanlagen) hat der Bebauungsplan sogar konfliktvermeidende Auswirkungen.

4.1.4 Belange der Denkmalpflege

Reglementierende gestalterische Festsetzungen erfolgen in Absprache mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege nicht. Die denkmalpflegerischen Belange sind aufgrund der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Festsetzung einer Erhaltungssatzung ausreichend berücksichtigt, so dass einvernehmlich auf gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wird und lediglich einige grundsätzliche Festsetzungen mit gestalterischen Auswirkungen getroffen werden. Veränderungen an den denkmalgeschützten Bauteilen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern müssen mit der zuständigen Behörde im Einvernehmen geregelt werden.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich zur Zeit nicht bekannt, mit einem Auftreten bei Tiefbauarbeiten kann jedoch gerechnet werden. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Sich hieraus ggf. ergebende Konsequenzen sind mit der Denkmalpflegebehörde im Einzelfall abzustimmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die inhaltlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 2 UVPG (a.F.), da alle Entscheidungen, die zu einer Veränderung der denkmalgeschützten Situation führen auf die Genehmigungsebene verlagert sind. Die Festsetzungen stehen in keinem Widerspruch zum Denkmalschutz und sind unter Beteiligung der hierfür zuständigen Behörde entwickelt worden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist so gestaffelt, dass keine negativen stadträumlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dachaufbauten über die festgesetzte Höhe sind bis auf notwendige Lüftungsanlagen ausgeschlossen. Die Ableitung der Höhen erfolgte bezogen auf den umgebenden Gebäudebestand bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Baulichkeiten. Die Umsetzung der Planung führt stadträumlich zu deutlichen Verbesserungen (Schließung der Blockränder in der Gutenberg- und der Jägerstraße). Die Einzelfallentscheidungen zur konkreten Gestaltung der einzelnen Baulichkeiten werden dem entsprechend von der zuständigen Fachbehörde getroffen, die über die denkmalrechtliche Einordnung der vorliegenden Bauanträge entscheidet (entspricht § 17 Satz 3 UVPG a.F.).

4.1.5 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Anwohnerstraßen Dortu-, Gutenberg- und Jägerstraße. Die Brandenburger Straße dient zur Anbindung für Fußgänger. In der Zeit zwischen 19:00 und 11:00 Uhr darf die Brandenburger Straße zur Belieferung befahren werden. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen entspricht mit Ausnahme einer geringfügigen Erweiterung der Fußgängerzone (ca. 2 m²) der bestehenden Situation und sichert die Erschließung. Die vorhandenen Verkehrsflächen reichen aus, um den Standort zu erschließen, auch wenn teilweise mit Anlieferverkehr durch Sattelzüge oder andere Großfahrzeug gerechnet werden muss.

Die Anlieferung des Einkaufszentrums über die Anliegerstraßen ist möglich und verträglich, wenn der überwiegende Anteil an Parksuchverkehr im Netz der Hauptverkehrsstraßen verbleibt. Durch die Gliederung des Standortes in verschiedene Einrichtungen (Einkaufszentrum) ist davon auszugehen, dass die Belieferung der Geschäfte nicht nur durch Sattelzüge erfolgen wird, sondern auch durch kleinere Fahrzeuge. Sobald die Zusammensetzung der

einzelnen Läden und damit auch deren prognostizierte Belieferung feststehen, können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nachbarschützende Auflagen, z.B. Aussetzung der Belieferung mit Sattelzügen in der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) erforderlich sein. Diese Regelungen sind nicht Gegenstand der Festsetzung eines Bauordnungsplanverfahrens, da die konkreten Angaben hierzu regelmäßig erst nach Abschluss des Verfahrens vorliegen.

Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen zulässig und vorhanden. Bei der Umsetzung der Planung kann es jedoch zu Parkplatzverlusten in den angrenzenden Verkehrsflächen kommen. Die genaue Zahl ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht feststellbar, da hierfür verkehrliche Entscheidungen getroffen werden müssen, die nicht Regelungsinhalt des Bauordnungsplans sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird von einem Verlust von ca. 25 – 30 Parkplätzen ausgegangen, deren Flächen zukünftig z.B. als Fahr-, Sicht- und Rangierflächen benötigt werden könnten. Die Zahl der verlorengehenden Parkplätze ist in bezug auf die Gesamtzahl der verfügbaren Parkplätze vertretbar, auch wenn bereits heute rechnerisch eine 100%-ige Auslastung der Parkplätze vorliegt. Defizite werden durch die schrittweise Umsetzung eines Parkplatzkonzeptes, das die Schaffung einer erheblichen Anzahl von Parkplätzen an verschiedenen zentralen Orten zum Inhalt hat, ausgeglichen, so dass merkliche Auswirkungen auf die bereits heute angespannte Parkraumsituation in der Innenstadt nicht zu erwarten sind.

In Erweiterung der bestehenden Bewirtschaftung der Parkplätze im Geltungsbereich, bisher war die Benutzung der Parkplätze reserviert für Anwohnerparken (dazu gehören auch die ansässigen Gewerbetreibenden, jedoch nicht deren Kunden), sieht die zwischenzeitlich vorliegende Präzisierung des verkehrlichen Rahmenplans³¹⁾ vor, ein „Mischparksystem“ einzuführen. Dies bedeutet, dass die Parkplatzsituation tagsüber dadurch verändert wird, dass die Parkplätze gegen Gebühr von der Allgemeinheit benutzbar sind und nachts die bestehende Regelung beibehalten wird. Darüber hinaus sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Umwandlung aller innerstädtischen Parkplätze in bewirtschaftete Parkplätze um die Suche nach kostenlosen oder unbeschränkten Parkplätzen und damit auch erheblichen Verkehr zu vermeiden und darüber hinaus die Abstellmöglichkeiten für Kurzzeitparker (Kunden) zu erweitern.
- Schaffung von Dauerparkplätzen als Park & Ride oder Park & Go Einrichtungen.
- Vereinheitlichung der Bewirtschaftung der Parkplätze und Staffelung der Gebühren nach Nähe zur Innenstadt zur Vermeidung der Suche nach dem der Fußgängerzone nächstgelegenen Parkplatz bei Kostengleichheit.
- Einführung eines Parkleitsystems zur schnellen Ableitung des Parksuchverkehrs in die vorhandenen freien Kapazitäten (Umsetzung in Zusammenhang mit der BUGA bereits begonnen).
- Erstattung der Parkgebühren durch den innerstädtischen Einzelhandel

Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“ und „Luisenplatz“ sind erste Maßnahmen hiervon bereits verwirklicht. Für das geplante Einkaufszentrum im Geltungsbereich wurde ein Parkhaus auf dem Gelände der Stadtverwaltung (Hegelallee) geplant und inzwischen eröffnet, so dass die Parkraumversorgung des Einkaufszentrums gesichert ist.

Der aufgrund der Planung zu erwartende Verzicht auf eigene Stellplätze im Einkaufszentrum, die Anlage einer Tiefgarage ist nicht zulässig und oberirdische Stellplätze gehen auf Kosten der Nutzfläche, entspricht den planerischen Zielen für die Innenstadt. Diese gehen davon aus, dass Standorte dieser Größe nur dann verträglich sind, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre im innerstädtischen Hauptnetz, dass die durch die Erweiterung

31) a.a.O. 3) Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam, Oktober 2001

des Warenhauses zum Einkaufszentrum verursachten zusätzlichen Verkehrsmengen verkraften kann, verbleibt, und nicht in die Anliegerstraßen geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen für das Einkaufszentrum so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten.

Die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der besonderen Wohngebiete trägt dazu bei, die beabsichtigten Wohn- und Gewerbeentwicklungen so miteinander in Einklang zu bringen, dass trotz der erheblichen baulichen Dichte grundstücksbezogene Erholungsmöglichkeiten machbar sind.

Für die Anlage von grundstücksbezogenen Stellplätzen im Geltungsbereich gilt, dass das Freihalten von z.Z. leerstehenden Grundstücken oder das Freiräumen von Grundstücken von Gebäuden zur Sicherung von Stellplätzen als Gemeinschaftsanlage kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes wäre. Darüber hinaus würde dies eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer (fehlende bauliche Nutzung) zugunsten der Nutzbarkeit anderer Grundstücke (Stellplatznachweis) bedeuten.

4.1.6 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umweltverträglichkeitsprüfung - Umweltbericht

Umweltschützende Belange gemäß § 1 a BauGB

Ein gesondertes Eingriffs-/Ausgleichsgutachten zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landesumweltamt nicht erforderlich. Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen durch den Bebauungsplan. Im Sondergebiet, wie auch im übrigen Geltungsbereich, sind keine ökologische Strukturen vorhanden, die eine gutachterliche Betrachtung rechtfertigen.

Besonderes Wohngebiet und Kerngebiet

Da bauliche Entwicklungen in bezug auf das Maß der Nutzung innerhalb der besonderen Wohngebiete sowie im Kerngebiet bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, liegt kein Ausgleichserfordernis gemäß BauGB vor. Der Geltungsbereich ist sehr dicht bebaut oder bebaubar (auf den Grundstücken Brandenburger Straße 54-56 und Jägerstraße 15, 16 liegt die derzeitige GRZ bei 1,0). Nicht bebaute Flächen verschiedener Grundstücke sind vollversiegelt. Neben den Straßenbäumen gibt es nur 2 Grundstücke im Geltungsbereich, die mit Bäumen bestanden sind. Grundstücke, die nicht vollversiegelt sind, weisen in der Regel keinen Bewuchs auf.

Dem Verzicht auf den formellen Grünordnungsplan liegt nicht nur die mangelhafte Bestandssituation zugrunde, sondern auch die städtebauliche Notwendigkeit, für die planungsrechtliche Sicherung weiter Teile des Geltungsbereiches als Wohnstandort trotz der hohen baulichen Dichte ein entsprechendes Wohnumfeld herzustellen. Bei Sicherung des Erhalts der geringfügigen vorhandenen Strukturen (Baumbestand auf den Grundstücken Brandenburger Straße 53 und Dortustraße 61) wird so davon ausgegangen, dass eine Verschlechterung der ökologischen Bilanz nicht mehr möglich und statt dessen eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist. Der Bebauungsplan sieht daher vor, die z.Z. stark versiegelten Grundstücke mit Fassaden- und Dachbepflanzungen (nicht im Kerngebiet) zumindest soweit zu begrünen, dass der Anspruch an das Wohnumfeld innerhalb eines besonderen Wohngebietes erfüllt ist. Die Festsetzungen können in Hinsicht auf Bodenversiegelung, Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt werden.

Durch den Verzicht der planungsrechtlichen Sicherung von ca. 300 m² Gebäudefläche kann die Versiegelung im Geltungsbereich reduziert werden. Gleichzeitig werden durch die Verknüpfung von nicht überbaubaren Flächen Zusammenhänge der freien Flächen möglich gemacht.

Durch den Erhalt des bestehenden Grünbestands sowie der zukünftig zu erwartenden gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die aufgrund des bisherigen weitgehenden Leerstands nicht vorhanden war, werden die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst.

Die Grundwassersituation insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als unverändert bis geringfügig verbessert zu betrachten. Die durch die Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen vergrößern die versickerungsfähige Fläche in geringem Umfang. Durch die ergänzenden Festsetzungen (z.B. Fassadenbegrünung) kann der Vegetationsanteil im Geltungsbereich erhöht werden, so dass sich die Filterfunktion des Bodens verbessert.

Eine Versickerung der Dachflächenwässer ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen, des hochanstehenden Grundwassers (Minderung der Bodenfilterfunktion) und wegen der beabsichtigten uneingeschränkten Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner nicht vorgesehen.

Klimatologisch ist das Planungsgebiet in eine Zone mäßiger bis hoher klimatischer Belastung einzuordnen. Obwohl eine Änderung der bestehenden Nutzungen (Wohnen, kleinteilige Gewerbemischung) nicht beabsichtigt ist - die zulässige Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbenutzungen im Kerngebiet ist hierbei aufgrund der Flächengröße unbedeutend und wird nicht weiter berücksichtigt - kann aufgrund der Verbesserung technischer Standards, der Zugehörigkeit des Blockes in einen Vorrangbereich der Fernwärmeversorgung sowie der Erhöhung der Biomasse im Blockinnenbereich (Fassaden- und Dachbegrünung, Freiflächenvergrößerung) auch für diesen Belang von einer geringfügigen Verbesserung der bestehenden Situation ausgegangen werden. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht nicht in Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen. Sofern die Bepflanzung eines Gebäudeteils aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann der Anteil an einem anderen Gebäudeteil so erhöht werden, dass der pro Baugrundstück erforderliche Wert von 25% der den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden (mit Ausnahme technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen) eingehalten werden kann.

Wegen der schlechten ökologischen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Bedeutung als Lebensraum lediglich für Vögel vorhanden ist. Aufgrund der Sicherung aller vorhandenen Bäume im Geltungsbereich ist gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung dieser Funktion vorliegt. Nach der Realisierung der gärtnerischen Anlage der Freiflächen gemäß Bauordnung und der Anlage von Fassaden- und Dachbegrünungen ist die Verbesserung der Lebensbedingungen von Kleinlebewesen anzunehmen, so dass dieser Belang insgesamt als gleichbleibend bis geringfügig verbessert gilt.

Bezüglich des Ortsbildes wird durch die geplanten Maßnahmen eine Verbesserung erreicht, da durch die Festsetzungen die optisch offene Situation in der Gutenbergstraße geschlossen werden kann.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe der geplanten Baumaßnahmen im Vergleich zum Voreingriffsbestand in den besonderen Wohngebieten und im Kerngebiet selbst ausgeglichen bzw. verbessert sind.

Sondergebiet – Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Das festgesetzte Einkaufszentrum befindet sich innerhalb eines Bereiches, der gemäß § 34 BauGB bebaubar ist, ist jedoch nicht auf dieser Grundlage genehmigungsfähig. Aus diesem Grund wurde eine grünordnerische Einschätzung der Festsetzungen vorgenommen, die die über die bisherige Ausnutzung des Grundstückes hinausgehende bauliche Entwicklung betrifft. Darüber hinaus ist aufgrund der Entwicklung als großflächigem Einkaufszentrum eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt worden.³²⁾ Die vorliegende Beurteilung ersetzt gemäß § 17 UVPG a.F. ein gesondertes Verfahren hierzu. Die im Rahmen der Bauleitplanung nicht bekannten ausführungsbedingten Auswirkungen sind im Genehmigungsverfahren auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

Bestandssituation und Vorhabenbeschreibung und -erstbewertung

Das Sondergebiet liegt in seiner Gesamtheit im bisher unbeplanten Innenbereich und ist durch eine sehr hohe Nutzungsintensität geprägt. Obwohl die vorhandene GRZ nur ca. 0,6 beträgt und somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich gesteigert wird (GRZ ca. 0,97), existiert auf dem Grundstück eine vollständige Versiegelung. Ökologische Strukturen sind nicht vorhanden. Dies gilt auch für den ca. 2.000 m² großen asphaltierten

32) Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird das Verfahren zur Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt. Nach Nr. 18 der Anlage zu § 3 UVPG a.F. ist vor der Errichtung von Einkaufszentren ab einer Geschossfläche von 5.000 m² eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Vorgehensweise entspricht § 245 c BauGB a.F..

Anlieferbereich des ehemaligen Warenhauses. Beim Vorhaben selbst handelt es sich um ein Einkaufszentrum mit ca. 22.000 m² Geschossfläche, bestehend aus einem Warenhaus, das die überwiegende Fläche einnehmen wird, und weiteren ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine nennenswerte ökologische Wertigkeit aufweisen oder noch natürliche Ursprünge besitzen und landschaftlich geprägt sind. Die Vorprägung des Geländes durch die bereits ausgeübte Warenhausnutzung mit großflächigen Anlieferflächen bzw. als Brauerei (Dortustraße 62) ist erheblich und die Lage des Vorhabens befindet sich im unmittelbaren Zentrum Potsdams. Die vorgefundene Situation ist demnach ohne Qualitäten in bezug auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft. Die unwiederbringliche Zerstörung von Lebensraum ist keinesfalls zu befürchten.

Der Geltungsbereich umfasst oder berührt keine Vogel- und Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, gesetzlich geschützte Biotop-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie Gebiete mit nicht eingehaltenen Umweltnormen. Statt dessen befindet sich das Gebiet innerhalb eines verdichteten Raumes mit Vorrang für die bauliche Entwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes sowie in einem Bereich, der unter erheblichen denkmalrechtlichen Restriktionen steht. Das geplante Vorhaben darf diesen nicht widersprechen.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehenden Belastungen sind insbesondere verkehrlicher Art. Sonstige Umweltverschmutzungen sind nicht zu befürchten, da der Standort nicht der Produktion, sondern in erster Linie dem Handel dient. Insofern beschränkt sich das mit dem Vorhaben verbundene Unfallrisiko auf die Gefahr der Freisetzung von Stoffen aus Klimaanlage, Heizmittel etc.. Diese sind jedoch nur in einem beschränkten Ausmaß und in vielfach verwendeten und normierten Anlagen am Standort vorhanden und bedingen keine erhöhte Gefährdung in Sinne des Gesetzes. Beim anfallenden Abfall dürfte es sich lediglich um Verpackungen und Speisereste handeln. Die ordnungsgemäße Wiederverwendung bzw. Beseitigung dieser unproblematischen Stoffe ist gültiger Standard und wird vorausgesetzt.

Die durch das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz verfolgte Intention, der Schutz unverbauter und ökologisch wertvoller Bereiche, greift insofern im Geltungsbereich nicht. Diesem Zusammenhang ist in der geänderten Fassung des Gesetzes Rechnung getragen worden, als dass für den Standort nach geändertem Gesetz keine Umweltverträglichkeitsprüfung mehr vorgenommen werden müsste, sondern lediglich eine Prüfung, ob die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überhaupt erforderlich ist.³³⁾ Diese Prüfung wäre nach den in den o.g. Ausführungen behandelten Kriterien durchzuführen. Da dies für das Verfahren jedoch eine Zurückstufung der Untersuchungsintensität bedeuten würde, wurde das Verfahren nach altem Recht fortgeführt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen

Durch die Entsiegelung von ca. 180 m² Fläche sowie deren gärtnerische Anlage werden die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst. Da im Sondergebiet keine Menschen wohnen, kommt dies insbesondere den Bewohnern der angrenzenden besonderen Wohngebiete zu Gute. Durch die Verknüpfung mit nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete werden Zusammenhänge der freien Flächen möglich gemacht. (Ergänzende Ausführungen hierzu sind im Kapitel 4.1.3 enthalten.) Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt dazu bei, dass die Baulichkeiten des Einkaufszentrums keine Aufheizeffekte bewirken, die über die der bisherigen Asphalt- und Gebäudeflächen hinausgehen.

33) Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG in der vor dem 24.06.2004 geltenden Fassung

Wegen der schlechten ökologischen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass bisher keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere vorhanden ist. Nach der Realisierung der gärtnerischen Anlage der Freiflächen gemäß Bauordnung und der Anlage der Fassadenbegrünung ist die Verbesserung der Lebensbedingungen von Kleinlebewesen anzunehmen, so dass dieser Belang insgesamt als gleichbleibend bis geringfügig verbessert gelten kann. Eine Begutachtung über die Ansiedelung von Fledermäusen im seit 1996 leerstehenden ehemaligen Kaufhaus wurde im Frühjahr 2000 durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass kein Verdacht auf einen Fledermausbestand vorliegt.

Da das Sondergebiet z.Z. keinerlei Pflanzenbewuchs aufweist, ist durch die Festsetzungen eine Verbesserung festzustellen, da nun die Erforderlichkeit von Anpflanzungen gemäß Bauordnung geregelt ist.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Durch die Entsiegelung von ca. 180 m² Fläche vergrößert sich die für Bodenfunktionen zur Verfügung stehende Fläche im Geltungsbereich geringfügig.

Die Grundwassersituation ist durch die Festsetzungen als unverändert bis geringfügig verbessert zu betrachten. Die durch die Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen vergrößern die versickerungsfähige Fläche in geringem Umfang. Durch die ergänzende Festsetzung einer Fassadenbegrünung sowie die vorgeschriebene gärtnerische Anlage der Freiflächen wird der Vegetationsanteil erhöht, so dass sich die Filterfunktion des Bodens verbessert. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Gebäude des ehemaligen Warenhauses unterkellert ist und in bezug auf die Auswirkungen auf das Grundwasser (Strömung) als „vorbelastet“ gelten muss. Eine Erweiterung des Kellers ist lediglich im Bereich Jägerstraße (ca. 400 m²) vorgesehen. Die Tiefe beträgt ca. 4,5 m.³⁴⁾ Die für Baumaßnahmen ggf. erforderliche Absenkung des Grundwassers ist temporär und kann durch einzelfallbezogene Auflagen im Baugenehmigungsverfahren in Ihren Auswirkungen minimiert werden. Sie ist daher für die Betrachtung auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Planung nicht prüfbar. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass durch die Maßnahme irreparable Schäden zu befürchten sind.

Eine Versickerung der Dachflächenwässer ist aufgrund des hochanstehenden Grundwassers (Minderung der Bodenfilterfunktion) nicht vorgesehen.

Klimatologisch ist das Planungsgebiet in eine Zone mäßiger bis hoher klimatischer Belastung einzuordnen. Aufgrund der Verbesserung technischer Standards, der Zugehörigkeit des Blockes in einen Vorrangbereich der Fernwärmeversorgung sowie der Erhöhung der Biomasse im Blockinnenbereich (Fassadenbegrünung, Freiflächenvergrößerung) wird auch für diesen Belang von einer geringfügigen Verbesserung der bestehenden Situation ausgegangen.

Bezüglich des Ortsbildes ist durch die geplanten Maßnahmen von einer Verbesserung auszugehen, da die optisch offenen Situationen in der Jäger- und der Gutenbergstraße geschlossen werden können.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die ökologischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Vergleich zum Voreingriffsbestand im Sondergebiet selbst ausgeglichen bzw. verbessert, auf keinen Fall jedoch verschlechtert sind. Die sich im Sondergebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Altlast stellt keine Gefährdung der Umwelt dar und wurden bei der Ermittlung eines ehemaligen Tankstellenstandortes, für den kein Beleg gefunden wurde, „zufällig“ entdeckt. Da im Sondergebiet Wohnungen nicht zulässig sind, wird das Gefährdungspotential als unbedeutend eingestuft.

34) Angaben: Bauantragskonzeption vom 13.08.2001

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Festsetzungen wurden mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt. Eine Gefährdung kultureller Belange aufgrund des Bebauungsplans oder den vorliegenden Unterlagen und Beschreibungen des geplanten Vorhabens liegt nicht vor.

Die mit der Baumaßnahme ggf. verbundene Grundwasserabsenkung kann zu Schäden durch Absenkungen an benachbarten Gebäuden führen, die unter Denkmalschutz stehen. Aufgrund der geringen Ausdehnung der betroffenen Fläche sowie den umfangreichen technischen Möglichkeiten, die sogar den Verzicht auf eine Grundwasserabsenkung ermöglichen, ist es möglich, ein Verfahren zu wählen, dass die Gefährdungen weitestgehend ausschließt.

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht nicht in Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen. Sofern die Bepflanzung eines Gebäudeteils aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann der Anteil an einem anderen Gebäudeteil so erhöht werden, dass der erforderliche Pflanzanteil eingehalten werden kann.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter konnten nicht ermittelt werden und wurden während des Verfahrens auch nicht geltend gemacht.

Fazit

Bei Betrachtung der Ausgangssituation ist feststellbar, dass eine Verschlechterung des ökologischen Zustands im Geltungsbereich durch Festsetzungen des Bebauungsplans oder das geplante Vorhaben nicht möglich oder zu erwarten ist. Statt dessen ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Der Bebauungsplan wird durch Festsetzungen eine Verbesserung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen erreichen. Das geplante Vorhaben sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dazu werden somit als umweltverträglich eingeschätzt.

4.1.7 Private Belange

Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, durch die sich Dichten erreichen lassen, die sich an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung orientieren und diese grundstücksbezogen teilweise deutlich überschreiten, wird den Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen. Die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen mit ökologischen Wirkungen sind erforderlich, um die realisierbaren baulichen Dichten städtebaulich verträglich einordnen zu können. Sie dienen somit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke und stellen die Mindestanforderungen an die Entwicklung eines positiven Wohn- und Arbeitsumfelds dar. Die damit verbundenen Einschränkungen der privaten Verfügbarkeit sind somit wirtschaftlich vertretbar und stellen keine unzumutbare Belastung der Eigentümer dar, auch wenn im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass damit finanzielle Mehraufwendungen verbunden sind (z.B. Pflege von Dach- und Fassadenbegrünungen).

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 10. bis 24. Juli 1995 statt und wurde in Zusammenhang mit einer Ausstellung über das Wettbewerbsergebnis für das Warenhaus durchgeführt. Es wurden 2 schriftliche Anregungen eingereicht, die verschiedene Themen (u.a. Gebäudehöhe, Stellplätze, Baubeginn) zum Inhalt hatten. Die Anregungen wurden in den Abwägungsvorgang eingestellt, führten jedoch zu keinen Änderungen an der Planung.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie der städtischen Ämter und der Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 18. Dezember 1995 bis 31. Januar 1996 durchgeführt. Die Frist wurde auf Wunsch einzelner Träger angemessen verlängert.

Insgesamt wurden 39 Stellen angeschrieben, von denen 17 eine Stellungnahme mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben haben. Diese hatten neben allgemeinen Hinweisen insbesondere folgende Themen zum Inhalt:

- Eigentumsverhältnisse (wurde durch Änderung der Begründung berücksichtigt)
- Altlastenverdacht (Klärung während des Verfahrens erfolgt)
- Immissionsschutz (wurde während des Planverfahrens ausführlich untersucht, die zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung verfolgte Anlieferung innerhalb einer Tiefgarage wurde geändert, da eine Tiefgarage aus Kostengründen nicht realisierbar ist. Die Anlieferung erfolgt innerhalb des Gebäudes, das Prinzip der schallgedämmten Anlieferung ist daher unverändert.)
- Naturschutz (die Umweltfolgen der Planung wurden untersucht)
- Brandschutz (nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, die zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung verfolgte Änderung einer textlichen Festsetzung ist inzwischen gegenstandslos geworden, da die seinerzeit betroffene Fläche anders festgesetzt wird.)
- Denkmalschutz (entsprechende Hinweise wurden in den Plan eingearbeitet)
- Finanzierung von Ausbaubeiträgen (nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans)
- Überarbeitung der Plangrundlage (ist erfolgt)
- Einhaltung der Bauordnung (nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, Ergänzung der Begründung)
- Notwendigkeit von Festsetzungen zu First- und Traufhöhen, Durchgangs- und Durchfahrtmöglichkeiten, Bauweise (Höhenregelungen nur im Sondergebiet notwendig, ansonsten keine Erforderlichkeit)
- Reduzierung des geltenden Wohnanteils (wurde während des Planverfahrens ausführlich untersucht, die zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung verfolgte Gleichbehandlung aller Grundstücke wurde zu einem späteren Zeitpunkt zugunsten einer differenzierten Betrachtung aufgegeben. Der Wohnanteil in der Brandenburger Straße wird auf 30% der Geschossfläche reduziert. Dem Einwand wurde somit in Teilen gefolgt.)
- Ortsbild (wird durch die Planung verbessert)
- Grundwasserschutz / Tiefgarage (die zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung verfolgte Anlieferung innerhalb einer Tiefgarage wurde zu einem späteren Zeitpunkt aufgegeben, da eine Tiefgarage aus Kostengründen nicht realisierbar ist. Der Anregung wurde insofern gefolgt, Tiefgaragen im Sondergebiet sind ausgeschlossen, da zwischenzeitlich eine Stellplatznutzung angedacht war.)
- Erschließung mit technischer Infrastruktur (keine Festsetzungen erforderlich)

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken waren zur damaligen Projektplanung nur geringfügige Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan und der Be-

gründung erforderlich, die jedoch keine wesentliche Planänderung darstellten. Der Bebauungsplan wurde und um die Hinweise zum Einzeldenkmal, Sanierungs- und Erhaltungssatzung ergänzt. Eine Wiederholung des Verfahrensschrittes war nicht erforderlich.

4.2.3 Beteiligung der Bürger

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit zwischen 01. April und 02. Mai 1997 stattfand, haben sich drei Bürger zur Planung geäußert, von denen 2 schriftlich Stellung genommen haben. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert.

Die Anregungen der Bürger konnten nicht in der Planung berücksichtigt werden, da sie Nutzungsmaßerhöhungen und Baukörperverschiebungen zum Inhalt hatten, die sich negativ auf die angrenzenden Grundstücke ausgewirkt hätten. Andere Anregungen waren bereits Bestandteil der Planung. Von mehreren Trägern wurden Hinweise vorgebracht, die bereits innerhalb der förmlichen Trägerbeteiligung genannt wurden und teilweise zu Überarbeitungen an der Planung geführt hatten. Andere Hinweise führten zu redaktionellen Überarbeitungen, z.B. Denkmalschutz, FNP. Die vorgebrachten Bedenken führten zu keiner Änderung an der Planung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Teile der Planung verändert. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Stellplätzen im damaligen Kerngebiet, die Änderung von mehreren überbaubaren Flächen, die insgesamt zu einer Reduzierung des Nutzungsmaßes geführt haben (Wegfall der Seitengebäude Gutenbergstraße 20 / 21, geringfügige Ergänzungen an anderen Grundstücken), die Zuordnung des ehemaligen Brauereigebäudes Dortustraße 62 als besonderes Wohngebiet 2 sowie die veränderte Planung zum Warenhaus. Ferner fanden verschiedene Änderungen an den textlichen Festsetzungen statt, die nicht nur die im Hinweisblatt zum Bebauungsplan zur Offenlage dargestellten Inhalte betrafen, sondern z.B. das Ausmaß der erforderlichen Dachbegrünung für Flachdächer.

Die geänderten Planinhalte stellen wesentliche Planänderungen dar, so dass gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlegung durchgeführt wurde.

4.2.4 Erneute Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

2. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB, die in der Zeit zwischen 30. März und 16. April 1998 stattfand, haben sich drei Bürger zur Planung geäußert und schriftlich Stellung genommen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert.

Die Anregungen eines Bürgers, die Hofdecke mit Pflanzfläche abzusenken, konnte nicht in der Planung berücksichtigt werden, da keine unzumutbare Beeinträchtigung erkannt werden konnte; eine entsprechende Aussage ist in die Begründung aufgenommen worden, wurde jedoch aufgrund von Änderungen in der Planung im weiteren Verfahren unnötig und konnte entfallen.

Andere Anregungen der Bürger konnten ebenfalls nicht berücksichtigt werden, z.B. Zufahrt oder Zugang der Tiefgarage über die Dortustraße (die Tiefgarage ist nicht mehr Bestandteil der Festsetzung), oder waren bereits Bestandteil der Planung (Zulässigkeit einer Kneipenutzung).

Von mehreren Trägern wurden Hinweise und Anregungen gegeben. Diese betrafen insbesondere folgendes:

- Stellplätze / Auswirkungen der Tiefgarage (Die Auswirkungen der Planung auf die Stellplatzversorgung wurde umfangreich untersucht und führte u.a. zur Festschreibung der verkehrlichen Rahmenplanung und zum Abschluss vertraglicher Vereinbarungen, die die Errichtung eines Parkhauses zum Inhalt haben. Die zu diesem Planungsschritt beabsichtigte Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen wurde inzwischen aufgegeben, so dass Anregungen hierzu gegenstandslos geworden sind.)
- Anlieferung (wurde eingehend untersucht, Ausführungen hierzu sind in der Begründung enthalten)
- Brandschutz (nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans)
- Notwendigkeit von Festsetzungen zu Firsthöhen und Dachneigungen (waren zum damaligen Zeitpunkt nicht notwendig. Aufgrund von Planungsänderungen wurde für das Sondergebiet eine maximale Firsthöhe eingeführt. Die Festsetzung einer Dachneigung sowie Höhenregelungen außerhalb des Sondergebietes ist nicht erforderlich)
- Einführung eines Bezugshöhensystems (wurde in den Plan eingearbeitet)
- Lärmbelastung (wurde im Verfahren intensiv geprüft. Auflagen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erteilen, sobald konkretes z.B. über Lüftungsanlagen bekannt ist)
- Festsetzung einer GFZ und einer maximalen Verkaufsfläche (ergeben sich durch die zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan)

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben nicht zu einer Überarbeitung der Planung geführt. Ein Hinweis führte zur redaktionellen Überarbeitungen der Begründung (Denkmalschutz), ein weiterer zur Verdeutlichung der Höhenbezüge (Einfügung des Hinweises 3.4).

Im Anschluss an die 2. Bürgerbeteiligung wurde vom Investor eine erhebliche Änderung im Planungskonzept vorgenommen. Dies führte zu Änderungen in der Bauleitplanung und zur Durchführung einer erneuten Bürger- und Trägerbeteiligung. Die eingearbeiteten Änderungen hatten u.a. die Nutzungsart und das Nutzungsmaß zum Inhalt.

3. Bürgerbeteiligung und 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 37 angeschriebenen Stellen und Trägern öffentlicher Belange wurden innerhalb der Beteiligungsfrist vom 22. Mai bis 23. Juni 2000 insgesamt 30 Stellungnahmen eingebracht, die neben den bereits im Verfahren vorgebrachten Inhalten insbesondere folgende Anregungen zum Inhalt hatten:

- Reduzierung der zulässigen Fläche für Vergnügungsstätten (nicht erforderlich, da keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind)
- Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereiches (Regelung nicht möglich, aber durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt, Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan um Aktualisierung der verkehrlichen Rahmenplanung)
- Kampfmittelbelastung (wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen)
- Technische Infrastruktur (Aufnahme eines Hinweises zur Gasversorgung in die Begründung)
- Festsetzung einer Grünfläche (als Planungsziel aufgegeben)
- Denkmalschutz (weitere Ergänzungen in die Begründung aufgenommen)
- Plangrundlage (wurde aktualisiert)

Des Weiteren haben sich während dieser Bearbeitungsphase 3 Bürger mit Stellungnahmen an der Planung beteiligt.

Die Anregungen eines Bürgers, der die Investorengesellschaft vertritt, hatte die Anpassung des Bebauungsplans an die Ausführungsplanung zum Inhalt und führte zu geringfügigen Veränderungen bei der überbaubaren Fläche.

Das Schreiben eines weiteren Bürgers, der die Investorengesellschaft des Potsdam-Centers vertritt, hatte insbesondere Anmerkungen zum Nutzungsmaß sowie den Themen UVP/Grünordnung, Verkehr, Stellplätze, städtebaulicher Vertrag und Konkurrenzschutz zum Inhalt. Die Anregung führte zu einer Änderung in der Festsetzung des Nutzungsmaßes. Alle übrigen Anregungen hatten keine inhaltlichen Änderungen zur Folge, führten aber zu Ergänzungen, Verdeutlichungen und Umstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen an der Planung wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Schreiben des dritten Einwenders wurden die Themen Nebennutzungen, Nutzungsmaß und Anlieferung angesprochen. Die formulierten Inhalte waren bereits Bestandteil der Begründung bzw. entsprachen der Planungsabsicht, so dass hierzu keine Änderungen des Bebauungsplans erfolgt sind.

vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund der Planänderungen aus der 3. Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22. Januar bis 23. Februar 2001 ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, bei dem insgesamt 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die von den Änderungen betroffenen Bürger an der Planung beteiligt wurden. Es liegen Stellungnahmen von 5 unterschiedlichen Trägern bzw. Stellen und 4 Bürgeranregungen vor.

Die vorgebrachten Äußerungen betrafen insbesondere folgende Sachverhalte:

- Stellplätze (Anpassung an den weiterentwickelten Planungsstand zur Stellplatzlösung außerhalb des Geltungsbereiches)
- Festsetzung von Sortimenten im Sondergebiet (kein Änderungsbedarf trotz Überschneidungen mit den Regelungen an anderen Stellen in Potsdam)
- Tiefgarage (wird weiterhin als unvereinbar mit der Stadtstruktur angesehen)
- Technikunterbringung (keine Regelung im Bebauungsplan, Schutz durch ergänzendes Bauordnungs- und Nachbarschaftsrecht)
- Belieferung / Erweiterung Fußgängerzone (nicht mehr Bestandteil der Planungsüberlegungen)
- Traufhöhen (wurden teilweise reduziert)
- Abstandsflächen (wurden durch Reduzierung der überbaubaren Fläche im Sondergebiet teilweise erweitert)
- Maß der Nutzung (wurde im Sondergebiet reduziert)
- Gestaltung (kein Regelungserfordernis)

Zwar waren die Änderungen am Bebauungsplan, die aufgrund der Anregungen dieses Verfahrensschrittes notwendig waren, nur geringfügig und hätten in einem weiteren vereinfachten Verfahren behoben werden können, aber die gleichzeitig stattgefundene Überlegung zur Verstärkung der gewerblichen Ausprägung der Brandenburger Straße (und der Friedrich-Ebert-Straße) haben zu einer Änderung des festgesetzten Wohnanteils im besonderen Wohngebiet 1 geführt. Aus diesem Grund wurden eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute Offenlage durchgeführt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung von 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19. September bis 19. Oktober 2001 durchgeführt. Es liegen insgesamt 19 schriftliche Stellungnahmen mit unterschiedlichen Hinweisen und Anregungen vor. Diese betrafen insbesondere folgendes:

- Verkaufsflächenbeschränkung (nicht erforderlich, ergibt sich aus dem Nutzungsmaß)
- Sortimentsfestsetzung (wird nicht geändert, ist aber unverzichtbar zur städtebaulichen Ordnung)
- Stellplätze (wurde eingehend untersucht, Aktualisierung entsprechend der Fortschreibung des Parkhausprojektes)
- technische Infrastruktur (nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans)
- Fußgängerzone (Erweiterung wird nicht weiter verfolgt, Rückführung auf Bestand)
- Umweltbericht (wurde in neu geordnet in der Begründung)
- Anlieferung / Erschließung (wurde eingehend untersucht, Anpassung der Begründung)

4. Beteiligung der Bürger

Die Offenlage wurde durchgeführt wegen der Änderungen nach der Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens sowie aufgrund der im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung bekannt gewordenen Änderungsbedarfe (Fußgängerzone). Des Weiteren wurden geringfügige Änderungen am Einkaufszentrumsprojekt in die Planung integriert.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2002 stattfand, haben sich zwei Bürger sowie zwei Träger öffentlicher Belange schriftlich zur Planung geäußert.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht, die noch nicht bekannt waren.

Die Anregungen eines Bürgers betreffen das Grundstück Dortustraße 62 sowie die Befürchtungen vor davon ausgehenden Lärmbelastungen durch Vergnügungsstätten. Zum Schutz wurde gefordert, auch im Sondergebiet Wohnungen festzusetzen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, die Vergnügungsstätten auf dem genannten Grundstück sowie im übrigen Sondergebiet nicht zulassen, werden die Befürchtungen des Einwenders als gegenstandslos betrachtet.

Das Schreiben eines weiteren Bürgers, der die Investorengesellschaft des Potsdam-Centers vertritt, lag weitgehend inhaltsgleich bereits aus einem vorangegangenen Verfahrensschritt vor. Es hatte insbesondere Anmerkungen zum Nutzungsmaß sowie den Themen, Verkehr, Stellplätze, städtebaulicher Vertrag und Konkurrenzschutz zum Inhalt. Die Anregung führte zu keiner Änderung in der Festsetzung, hatte aber geringfügige Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan zur Folge.

vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

Für das geplante Sondergebiet wurde im Rahmen der Gebäudeplanung eine geringfügige Anpassung der Sondergebietsfläche und der überbaubaren Fläche notwendig. Die betroffenen Flächen waren bereits Eigentum des Investors im Sondergebiet oder wurden im Vorfeld erworben.

Als Betroffene von der Änderung, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist, waren die anliegenden Eigentümer (5), die betroffenen Mieter der benachbarten Grundstücke (9 x Wohnen und 6 x Gewerbe) sowie die städtischen Bereiche Wirtschaftsförderung, Bauordnung und Denkmalpflege zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Neben der Einverständniserklärung des Bereiches Wirtschaftsförderung wurde lediglich eine Stellungnahme von einem Eigentümer vorgebracht. Dieser hat vorsorglich der geänderten Planung widersprochen, um eine genaue Prüfung möglicher Verschattungen auf sein Grundstück zu überprüfen. Da kein weiteres Schreiben eingegangen ist, war davon auszugehen, dass die angekündigte Überprüfung ergeben hat, dass das Grundstück nicht von der Planänderung betroffen ist.

Redaktionelle Überarbeitung

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Dies betraf die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 bei einem Teil der Gebäude sowie die Einfügung von textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur 4. Offenlagefassung sowie dem davor liegenden Stand der Abwägung unverändert ist, da die vor dem 01.09.2003 geltende Bauordnung die Realisierung eines „privilegierten Daches“ zuließ, das unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss galt und demnach auch keine GFZ-Relevanz hatte. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume in die Geschossflächenberechnung nun deutlich höheren erzielbaren baulichen Dichten (GFZ) führen zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis weiterhin Bestand hat. Beteiligungen aus diesem Grund sind daher nicht erforderlich.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt, weil sich in der Fortführung der Planungszieldiskussion für die gesamte Innenstadt (Bereich 2. Barocke Stadterweiterung) Aktualisierungsbedarf für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben hat:

- Einschränkung der Zulässigkeit von Banken im Kerngebiet 2 auf maximal 220 m² im 1. Vollgeschoss
- Sonderregelung für Wohnungen in den „Barocken Typenhäusern“ auf den Grundstücken Brandenburger Straße 53, 54 und Dortustraße 59 im besonderen Wohngebiet 1.
- Festsetzung der Überbaubarkeit der Hoffläche im Kerngebiet 2 (entspricht weitgehend dem tatsächlichen baulichen Bestand)
- Verzicht auf die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften auch im 2. Vollgeschoss zulässig sind, da die geänderten Sanierungsziele hier keinen Ausschluss mehr vorsehen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16. Juni 2005 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligungsfrist war auf den Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 festgelegt. Innerhalb dieser Beteiligungszeit haben sich 14 Stellen zur Planung geäußert. Bei weiteren 6 Stellen ist davon auszugehen, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt werden.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen waren insbesondere:

- der Immissionsschutz zu den Lärmauswirkungen von Gewerbe und Belästigungen durch Lüftungsanlagen (Die Anregungen wurden in den vorherigen Verfahrensschritten bereits vorgebracht und waren somit Bestandteil der Abwägungsüberlegungen und es wird weiterhin davon ausgegangen, dass mit technischen Lösungen die benachbarten Nutzungen in Einklang gebracht werden können)
- der Arbeitsschutz mit dem Hinweis der Einbeziehung des Amtes für Arbeitsschutz bei Errichtung von Gewerbebetrieben und Arbeitsstätten (Der Hinweis berührt den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht und ist bei der Ausführung zu beachten)

- der Bereich Ordnung und Sicherheit zu auftretenden Problemen beim geplanten Umbau eines Teil der Friedrich Ebert Straße zu einer Fußgängerzone (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, bezieht sich aber nicht auf den Geltungsbereich und hat daher keine unmittelbare Wirkung.)

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden 3 Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung zum Thema Anzeigepflicht bisher unbekannter Bodendenkmale,
- Änderung der Begründung hinsichtlich der aufgeführten Eigentumsverhältnisse
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Prüfung und Entsorgung von belastetem Bauschutt

5. Beteiligung der Bürger

Durch die im letzten Punkt aufgezählten Änderungen an der Planung wurde parallel zur Trägerbeteiligung eine Offenlage durchgeführt bei der die Bürger ebenfalls Gelegenheit hatten sich zu den Inhalten der überarbeiteten Planung zu äußern. Die Beteiligung der Bürger war auf den Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 befristet.

Zu den vorgebrachten Änderungen gab es während der Bürgerbeteiligung jedoch keine Stellungnahmen, so dass davon auszugehen ist, dass keine Interessen von den aktualisierten Festsetzungen berührt werden.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der qualitativen Entwicklung (geringerer Versiegelungsgrad; Erhöhung des Grünanteils) sowie begleitender Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) sind die ökologischen Teilaspekte sowie die ökologische Gesamtsituation als im Bebauungsplangebiet ausgeglichen bzw. geringfügig verbessert.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier und zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums in der Potsdamer Innenstadt beigetragen werden. Gleichzeitig kann eine erhebliche Verbesserung der Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handels- und Dienstleistungen bewirkt werden.

Die sich aus den Festsetzungen der Gebäude als reine Baukörper ergebenden Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen sind städtebaulich notwendig und bauordnungsrechtlich zulässig, da aufgrund der städtebaulichen und ökologischen Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Situation sowie wegen der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes mit einem hohen Qualitätswert eine ungesunde Entwicklung der Lebensverhältnisse nicht zu befürchten ist.

Die grundstücksbezogen teilweise überschrittenen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind städtebaulich notwendig und aufgrund begleitender Maßnahmen ausgeglichen.

3. Ordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Festsetzungen im Sondergebiet wird der Abriss von Teilen des bestehenden Kaufhauses (bei Erhalt oder Wiedererrichtung der besonders denkmalgeschützten Bauteile) sowie mehrerer Nebengebäude erforderlich.

In den besonderen Wohngebieten wird zur Umsetzung der Planung der Abriss von Nebengebäuden auf den Grundstücken Gutenbergstraße 18, 20, 21 und 22, Dortustraße 64 und Brandenburger Straße 53 erforderlich. Alle betroffenen Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Zur Elektroenergieversorgung kann es nach Abschluss der geplanten Vorhaben und Instandsetzung bestehender Bausubstanz erforderlich werden, dass der Einbau einer weiteren Trafostation notwendig ist. Die Abstimmungen hierzu obliegen dem Versorgungsunternehmen bzw. dem Investor.

Die Umsetzung der Planung macht es ggf. erforderlich, die Anlagen zur Wärmeversorgung zu ändern. Hierzu ist es notwendig, eine z.Z. noch über private Grundflächen verlaufende Fernwärmeleitung, die die Grundstücke Brandenburger Straße 53, 54 und 55 versorgt, ins öffentliche Straßenland zu verlegen sowie eine Übergabestation im Blockinneren aufzugeben, für die dann keine Erforderlichkeit mehr besteht. Die Abstimmungen hierzu sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bestehende Einrichtungen unterliegen dem Bestandsschutz.

Die Realisierung der Planung führt zur Übernahme einer ca. 2 m² großen Teilfläche des privaten Grundstückes Dortustraße 58 als öffentliche Verkehrsfläche. Die betroffene Fläche ist bereits faktischer Bestandteil der Fußgängerzone.

In Abstimmung mit dem städtischen Amt für Denkmalpflege wurde auf die Festsetzung detaillierter gestalterischer Anforderungen verzichtet. Die Beachtung ggf. auftretender bodendenkmalpflegerischer Notwendigkeiten ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde abzustimmen und durch die Bauherren zu gewährleisten.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor des Einkaufszentrums hat die Abwendung eines Baugebotes zur Folge.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Festsetzung der Erhaltung von 5 Bäumen auf dem Grundstück Brandenburger Straße 53 sowie eines Baumes auf dem Grundstück Dortustraße 61 führt nicht zu unzumutbaren Aufwendungen, da hier lediglich bestehende, durch Baumschutzverordnung generell gesicherte Bäume planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen stellen zwar eine Einschränkung der freien Verfügbarkeit der Grundstückseigentümer dar, sind jedoch aufgrund der hohen baulichen Dichte erforderlich, um die Anforderungen an eine gesunde Lebensumgebung der Bewohner – im Sondergebiet der bewohnten Nachbarschaft - sicherzustellen. Entschädigungsforderungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Flächenausweisungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Bei der Übernahme eines ca. 2 m² großen Grundstücksteils des Eckgrundstückes Brandenburger Straße 57 / Dortustraße 58 gelten die Regelungen des BauGB. Die betroffene Fläche ist bereits faktischer Bestandteil der Fußgängerzone. Von einer öffentlichen Widmung ist auszugehen.

Die nach Umsetzung der Planung möglicherweise eintretende Reduzierung von öffentlichen Parkplätzen in den angrenzenden Verkehrsflächen kann zu Einnahmeausfällen in der Bewirtschaftung führen.

Die sich ergebende Erweiterung des Wohnraumbestandes führt zu keinem nennenswerten Bedarf nach sozialer Infrastruktur und ist nicht durch den Bebauungsplan verursacht, da die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB vorliegt. Standorte hierfür befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Durch den möglichen Verkauf öffentlicher Grundstücke im Geltungsbereich ist die Erzielung von Verkaufserlösen vorstellbar. Diese können als Eigenanteile zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN - P 02 "Block 15 Potsdam" erfolgte durch die Stadtverordneten am 01.03.1995, die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt von Potsdam Nr. 8/95 am 17.08.1995.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in der Zeit vom 10.07.1995 bis einschl. 24.07.1995 im Foyer der Rathauses durchgeführt.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Potsdam ist gemäß § 214 BauGB unbeachtlich. Die Ankündigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte fristgerecht und ortsüblich per Aushang im Rathaus sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.12.1995 bis 31.01.1996 durchgeführt. Die Frist wurde auf Wunsch einzelner Träger angemessen verlängert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom 01.04. bis 02.05.1997 im Stadterneuerungsamt Potsdam durchgeführt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 3/97 auf den Seiten 4 und 5 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.1997 von Zeitraum der Offenlegung informiert und konnten innerhalb der einmonatigen Frist Anregungen zur Planung vorbringen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom 30.03. bis 16.04.1998 im Stadterneuerungsamt Potsdam durchgeführt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 3/98 auf den Seiten 4 und 5 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.1998 von Zeitraum der Offenlegung informiert und konnten innerhalb der Frist Anregungen zur Planung vorbringen.

Aufgrund von Änderungen in der planerischen Konzeption, durch die die wesentlichen Planinhalte berührt waren, wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 04. August bis 08. September 2000 erneut öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 9/2000 vom 20. Juli 2000 auf Seite 1 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2000 erneut an der Planung beteiligt und konnten innerhalb der Beteiligungsfrist Anregungen zur Planung vorbringen.

Ein wegen geringfügiger, die Ziele der Planung nicht berührende Änderungen durchgeführtes vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 22.01.2001 bis 25.02.2001 durchgeführt.

Die zwischen der Stadt und dem Investor abgestimmte Fortschreibung der Realisierungskonzeption führte zu wesentlichen Änderungen an der Planung. Darüber hinaus wurden die Entwicklungsziele für eine Teilfläche des Bebauungsplans außerhalb des Sondergebietes geändert. Aus diesem Grund wurde in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2002 eine erneute Offenlage der Planung durchgeführt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 4/2002 vom 04. April 2002 auf Seite 12 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2001 erneut an der Planung beteiligt und konnten innerhalb der Beteiligungsfrist Anregungen zur Planung vorbringen.

Wegen geringfügiger, die Ziele der Planung nicht berührende Änderungen, wurde ein weiteres vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Bürger und Behörden wurden am 16.06.2004 angeschrieben.

Aufgrund einer Änderungen an den Planinhalten wurde die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange notwendig. Diese wurden mit Schreiben vom 16.06.2005 an der Planung beteiligt.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen an den Planinhalten ist parallel zur dritten Trägerbeteiligung eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 08/2005 auf der Seite 9 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Bürger war auf den Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 befristet und Ort der Auslegung war die Stadtverwaltung Potsdam – Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege in der Hegelallee 6-10, Haus 1, 3. Etage.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818 / 1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2753), zuletzt geändert durch Artikel XXIV des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049 / 2076) durchgeführt.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S.210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I, S.273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794); Auf Grund § 25 Abs. 1 Satz 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt.

Bg-Beschluss-01
gfp-dy
041005

C. ANLAGEN

- I. Textliche Festsetzungen, Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- II. Karte Bodenmaterialien**

C.1 Textliche Festsetzungen, Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
3. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind im besonderen Wohngebiet 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
7. Im Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:
Einzelhandelsbetriebe aller Größen
Schank- und Speisewirtschaften
Ausnahmsweise kann folgende Nutzung zugelassen werden:
Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
8. Im Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:

Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	Bilder, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen
Schmuck und Uhren	Bücher, Bürobedarf und Schreibwaren
Medizinische und orthopädische Artikel	Lebensmittel
Kosmetik und andere persönliche Accessoires	Blumen und Pflanzen
Fahrräder, Sportartikel, Sportbekleidung	Fotografische und optische Erzeugnisse
Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires	Haushalts- und Elektrogeräte
Haushaltswaren	Tonträger und Musikinstrumente
Kurzwaren	Spielwaren
Kunstgewerbe und Antiquitäten	

Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9. Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche E3 und E4 (Dortustraße 59) im besonderen Wohngebiet 1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
10. In den Gebäuden in der Fläche E3 und E4 (Dortustraße 59) sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
11. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
12. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
13. Im Kerngebiet 2 sind Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe (sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung) im 1. Vollgeschoss nur auf maximal 220 m² Grundfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
14. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
15. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30% der zulässigen Geschossfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
16. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z.B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugrünen. In den besonderen Wohngebieten 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Im Sondergebiet ist die Anlage von Tiefgaragen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
18. In den mit B1 - B7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
19. In der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das zulässige 4. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
20. In den mit E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen 3. (E 1 - E 4) bzw. 4. (E5) Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
21. Im Sondergebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern und sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,6 m über HN nicht überschreitet.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
22. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO)
23. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
24. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
25. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

26. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
27. Im Sondergebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)
28. Innerhalb der Flächen b1-b2-b3-b4-b1, c1-c2-c3-c4-c1, d1-d2-d3-d4-d1 und e1-e2-e3-e4-e1 sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre. Derartige Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)
29. Im Sondergebiet wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,70 m über HN festgesetzt.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

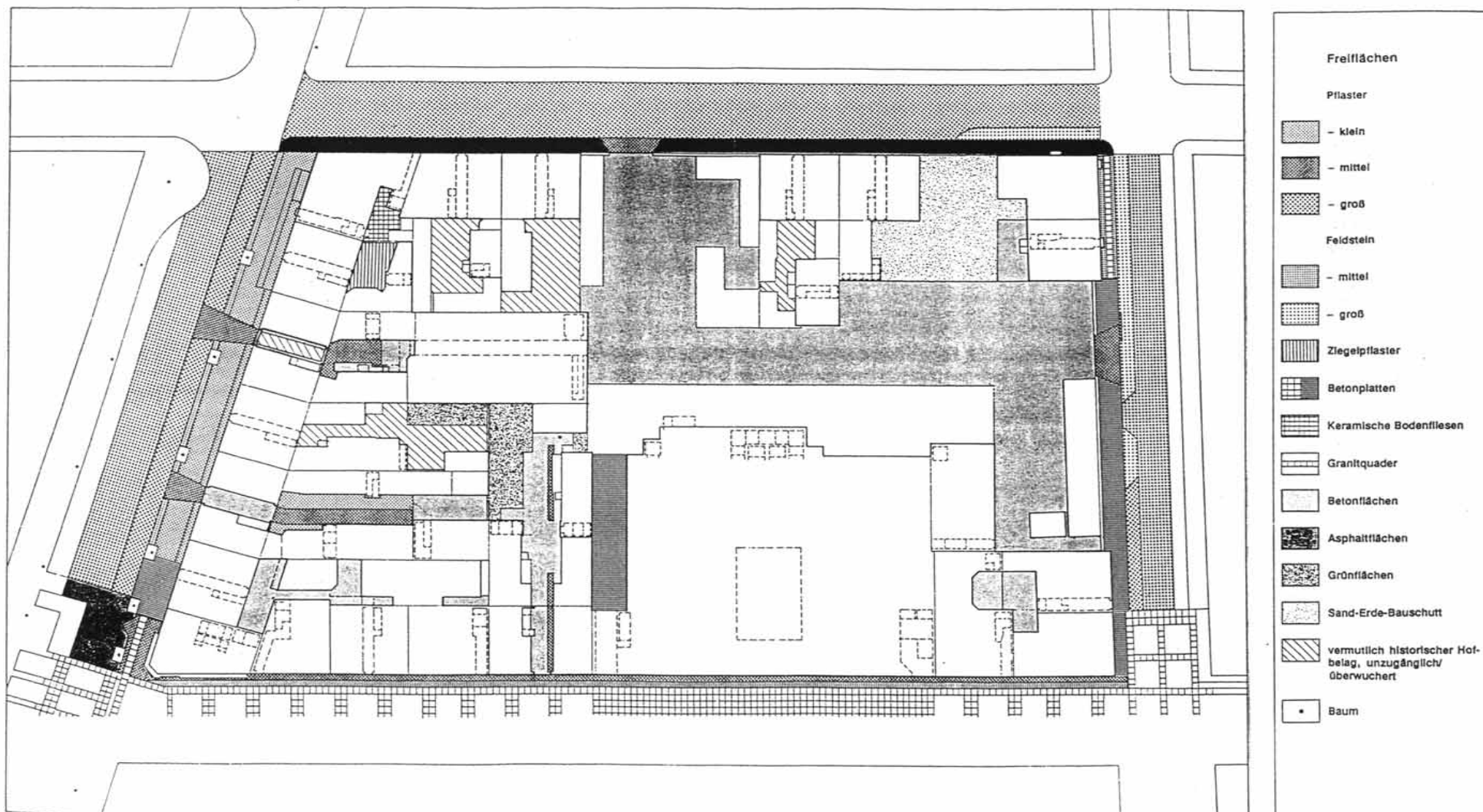
Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung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

1. Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A17/A18, A19/A20
0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A7/A8
0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A5/A6, A13/A14, A15/A16, A23/A24, A27/A28 und A29/A30
0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A 3/A4, A9/A10 und A31/A32
0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A11/A12, A21/A22 und A25/A26
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO)

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist.
Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

C.II Karte: Bodenmaterialien³⁵⁾



35) ebenda 1993