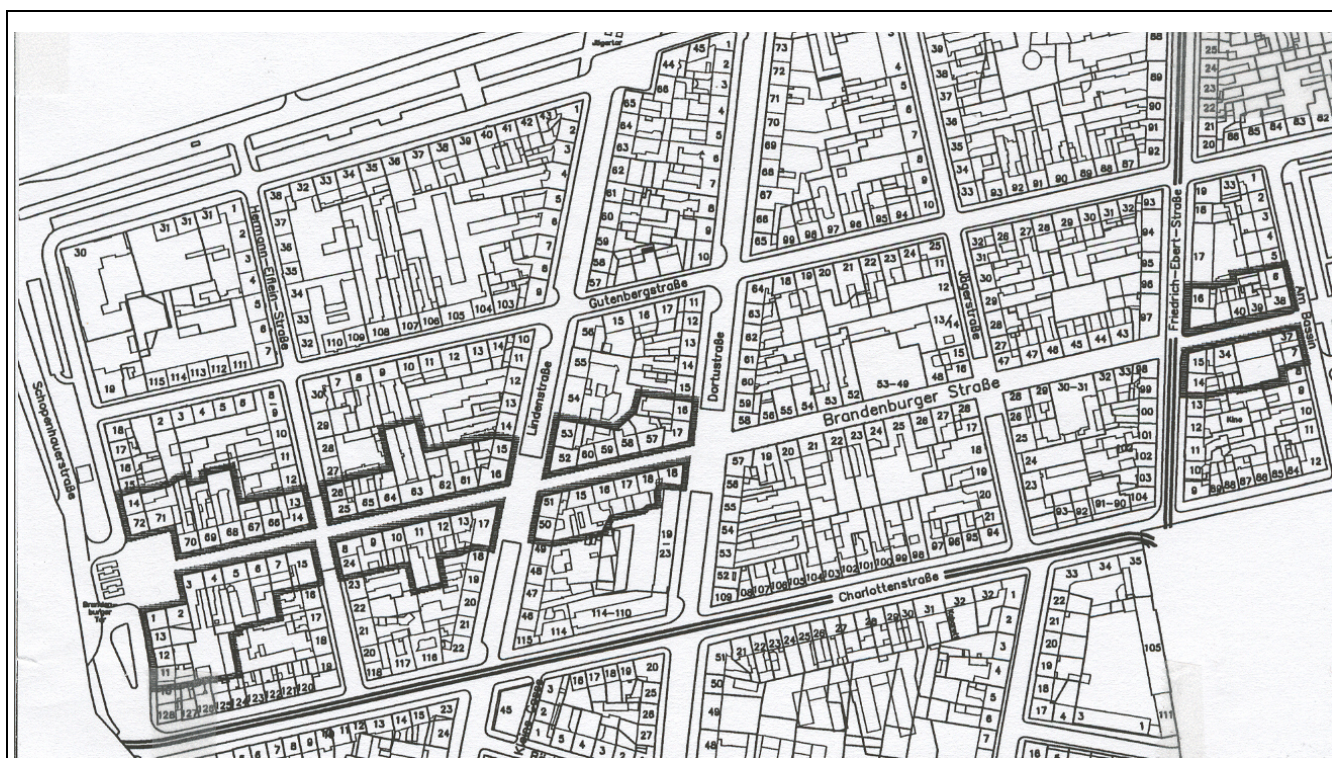


Stand: 07.12.2005

## Textbebauungsplan SAN - P 05 „Brandenburger Straße“

für die Grundstücke Brandenburger Straße 1 – 18, 34 – 42 und 57 - 72; Schopenhauer Straße 11 - 14; Hermann-Elflein-Straße 13 - 15, 24 - 26; Lindenstraße 15 - 17, 50 – 53, Dortustraße 16 – 18, Friedrich-Ebert-Straße 14 – 16 und Am Bassin 6 – 7



Berlin, Dezember 2005

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
A. <u>BEGRÜNDUNG</u>	3
I. <u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lagebeschreibung	4
2.2 Bestand Ausgangssituation	4
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung	4
2.2.2 Bestand im Geltungsbereich	6
2.2.3 Erschließung	6
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	7
2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen	7
2.2.6 Boden / Altlasten	7
2.3 Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	8
2.3.2 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	8
2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz	8
2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	9
II. <u>PLANINHALT</u>	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans	10
2. Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzung	11
2.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung: Besonderes Wohngebiet	11
2.2 Maßgaben	11
2.2.1 Sicherung der Wohnnutzung	11
2.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen	13
2.2.3 Immissionsschutz	15
3. Abwägung	15
3.1 Abwägungsbelange	15
3.1.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	18
3.1.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege	18
3.1.4 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	19
3.1.5 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen	20
3.1.6 Private Belange	20
3.2 Förmliche Beteiligungsverfahren	20
3.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20
3.2.2 Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21
3.2.3 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21
3.2.4 Beteiligung der Bürger – 1. öffentliche Auslegung	24
3.2.5 Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
3.2.6 Erneute Beteiligung der Bürger – 2. öffentliche Auslegung	26
3.2.7 Erneute Beteiligung der Bürger – 3. öffentliche Auslegung	27
3.2.8 Vierte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27

III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	28
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	28
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	28
3.	Ordnungsmaßnahmen	28
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	28
IV.	<u>VERFAHREN</u>	29
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	30
C.	<u>FESTSETZUNGEN</u>	31
1.	Festsetzungen und Maßgaben	31
2.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	32
D.	<u>ANLAGE</u> : Geltungsbereich Bebauungsplan SAN - P 05 (ohne Maßstab)	33

## **A. BEGRÜNDUNG**

Zum Bebauungsplan SAN - P 05 für die Grundstücke Brandenburger Straße 1 – 18, 34 – 42 und 57 - 72; Schopenhauer Straße 11 – 14, Hermann-Elflein-Straße 13 - 15, 24 – 26, Lindenstraße 15 - 17, 50 – 53 und Dortustraße 16 – 18, Friedrich-Ebert-Straße 14 – 16 und Am Bassin 6 – 7 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird nicht durchgeführt.

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Textbebauungsplanes SAN - P 05 ist die planungsrechtliche Sicherung der Brandenburger Straße als innerstädtische Einkaufsstraße. Eng damit verbunden ist das Ziel der Sicherung und Erweiterung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gesamtstädtisches Einkaufszentrum. Darüber hinaus dient der Textbebauungsplan der Steigerung der gewerblichen Bedeutung des Bereiches der Brandenburger Straße und sichert gleichzeitig die sich dort historisch entwickelte Wohnfunktion. Durch die Schaffung von Planungssicherheit soll der Bebauungsplan Anreize schaffen, die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz voranzubringen.

Angesichts der bisher realisierten Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes bergen diese attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzungen anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen.

Die Fußgängerzone bildet das Kernstück des „Einkaufszentrums Potsdam Innenstadt“. Störungen in der Attraktivität durch Einschränkungen der Angebotspalette und Bandbreite sind in der Brandenburger Straße von wesentlich höherer Bedeutung als in anderen Bereichen der Potsdamer Innenstadt. Hierbei ist insbesondere die Verdrängung von Flächen für Einzelhandelsbetriebe zu nennen, welche die Bandbreite des Angebotes gefährdet, die durch die Zentrierung im Bereich Brandenburger Straße bisher noch gegeben ist. Gerade an dieser sensiblen zentralen Lage Potsdams gilt es, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen den Nutzungen zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren ist zwingend geboten, um die erforderliche Sicherheit zur beabsichtigten Ordnung und Verträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Bereiches zu schaffen und dabei den Wohnstandort „2. Barocke Stadterweiterung“ nicht zu vernachlässigen. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Bereiches.

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

Die Durchführung von Verfahren zur Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages und einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht erforderlich.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lagebeschreibung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im mittleren Teil der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, entlang der Brandenburger Straße, der in den 70er Jahren zur Fußgängerzone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen. Das Bebauungsplangebiet wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Das Gebiet im Westen verläuft von der Schopenhauerstraße bis zur Dortustraße, im Osten wird das Gebiet von der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Am Bassin begrenzt. Es umfasst die vollständigen Grundstücksflächen der anliegenden Grundstücke, jedoch nicht die Straßen.

Von den die Brandenburger Straße querenden Straßen (Schopenhauer Straße, Hermann-Elflein-Straße, Lindenstraße, Dortustraße, Friedrich-Ebert-Straße und Am Bassin) sind jeweils noch die vom Kreuzungsbereich beeinflussten Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus der Bedeutung der Entwicklung der Brandenburger Straße auf die kreuzenden Straßen und aus der Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne, die gleiche und darüber hinausgehende Ziele wie dieser Bebauungsplan verfolgen.

Da zwischen Dortustraße und Friedrich-Ebert-Straße Vorhaben geplant bzw. Nutzungen vorhanden sind, die gesonderte Betrachtungen und planungsrechtliche Klärungen erfordern (z.B. Entwicklung von großflächigem Einzelhandel), erfolgte hier die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne. Durch die Aufstellung der qualifizierten Bebauungspläne SAN – P 02, SAN – P 08, SAN – P 09 und SAN – P 11 für die Blöcke bzw. Teilblöcke zwischen Dortustraße und Friedrich-Ebert-Straße wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 05 in 2 räumliche Teilbereiche geteilt. Bestandteil bauleitplanerischer Festsetzungen sind ausschließlich die im Titel genannten Grundstücke, die die Fläche von 8 Teilblöcken von insgesamt 12 entlang des Straßenzuges umfassen. Die Festsetzungen für den Straßenzug sind jedoch aufeinander bezogen und gewährleisten eine durchgängige Betrachtung, sichern aber auch die notwendige individuelle Betrachtung für jeden einzelnen Geltungsbereich

### **2.2 Bestand Ausgangssituation**

#### **2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung**

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar und formuliert das Bild einer autonomen Idealstadt. Zwar werden die Achsen der 1. Barocken Stadterweiterung von 1722 zum Teil aufgenommen, jedoch tritt der konzeptionelle Neuanfang deutlich hervor.

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in Teilbereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bildes der jeweiligen Blockfront. Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein

zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Wasserstandes wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.<sup>1)</sup>

Während der Gründerzeit wurden umfangreiche Verdichtungen innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung durchgeführt, die durch Errichtung von Nebengebäuden zur Veränderung der Blockstruktur und der Erhöhung der baulichen Dichte geführt hat. Einzelne ursprüngliche Gebäude wurden durch eine höhere Bebauung ersetzt.

Karte 1: Übersichtsplan Potsdam, 2. Barocke Stadterweiterung o.M.



## 2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

1) Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt - Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein geschlossen bebautes Gebiet, das durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Die derzeitige Nutzungsstruktur ist durch die Ausübung von wohnverträglichem Gewerbe gekennzeichnet. In dieser Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in der sich in zentraler Lage der Landeshauptstadt befindenden Brandenburger Straße liegt die besondere Eigenart der städtebaulichen Ausgangssituation. Während die Verdrängung der Wohnnutzung in vielen innerstädtischen Kernbereichen vergleichbarer Städte bereits weitgehend abgeschlossen ist (auch in den oberen Geschossen sowie in Nebengebäuden), konnte die Wohnnutzung im Planbereich u.a. aufgrund der Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes bislang im wesentlichen erhalten werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes sowie der Entwicklung als touristischer Schwerpunktbereich handelt es sich bei den gewerblichen Nutzungen in der Regel um Läden und Gaststätten.

Die Gebäude entlang der Brandenburger Straße stammen aus unterschiedlichen Epochen und sind durch Rekonstruktionen z.T. stark verändert.

Aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades, der grundstücksbezogen bei 100% liegen kann (z.B. Brandenburger Straße 72) sowie wegen der teilweise umfangreichen Versiegelungen der Freiflächen, existieren z.Z. kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen im Geltungsbereich. Vom jetzigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist verbesserungsbedürftig. Die Grundstücke verfügen jedoch in der Regel über ausreichend Potenziale zur Entwicklung eines den allgemeinen Ansprüchen genügenden Wohnumfeldes, so dass sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Widersprüche ergeben.

### 2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Schopenhauerstraße, Hermann-Elflein-Straße, die Lindenstraße, die Dortustraße, die Friedrich-Ebert-Straße, die Brandenburger Straße und die Straße Am Bassin. Während die Hermann-Elflein-Straße, die Lindenstraße, die Brandenburger Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Am Bassin sowie die Dortustraße reine Anliegerfunktion haben, sind die Friedrich-Ebert-Straße und die Straße Am Bassin als Erschließungsstraßen ausgebaut.

Die Friedrich-Ebert-Straße erschließt die anliegenden Blöcke und ist eine wichtige Verbindung für den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn, 3 Linien). Sie hat jedoch für den motorisierten Individualverkehr keine wesentliche Bedeutung mehr und ist Sackgasse für den motorisierten Individualverkehr. Sie verfügt über keinen direkten Anschluss an die Hegelallee im Norden bzw. die Charlottenstraße im Süden.

Die in den 70er Jahren zur Fußgängerzone ausgebaute Brandenburger Straße zwischen Schopenhauerstraße und Friedrich-Ebert-Straße ist in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr für Lieferverkehr befahrbar. Dem entsprechend sind die auf die Brandenburger Straße zuführenden Hermann-Elfleinstraße, Lindenstraße und Dortustraße für den allgemeinen Verkehr und für den Lieferverkehr außerhalb dieser Zeit Sackgasse. Die Schopenhauerstraße ist Teil des übergeordneten Verkehrsnetzes der Landeshauptstadt (innerstädtischer Erschließungsring).

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel kann als sehr gut bezeichnet werden. Innerhalb der Straßenflächen wird das Netz der Tram durch eine Vielzahl von Buslinien ergänzt. Aufgrund der Nähe zu mehreren Bus- und Tramhaltestellen kann die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (auch durch Regionalbusse) als sehr gut bezeichnet werden

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 Verkehr<sup>2)</sup> schlägt daher u.a. vor, die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze, die z.Z. 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. Die Einrichtungen Tiefgarage Wilhelmgalerie, Tiefgarage Luisenplatz und Parkhaus Hegelallee sind bereits in Betrieb. Diese Einrichtungen dienen insbesondere auch der Stellplatzversorgung ansässiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Versorgung mit fußläufig erreichbaren öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist somit gut.

#### 2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Nach dem beim Bereich Stadterneuerung vorliegenden Eigentümerverzeichnis sind folgende Grundstücke als öffentlich eingetragen:<sup>3)</sup>

Brandenburger Straße: 2, 3, 68 bis 72 (RT: Gebäudewirtschaft), 12 (Rat der Stadt, VEB Gebäudewirtschaft), 13, 14, 57, 66 (Stadt Potsdam), 40 (Stadt Potsdam, VEB Gebäudewirtschaft), 65 (privat / Stadt Potsdam)

Lindenstraße: 17 (Stadt Potsdam), 52 (Bundesrepublik Deutschland)

Dortustraße: 16 (Eigentum des Volkes, Rat der Stadt Potsdam)

Friedrich-Ebert-Straße: 15 (RT: Gebäudewirtschaft)

Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privater Eigentümerschaft.

#### 2.2.5 Technische Infrastruktur/Leitungen

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

Für Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen stehen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen zur Verfügung

Der Geltungsbereich liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

#### 2.2.6 Boden / Altlasten

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

2) Innenstadt Potsdam - Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Gruppe Planwerk / StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam 1995, Überarbeitung: StadtPlan Ingenieur GmbH, Oktober 2001

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



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

Nach einer pauschalen Einschätzung des Munitionsbergungsdienstes kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich kampfmittelfrei ist, so dass bauvorhabenbezogene Anträge zu stellen sind.

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm<sup>4)</sup>. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zentralörtlichen Siedlungsbereiches mit Handelsschwerpunkt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam findet die Fläche des Geltungsbereiches als besonderes Wohngebiet der Stufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) Berücksichtigung.<sup>5)</sup> Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans zur Nutzungsart.

### **2.3.2 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Nutzungskonzept für den Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Innenstadt (Stand: Juni 1993) sieht für das Quartier der 2. Barocken Stadterweiterung die Sicherung und Weiterentwicklung als kommerzielles Zentrum der Stadtbereiche westlich der Havel sowie der Teltower Vorstadt vor. Es soll eine Entwicklung zum gehobenen Einkaufszentrum für Potsdam und Umgebung stattfinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Bereich mit überwiegend Handel und Dienstleistung dargestellt.

### **2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich in Bereichen, für die Sanierungssatzungen aufgestellt wurden (Sanierungsgebiete Innenstadt 2. Barocke Stadterweiterung<sup>6)</sup> und Holländisches Viertel<sup>7)</sup>) und in denen zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt als Ziel u.a. festgelegt war, dass auf jeder Parzelle der Gewerbeanteil in der Regel 50 % nicht übersteigen darf. Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten. Für den Bereich 2. Barocke Stadterweiterung (Teilfläche zwischen Schoenhauer Straße und Dortustraße) erfolgt zusätzlich die Entwicklungszielstellung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauGB. Für das Holländische Viertel (Teilfläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Am Bassin) existiert keine vergleichbare Aussage.

---

4) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 02.03.1998, GVBl. II, 1998, S. 186

5) Flächennutzungsplan vom 04.04.2001, Amtsblatt Nr. 10/2001

6) Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000

7) Sanierungssatzung vom 30.06.1992, Amtsblatt 7/1992

Die Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung wurden während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet<sup>8)</sup> und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Die Grundstücke an der Brandenburger Straße dürfen nun einen Gewerbeanteil von maximal 70% aufweisen. Die weiteren Ziele wurden weitestgehend übernommen. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind Bestandteil von Erhaltungssatzungsgebieten. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils in den jeweiligen Geltungsbereichen. Ferner wird durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.<sup>9)</sup>

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

## 2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Planverfahren fällt unter die Übergangsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben des § 233 Abs. 1 BauGB und § 25 Abs. 2 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz). Danach gelten für Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschluss vor dem 14.03.1999 gefasst worden ist, die älteren gesetzlichen Regelungen, nach der die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wesentlich seltener erfolgen musste (hier: Prüfung anhand des UVPG in der zum Aufstellungsbeschluss 1995 geltenden Fassung). Im vorliegenden Fall wäre eine Betrachtung der Umweltverträglichkeit entbehrlich gewesen. Um eventuelle nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt dennoch in der Planung zu berücksichtigen, wurde im Aufstellungsverfahren das UVPG in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung angewendet. Somit erfolgt eine Betrachtung über die Notwendigkeit der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung anhand der Prüfkriterien der Anlage 1 zum UVPG.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die gemäß der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) prüfpflichtig sind.

Durch die Regelungen im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften wird der Plan nicht berührt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

---

8) Konkretisierung der Sanierungssatzung, Stand Dezember 2003, GfP - Gesellschaft für Planung, Berlin  
9) Erhaltungssatzungen „Stadterweiterung Nord“, Stadterweiterung Süd“ und Holländisches Viertel“, alle vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans

Der in zentraler Lage gelegener Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 05 ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733 sowie des Holländischen Viertels von 1734-1740, die in sich geschlossene städtebauliche Ensembles darstellen. Die Brandenburger Straße als Fußgängerzone nimmt dabei die Funktion als wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt ein.

Die Fußgängerzone bildet das Kernstück des „Einkaufszentrums Potsdam Innenstadt“. Gleichzeitig ist die Brandenburger Straße eine Straße mit Wohnnutzung. Gerade an dieser städtebaulich sensiblen zentralen Lage Potsdams gilt es, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen den Nutzungen zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern. Der Bebauungsplan soll daher innerstädtischen Wohnraum aktivieren und sichern und das lebendige kommerzielle Potsdamer Ortszentrum weiterentwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten erhalten.

Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen 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 und gleichzeitig die Wohnnutzung zu sichern. Aus diesem Grund werden städtebaulich unverträgliche Nutzungen, die Verdrängungs- und Umwandlungsprozesse auslösen oder begünstigen ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß eingeschränkt.

Die Lage der Brandenburger Straße im zentralen Innenstadtbereich lässt ein zunehmendes Zurückdrängen der derzeit noch deutlich in Erscheinung tretenden Wohnnutzung befürchten. Dieser Umwandlungsdruck wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Anwendung der städtebaulichen Sanierungsziele, die den Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung vorsehen, über den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt abgefangen. Jedoch haben sich die nutzungsstrukturellen Überlegungen für den Geltungsbereich zwischenzeitlich geändert. In Übereinstimmung mit den inzwischen überarbeiteten Sanierungszielen für die 2. Barocke Stadterweiterung und als Konkretisierung der Sanierungsziele für das Holländische Viertel (Wohnanteil mind. 50%) wird für das besondere Wohngebiet ein Wohnanteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche jedes Gebäudes festgesetzt. Die Reduzierung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger- und der Friedrich-Ebert-Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie entspricht den geplanten Festsetzungen für die Grundstücke der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße in den Bebauungsplänen SAN – P 02, SAN – P 08, SAN – P 09, SAN – P 11 und SAN – P 06/1, die zu Verfahrensbeginn teilweise Bestandteil des vorliegenden Geltungsbereiches waren, jedoch aufgrund von aufgeworfenen Fragestellungen, die mehr als die Klärung der Nutzungsart betrafen, in eigenständigen Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Aufgrund der mit der Durchführung der Sanierung verbundenen erheblichen städtebaulichen Aufwertung wird sich der Verdrängungsdruck auf die derzeit ausgeübte Wohnnutzung nach Abschluss der Sanierung erheblich verstärken. Eine solche Entwicklung würde den mit den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen verbundenen Zielen und Zwecken zuwiderlaufen. Die Wohnnutzung soll daher auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung der Brandenburger Straße erhalten bleiben.

## **2. Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **2.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung: Besonderes Wohngebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bestehend aus acht Teilflächen, wird die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO mit Maßgaben festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend des Planungsziels und zur Sicherung der bestehenden, zu erhaltenden und für die Grundstücke im Geltungsbereich charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen.

### **2.2 Maßgaben**

#### **2.2.1 Sicherung der Wohnnutzung**

Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Brandenburger Straße 1 und 72.

#### **(Maßgabe 1)**

In Übereinstimmung mit den zwischenzeitlich geänderten Festlegungen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung und als Konkretisierung der Sanierungssatzung für das Holländische Viertel wird für das besondere Wohngebiet ein Wohnanteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche festgesetzt. Die Änderung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger- und der Friedrich-Ebert-Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße sowie der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie und den in den Kreuzungsbereichen angrenzenden Grundstücken wieder. Hier kann zugunsten der gewerblichen Entwicklung eine Reduzierung des Wohnanteils erfolgen, ohne dass das Oberziel der Gebietssanierung nach Erhalt der Wohnnutzung beeinträchtigt wird. Dennoch wird durch die Festsetzung eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht.

Die Festsetzung entspricht des weiteren der lagebezogen zu erwartenden und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur dass der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, es sind auch eine Vielzahl von Grundstücken im Geltungsbereich nicht für höhere Wohnanteile geeignet. Eine erhebliche Grundstücksanzahl verfügt nur über kleine Grundstücksflächen. Eine höhere Wohnnutzung würde Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse erzeugen. Das besondere Wohngebiet ist Bestandteil eines innerstädtischen Bereiches, der nach planerischer Untersuchung bisher immer als besonderes Wohngebiet eingestuft wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN-P05 ist Teil eines besonderen Wohngebietes, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im FNP sowie in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereiches vorhanden oder geplant. 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 es 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 gebäudebezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich für den Regelfall. 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.

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

Im Sinne der historischen Kontinuität, aber auch wegen der guten Wohnverhältnisse in der 2. Gebäudeetage („Belle Etage“) soll das 2. Vollgeschoss in der Regel für Wohnzwecke zur Verfügung zu stehen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. 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 in einem anderen Geschoss stattfindet, das vom Straßenraum erlebbar ist, so dass das o.g. Planungsziel eingehalten ist. Aus diesem Grund beschränkt sich die Nutzungseinschränkung auf Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss auch auf die erste Gebäudetiefe, der sich in einem 13,5 m tiefen Bereich gemessen von der Straßenbegrenzungslinie befindet („Vorderhäuser“).

Die Festsetzung Nr. 1 findet keine Anwendung auf die Grundstücke Brandenburger Straße 1 und 72. Beide Grundstücke sind vollständig überbaut und eignen sich aus Gründen des Immissionsschutzes nicht für Wohnzwecke. Hier können demnach auch Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO errichtet werden. Die Gefahr, dass durch den Verzicht der Wohnnutzung auf diesen Grundstücken die allgemeine Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes verloren geht, besteht wegen der Geringfügigkeit und der Einbettung der beiden Grundstücke in ein über den Geltungsbereich hinausgehendes besonderes Wohngebiet nicht.

## 2.2.2 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 bzw. -versuche mehrerer Banken ist sichtbarer Ausdruck der bereits einsetzenden Verdrängung. Aufgrund der komplexen städtebaulichen Situation sowie wegen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Einkaufsstraße und der Wohngegend wird der Ausschluss sowie die Einschränkung von Nutzungsarten festgesetzt.

Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches zu sichern und die Belange von Familien zu schützen, werden bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen wird der Haupteinkaufsbereich daher besonders geschützt. Die Anziehungskraft der Brandenburger Straße beruht unter anderem auf der Attraktivität der Schaufenster. Diese wird durch die Monotonität von Bank- und Büronutzungen sowie von Vergnügungstätten nivelliert. Es entsteht dadurch eine Häufung von Meidezonen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebniseinkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Der Druck schädlicher Nutzungen auf Ansiedlung besteht teilweise nur hier. Es wird demnach davon ausgegangen, dass wenn eine Ansiedlung im Kernbereich der Fußgängerzone nicht möglich ist, eine Konzentration an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches) 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 kann der Belebung der Umgebung dienen und den geschäftlichen Nutzungen außerhalb des engen Bereiches der Fußgängerzone Kunden zuführen.

Es werden die folgenden Maßgaben festgesetzt:

Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig. **(Maßgabe 2)**

In den innerhalb besonderer Wohngebiete allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordellbetriebe, die Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung des Niveaus der Haupteinkaufsstraße Potsdams. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans sowie eines innerstädtischen hochwertigen Zentrums in Einklang zu bringen.

Im besonderen Wohngebiet ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. **(Maßgabe 3)**

Im besonderen Wohngebiet sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Bankfilialen und Finanzdienstleistungen ausgeschlossen, da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Fußgängerzone in Einklang bringen lassen 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 Versor-

gung) gefährdet werden. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund Ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen. D.h. freiberufliche Vermögensberater, Versicherungsmakler o.ä. Berufe sind zulässig.

Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. **(Maßgabe 4)**

Die Festsetzung ist erforderlich, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und einen Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung auslösen können.

Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. **(Maßgabe 5)**

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebietes und trägt dazu bei, dass der vor allem kleinteilig geprägte Einzelhandelstandort, 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.

Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. **(Maßgabe 6)**

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da hierdurch eine negative Entwicklung für die Fußgängerzone zu befürchten ist und um das Wohnen vor wesentlichen Störungen zu schützen. 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. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden, aber anders charakterisierten Seitenstraßen.

Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. **(Maßgabe 7)**

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 vieler Grundstücke an der Brandenburger Straße – Fußgängerzone – betrifft diese Festsetzung nur einen Teil der Grundstücke im Geltungsbereich.

### 2.2.3 Immissionsschutz

Entlang der Schopenhauerstraße (Grundstücke Schopenhauerstraße 11 – 14, Brandenburger Straße 2, 3, 70 und 71) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Grundrisse der Wohnungen so ausgerichtet sein, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite liegen. **(Maßgabe 8)**

Der Bereich entlang der Schopenhauerstraße ist stark lärmvorbelastet. Wohnungen an dieser Straße entsprechen nur dann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wenn sie über eine ausreichende Zahl an Aufenthaltsräumen verfügen, die der Lärmquelle abgewandt sind. Die Eckgrundstücke Brandenburger Straße 1 und 72 sind in dieser Festsetzung nicht enthalten. Da sie aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausrichtbar sind, wurden beide Grundstücke vom zwingenden Wohnanteil ausgenommen. Folgerichtig ist eine grundrissregelnde Festsetzung entbehrlich. Die Festsetzung ist erforderlich, um die durch die Straßenverkehr verursachten Störungen mit der festgesetzten und bereits vorhandenen Wohnnutzung in Einklang zu bringen.

### 3. Abwägung

#### 3.1 **Abwägungsbelange**

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

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

##### 3.1.1 **Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird den Belangen nach Sicherung der Wohnfunktion in zentraler Lage nachgekommen, bestehende Defizite in der Nutzungsmischung werden reduziert. Wesentliches und prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung war, dass hier immer ein Wohnbereich mit hohem gewerblichem Anteil war. Dies kommt u.a. durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes zum Ausdruck. Innerhalb dieser Struktur hat sich der Geltungsbereich zum Haupteinkaufsbereich mit einem besonders hohen Gewerbeanteil entwickelt.

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

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



Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung in einem Geschäftszentrum. Zwar stellt der Geltungsbereich (mit den außerhalb gelegenen Grundstücken im Verlauf der Brandenburger Straße) einen gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkt für die Gesamtstadt dar, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt, aber im Vergleich zur bestehenden Situation sind jedoch nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben. Darüber hinaus sind zusätzliche Belastungen durch Kundenverkehre nicht zu erwarten, da gemäß der verkehrlichen Ziele der überwiegende Verkehr im Hauptnetz abgefangen werden soll und der überwiegende Teil der Gebäude keine Durchfahrtmöglichkeit für Kfz besitzt. Ferner ist die Brandenburger Straße Fußgängerzone. Daher sind diesbezüglich keine Festsetzungen erforderlich. Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standortes zur vollständigen Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen, ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den gewerblichen Betreibern führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden.

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

Die Darlegungen zum Verhältnis Wohnen / Einzelhandel gelten sinngemäß auch für Verkehrslärm mit Ausnahme der Schopenhauerstraße:

Die Brandenburger Straße zwischen Schopenhauer Straße und Friedrich-Ebert-Straße ist Fußgängerzone und nur innerhalb der Lieferzeiten befahrbar. Verkehrslärmprobleme sind hier nicht zu erwarten. Zwischen F.-Ebert-Straße und Am Bassin hat die Brandenburger Straße mangels geradliniger Fortsetzung keine wesentliche Verkehrsbedeutung, so dass auch hier keine weiteren Lärmschutzbetrachtungen erforderlich sind.

Die Hermann-Elflein-Straße, die Lindenstraße und die Dortustraße sind Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr, die außerhalb der freigegebenen Lieferzeiten in der Brandenburger Straße Sackgassen sind. Verkehrslärmemissionen können daher vernachlässigt werden. Lieferbedingte Emissionen sind Bestandteil der Lärmbetrachtung zur Einzelhandelsentwicklung (s.o.).

Die F.-Ebert-Straße ist zwar gut ausgebaut, dies ist jedoch in der vergangenen Funktion begründet. Heute ist die F.-Ebert-Straße Sackgasse in beide Richtungen und nur über Umwege zu erreichen. Sie enthält jedoch Straßenbahngleise und hat dementsprechend eine hohe Bedeutung für den öffentlichen Verkehr. Dennoch enthält der Bebauungsplan keine grundrissregelnde Festsetzung bzw. keine Regelung zum Schalldämmmaß. Sämtliche Nutzungen sowie die Gleisanlagen sind bereits vorhanden. Zwar gehen von der Tram Emissionen aus, die über den Werten der DIN 18005 liegen<sup>10)</sup>, aber weder verursacht der Plan eine Konfliktverschärfung, noch wurden Missstände festgestellt oder vorgebracht. Aufgrund der Fahrpläne der Straßenbahn sind die für die Wohnnutzung besonders störenden nächtlichen Beeinträchtigungen nicht wesentlich. Entsprechend dieser Ausgangslage wurde dieser Bereich der F.-Ebert-Straße (zwischen Charlottenstraße und Hegelallee) nicht im Lärminderungsplan der Stadt Potsdam erwähnt.

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

Ausgehend von diesem Straßenbestand werden keine ungünstigen Verhältnisse für die angrenzende Wohnnutzung erwartet, auch weil eine Grundrissausrichtung zur Straßenabgewandten Seite möglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen somit zu keiner Konfliktverschärfung innerhalb des Plangebietes. Für die einzelnen benachbarten Nutzungen liegen keine Veränderungen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation vor.

Die Lärmemissionen der Schopenhauerstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn hat zu einer grundrissregelnden Festsetzung im Bebauungsplan für den betroffenen Bereich geführt. Ferner wurden zwei Grundstücke, deren Ausrichtung zur Schopenhauerstraße zwingend ist, von der Festsetzung des Wohnanteils ausgenommen (Brandenburger Straße 1 und 72). Da durch diese Festsetzung den Erfordernissen an die gesunden Wohnverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wurde, ist die Festsetzung eines Schalldämmmaßes für Außenbauteile und Fenster nicht erforderlich. Unter Einbeziehung, dass aus Wärmeschutzgründen bereits ein Schallschutz entsprechend der Schallschutzklassen II bis III für Fenster erreicht werden muss, wird es ausgeschlossen, dass in den zur gegenüberliegenden Blockseite ausgerichteten Räumen dann noch problematische Lärmpegel vorliegen.

Für alle Gebäude an der Schopenhauerstraße gilt, dass Umbauten mit den denkmalpflegerischen Belangen in Einklang zu bringen sind. In der Vergangenheit sind Konflikte zwischen Schallanforderungen und denkmalpflegerischen Grundsätzen aufgetreten, die sich

10) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan SAN – P 01, VIC Potsdam, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam 1996

nur im Kompromiss lösen lassen. Die Festsetzung eines verbindlichen Schalldämmmaßes kann dazu führen, dass eine problematische Situation beibehalten wird (Bestandsschutz) und im alten Zustand verbleibt, weil die festgesetzte bauliche Schalldämmung nicht genehmigungsfähig ist (Veränderung an der denkmalgeschützten Fassade) und die Dämmung von Innen neben den Baukosten einen dauerhaften Verlust an Mietfläche zur Folge hat. Das Ergebnis für die Nutzer wäre kontraproduktiv.

Dies gilt sinngemäß auch für zu erwartende gewerbliche Nutzungen. Hier ist die Schutzbedürftigkeit geringer anzusetzen, so dass sich kein öffentliches Regelungsbedürfnis ergibt. Es ist zu unterstellen, dass die Räume von den Eigentümern so hergerichtet werden, dass sie den Nachfragerbedürfnissen entsprechen. Die vorhandene Situation zeigt diesen Zusammenhang deutlich.

Darüber hinaus ist es aufgrund der Festsetzung zum Wohnanteilsnachweis – Abweichungen vom Regelfall des gebäudebezogenen Nachweises sind möglich und aufgrund der Beschaffenheit der baulichen Lage einzelner Grundstücke zu erwarten - nicht auszuschließen, dass einzelne Gebäude nicht über Wohnungen verfügen. Ein Nachweis von Lärmdämmwerten für diese Gebäude wäre unverhältnismäßig.

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

### **3.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Obwohl der Textbebauungsplan nur die Art der zulässigen Nutzung festsetzt, wird der Zielstellung der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen. Der Geltungsbereich umfasst wesentliche Teile der Potsdamer Haupteinkaufsstraße, die durch einen hohen Aufenthaltswert (Boulevardcharakter) geprägt ist. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichen Gewerbebetrieben wird dieser Charakter dauerhaft erhalten. Gleichzeitig bestehen ausreichend Spielräume für zukünftige Entwicklungen.

Die Festsetzung einer Wohnnutzung entlang der Straßenräume sichert den belebten Charakter der Einkaufsstraße und soll der in Fußgängerzonen nicht unüblichen nächtlichen Verödung entgegenwirken.

### **3.1.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege**

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

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

### **3.1.4 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs**

Der Bebauungsplan sichert die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft und entwickelt sie weiter. Durch die Ausweisung als besonderes Wohngebiet wird die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarer überörtlicher Einkaufsbereich, der aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner dient, sichergestellt. Ferner wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist. Die Festsetzungsinhalte stehen in engem Zusammenhang mit den Planungszielen der benachbarten Bebauungspläne im Verlauf der Brandenburger Straße, die u.a. Kerngebiete und großflächigen Einzelhandel zum Inhalt haben. Der vorliegende Textbebauungsplan sowie die Gesamtplanung des Bereiches dienen zusätzlich dem Ziel der Steigerung der touristischen Attraktivität.

Der Ausschluss einiger unverträglicher Nutzungen sichert das Niveau des Bereiches als Einkaufszone, und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur. Die Brandenburger Straße erfüllt im Rahmen des Handelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam eine hervorgehobene Aufgabe. Die Ansiedlung der als unverträglich festgestellten Nutzungen würde u.a. zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Plangebietes führen. Die derzeit überwiegend dort ansässigen Ladengeschäfte regen durch ihre Konzentration an diesem Standort sowie durch eine ansprechende Schaufenstergestaltung zum Einkaufsbummel in der Brandenburger Straße an und wirken hierdurch für die gesamte Innenstadt als Kundenmagnet. Diese Funktion des Plangebietes wird durch eine Unterbrechung der Schaufensterzone beeinträchtigt. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan der Erhalt der Wohnnutzung gesichert. Ein Ausschluss von unverträglichen Nutzungen, wie Banken und Finanzdienstleistern lediglich für die 1. Vollgeschosse würde zu einem zusätzlichen Verdrängungsdruck gegenüber der in der Regel in den oberen Geschossen ausgeübten Wohnnutzung führen. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben gilt es demgegenüber zu erhalten und zu entwickeln.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Am Bassin, die Friedrich-Ebert-Straße, die Dortustraße, die Lindenstraße, die Hermann-Ellein-Straße, die Schopenhauerstraße und die Brandenburger Straße. Die Brandenburger Straße zwischen Dortustraße und Schopenhauerstraße ist zwischen 11:00 und 19:00 Uhr Fußgängerzone, kann jedoch zur Anlieferung außerhalb dieser Zeit befahren werden. Die Anlieferung während der zulässigen Zeiten in der Brandenburger Straße ist möglich und verträglich, wenn der überwiegende Anteil an Parksuchverkehr im Netz der Hauptverkehrsstraßen verbleibt. Durch die Gliederung in verschiedene Grundstücke und Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Belieferung der Geschäfte zeitversetzt und nicht ausschließlich durch Großfahrzeuge erfolgt. Die Erschließung des Geltungsbereiches in seiner festgesetzten Nutzungsart ist sichergestellt.

Die sich aus der geplanten Entwicklung des Bereiches ergebenden Stellplatzbedarfe wurden in einer verkehrlichen Rahmenplanung<sup>11)</sup> untersucht und durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (z.B. Einführung eines Mischparksystems, Parkplatzbewirtschaftung) gedeckt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Park-

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

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

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

### **3.1.5 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen**

Alle Festsetzungen sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen oder gutachterlichen Untersuchungen mit städtebaulichem Bezug abgestimmt und in Einklang gebracht.<sup>12)</sup>

### **3.1.6 Private Belange**

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der Grundstücke wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet mit den daraus vielfältig resultierenden Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

## **3.2 Förmliche Beteiligungsverfahren<sup>13)</sup>**

### **3.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.09. bis 15.09.1995 durchgeführt. Am 20.09.1995 fand ein Erörterungstermin statt.

Die Erläuterung der Planungsziele wurde von den 22 anwesenden Bürgern überwiegend positiv aufgenommen. Es wurden einzelne Vorschläge zur Ergänzung der vorgetragenen Planungsziele vorgebracht. So wurde vorgeschlagen, die Zulässigkeit von Passagen auszuschließen. Für die in der Brandenburger Straße vorhandenen Höfe wurde gefordert, dass diese von zusätzlicher Bebauung freizuhalten seien.

Den Anregungen konnte nicht gefolgt werden, da sie nicht Regelungsinhalt des Textbebauungsplans sind.

Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

- 
- 12) Sanierungssatzungen für die 2. Barocke Stadterweiterung und das Holländische Viertel, a.a.O.  
Erhaltungssatzungen, a.a.O.  
Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Junker und Kruse, Dortmund, 2001  
Branchenkonzept für die Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt, FfH, Berlin, 1998
- 13) Alle im folgenden dargestellten Anregungen und Auswertungen von Stellungnahmen sind redaktionell gekürzt. Dabei wurden die wichtigen Inhalte nicht verändert.

### 3.2.2 Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27.05.1997 und mit Fristsetzung bis zum 08.07.1997 wurden die von der Planung betroffenen Behörden, städtischen Ämter und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Von den insgesamt beteiligten 13 Trägern öffentlicher Belange haben sich 11 mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt. Acht Träger öffentlicher Belange hatten keinerlei Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Drei Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen, Bedenken und Hinweise in das weitere Verfahren ein.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden neun städtische Ämter zur Stellungnahme aufgefordert, von denen sich vier Ämter beteiligt haben. Die von den Ämtern gegebenen Hinweise wurden in den Planentwurf im wesentlichen aufgenommen.

Aufgrund von Änderungen an der Planung und wegen der Reduzierung des Geltungsbereiches wurde der Planinhalt wesentlich verändert. Die Planungsziele wurden beibehalten. Aus diesen Gründen wurde eine erneute Trägerbeteiligung erforderlich.

### 3.2.3 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.09.1998 bzw. 29.09.1998 wurden 11 Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt. Es gingen sieben Stellungnahmen ein, von denen fünf Hinweise enthielten, die keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans betrafen. Zwei Träger machten Bedenken geltend.

Die Anregungen hatten im wesentlichen folgende Inhalte:

Amt für Immissionsschutz:

In der Friedrich-Ebert-Straße und der Schopenhauer Straße befinden sich Straßenbahntrassen. Zusätzlich ist die Schopenhauer Straße durch hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Durch den Verkehrslärm werden die Schallorientierungswerte überschritten und nach Prognosen noch steigen. Es wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen angeregt, wobei aktivem Schallschutz der Vorzug vor passivem zu geben ist.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Planungsanlass und -erfordernis ist die Sicherung der Art der Nutzung und der Ausschluss von unverträglichen Nutzungen. Nicht Planungsanlass und -ziel ist es, Regelungen für Straßen zu treffen. Durch den Textbebauungsplan wird die Verkehrslärmsituation für die bereits bestehende Wohnbebauung nicht verschlechtert. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht festsetzbar, da die Straßen nicht in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Passive Schallschutzmaßnahmen können auf Grundlage der Brandenburger Bauordnung durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen festgesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist.

Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH:

Die Beschränkung gewerblicher Nutzung dämmt die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer ein, Investitionen werden wegen verringerter wirtschaftlicher Rentabilität zurückgestellt.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen, wie z.B. Bank- und Versicherungsgewerbe führt zu einer Streuung dieser Nutzungen über das gesamte Stadtgebiet. Die nach der Begründung zum Entwurf unverträglichen Nutzungen gehören in innerstädtische Lagen.

Die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die Erdgeschosszone sowie die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung des hinteren Grundstücksteils lässt die Entstehung von Passagen befürchten, die wegen nicht wahrnehmbarer Besucher und Passanten den Eindruck einer öden Innenstadt befürchten lässt.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Es ist möglich, dass die Festsetzungen eine verringerte Rentabilität von Investitionen zur Folge haben können. Dennoch hängt die Investitionsbereitschaft von vielen Faktoren ab. Es ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung auch eine städtebauliche Aufwertung der Brandenburger Straße und damit ein höheres Interesse von Investoren verbunden ist. Des Weiteren ist es von besonderem Interesse und im Sinne der städtebaulichen Entwicklung erforderlich, eine für Anwohner und Touristen lebendige Innenstadt, die geprägt ist von der Mischung aus Wohnen und Dienstleistung, zu erhalten und zu stärken.

Durch die Konzentration der Nutzung durch Bank- und Versicherungsgewerbe besteht die Gefahr der Verödung der Innenstadt. Um dem entgegen zu wirken wird die Streuung solcher Nutzungen angestrebt. Innerstädtischer Bereich außerhalb des Plangebiets, in dem solche Nutzungen zulässig sind, ist vorhanden. Dem Argument, dass diese gerade ins Plangebiet gehören, wird nicht gefolgt.

Dem Argument, dass durch Schaffung von Passagen der Fußgängerzone Passanten entzogen werden können und damit der Eindruck einer öden Innenstadt entstehen könnte, ist zuzustimmen. Jedoch ist vorgesehen, dass Läden in hinter den Vorderhäusern gelegenen baulichen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind. Es ist daher im Einzelfall zu entscheiden, ob die Nutzung städtebaulich verträglich ist. Ein vermehrtes Entstehen von Passagen ist nicht zu befürchten.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zwölf städtische Ämter beteiligt, die sieben Stellungnahmen in die Planung einbrachten.

Die Stellungnahmen hatten im wesentlichen folgende Inhalte:

Ordnungsamt:

Es wird zu bedenken gegeben, dass sich Nutzungsänderungen auf Art und Umfang des Lieferverkehrs sowie auf den Parkplatzbedarf auswirken. Die Parkplatzkapazitäten im Umfeld der Brandenburger Straße seien bereits derzeit nicht ausreichend.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bisherige Nutzung der Brandenburger Straße zu erhalten. Wesentliche Nutzungsänderungen sind daher nicht zu erwarten. Mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet und den Maßgaben im Textbepbauungsplan wird auch mittelbar gesichert, dass eine bedenkliche Ausweitung des Lieferverkehrs nicht stattfinden wird. Des Weiteren ist das Plangebiet im wesentlichen bebaut.

Amt für Natur- und Umweltschutz:

Es wird angeregt, eine Festsetzung zur Begrünung von mindestens 30 % der nicht bebauten Grundstücksfläche zu treffen sowie je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche einen standortgerechten Baum zu pflanzen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält keine Vorgaben für die Zulassung von Neubauvorhaben. Daher kann nicht eingeschätzt werden, ob vorhandenen Anlagen zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung neuen baulichen Anlagen gerecht werden.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Durch den Bebauungsplan wird hinsichtlich baulicher Maßnahmen keine Aussage getroffen. Daher ist zur Erreichung des Planzieles eine Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, dürften kaum Neubauvorhaben zu erwarten sein, deren Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB richtet. Auch nach § 34 BauGB ist eine gesicherte Erschließung erforderlich.

Amt für Brandschutz- und Rettungswesen:

Es werden brandschutztechnische Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung, der Anordnung der Löschwasserentnahmestellen und der Anfahrt von Rettungs- und Löschfahrzeugen gegeben.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, für den Bebauungsplan sind sie nicht relevant.

Bauaufsichtsamt:

Zur Verhinderung einer unerwünschten Bebauung und Höhenstaffelung möglicher Bebauung bei Um- und Neubauten sollen Bestimmungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erfolgen.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Gegenstand des Bebauungsplanes ist lediglich die Art der baulichen Nutzung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens weiterhin nach § 34 BauGB.

Amt für Wirtschaftsförderung:

Der Bebauungsplan ist aufgrund seiner Festsetzung als besonderes Wohngebiet nicht geeignet, die Brandenburger Straße als Handelszentrum aufzuwerten.

Die Zielstellung für die Brandenburger Straße, die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten und darüber hinaus überörtliche Einzelhandelsangebote zuzulassen, reicht nicht aus, um anderen regional und überregional wirkenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen Konkurrenz zu machen. Planungsziel sollte die Touristenbetreuung und der Ausbau als Kernstück des überregionalen Einkaufszentrums „Potsdam-Innenstadt“ sein und nicht ein regionales Einkaufszentrum.

Es stellt sich die Frage, ob die Zielstellung gewerblicher Einrichtungen oberhalb des ersten Vollgeschosses und in den Hofräumen weitgehend auszuschließen mit der Zielstellung der Entwicklung zum Attraktivitätszentrum vereinbar ist. Eine Veränderung des Planungsansatzes zugunsten der Wirtschaft hätte zwar die Konsequenz, dass der Wohnanteil in der Straße reduziert wird, jedoch müsse der Zielstellung der Entwicklung zum überregionalen Einkaufszentrum Vorrang vor der Wohnnutzung eingeräumt werden.

Die Festsetzung von mind. 50 % der Gebäudefläche für Wohnnutzung wirft für Eigentümer wesentliche wirtschaftliche und finanzielle Probleme auf. Es ist fraglich, ob unter den Bedingungen der angestrebten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Festsetzungen eine wirtschaftlich akzeptable Gebäudenutzung möglich ist. Dies geht einher damit, dass vorhandene „renditeträchtige Nutzungen in Bereiche außerhalb des B-Planes umgelenkt werden“ sollen. Die finanziellen Konsequenzen für die Eigentümer sind darzustellen.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Sanierungsziele, die in der Begründung zitiert wurden und nach der in erster Linie die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten ist und sich darüber hinaus auch überörtliche Einzelhandelsunternehmen ansiedeln können, wird durch den Bebauungsplan konkretisiert: Zulässig sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe ohne Differenzierung nach örtlicher oder überörtlicher Versorgungsfunktion. Unerwünschte Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Nutzungsmischung zu gewährleisten. Nutzungen mit überörtlicher Versorgungsfunktion werden sich im früheren Konsument-Kaufhaus und im früheren Magnet (Manos) etablieren können. Beide Grundstücke werden durch gesonderte Bebauungspläne überplant. Um die veränderten Ziele deutlich zu machen, wurde die Begründung des Bebauungsplanes überarbeitet.

Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet mit einer Mischung aus Einzelhandelseinrichtungen und der Sicherung von Wohnungen trägt den veränderten wirtschaftlichen



Rahmenbedingungen in der Umgebung des Plangebietes Rechnung. Den Festsetzungen stehen Entwicklungen der Brandenburger Straße als überregionales Einkaufszentrum nicht entgegen, diese Entwicklung wird verstärkt durch die flankierenden Bebauungspläne für das Karstadt- und das ehem. Manos-Grundstück. Die Mischung als Standort für Handel und Wohnen ist auch aus touristischen Gründen erforderlich.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (§ 4a BauNVO) wurde mit dem Ziel eingeführt, typisch innerstädtische Funktionen bauplanungsrechtlich abzusichern.

Bauverwaltungs- und Wohnungsamt:

Die Stellungnahme des Wasserbetriebes ist einzuholen, damit Kosten für Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden können.

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass Straßen, die erstmalig hergestellt werden, die in der Straßenbaubeitragsatzung angegebenen Ausbaubreiten enthalten.

Im Plangebiet gilt die Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbV). Unabhängig von der erwünschten sanierungsrechtlichen 50 %-Regelung (Wohn- und Gewerbenutzung) bleiben die Belange der ZwVbV bestehen.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Vorhaben im Bebauungsplangebiet beurteilen sich wie bisher nach § 34 BauGB. Aufgrund des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Auch durch Nutzungsänderungen entstehen keine Kosten, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden. Eine Stellungnahme des Wasserbetriebes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf trifft keinerlei Festsetzungen zu öffentlichen Straßen, sondern ausschließlich Festsetzungen über die Art der Nutzung von baulichen Anlagen.

Tiefbauamt:

Der Bebauungsplan sollte die beiden Kaufhausbereiche nicht ausschließen.

Die Brandenburger Straße solle vom Brandenburger Tor bis zur Friedrich-Ebert-Straße als Fußgängerzone festgeschrieben werden.

Bei Baumaßnahmen ist auf die besondere Situation der Verkehrsanlagen Rücksicht zu nehmen und ggf. Auflagen zur Sicherung auszusprechen.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Beide Kaufhausbereiche entsprechen nicht dem Bebauungsplangebiet. Es ist beabsichtigt, in beiden Bereichen großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, für deren bauplanungsrechtliche Absicherung es gesonderter Bebauungspläne bedarf.

Zur Bestandssicherung ist eine planungsrechtliche Festsetzung nicht erforderlich, da eine Nutzungsänderung eine straßenrechtliche Umwidmung erfordert.

Der Bebauungsplan setzt aufgrund des Planungsanlasses und -erfordernisses lediglich die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken fest.

### **3.2.4 Beteiligung der Bürger – 1. öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11.1998 bis 02.12.1998 durchgeführt. Von Seiten der Bürger liegt eine schriftliche Stellungnahme vor, die das Planungsziel bestätigt und keine Auswirkung auf die Planung hat.

Der Bebauungsplan wurde am 10.04.2002 durch die Stadtverordneten als Satzung beschlossen und bei der zuständigen Behörde angezeigt. Aufgrund der im Anzeigeverfahren gegebenen Hinweise sowie die darauf folgenden Änderungen der inhaltlichen Überlegungen im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die innerstädtischen Sanierungsgebiete wurden die Festsetzungsinhalte überarbeitet. Aus diesem Grund wurden erneute Beteiligungsverfahren erforderlich.

Die Änderungen betrafen die Überarbeitung der Maßgaben zur textlichen Festsetzung als besonderes Wohngebiet, insbesondere:

- Änderung des Regel-Mindestwohnanteils von 50 auf 30% der Geschossflächen
- Verzicht auf die Regelungen der Anordnung der Nutzungen in den Gebäuden
- Einfügung einer Festsetzung zum Lärmschutz
- Ausschluss von sportlichen Anlagen und Tankstellen
- Ausschluss der Ansiedlung von Bordellen u.ä. Betrieben als Gewerbebetrieb
- Sicherung des „Freiberufler-Privilegs“ aus der Baunutzungsverordnung
- Vollständiger Ausschluss von zentralen Einrichtungen der Verwaltung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde neu bearbeitet.

### 3.2.5 Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für den geänderten Bebauungsplan wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und städtischen Ämter mit Schreiben vom 28.10.2003 bzw. 03.11.2003 von der erneuten Offenlage in Kenntnis gesetzt und Gelegenheit geboten, sich erneut an der Planung zu beteiligen.

Von den insgesamt beteiligten 5 Trägern öffentlicher Belange haben sich 4 mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt. Zwei Träger öffentlicher Belange hatten keinerlei Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, ein Träger erklärte sich als nicht in seinen Belangen berührt. Ein Träger (Amt für Immissionsschutz) brachte Anregungen zu den Festsetzungen vor.

Die Anregung hatte im wesentlichen folgenden Inhalt:

Alle schutzbedürftigen Räume an der Schopenhauerstraße sind zu schützen und nicht nur 1 oder 2 Aufenthaltsräume. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen nach der zutreffenden Baunorm DIN 4109 auch Büroräume und Unterrichtsräume. Angesichts der Pegel in der Schopenhauerstraße reichen Fenster der Schallschutzklasse II oder III nicht aus, um ein wohnverträgliches Schallmaß zu erreichen. Bauschalldämmmaße sollen entsprechend der DIN 4109 festgelegt werden sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen (notwendig für Fassaden mit Nachbarbeurteilungen über 50 dB(A) bei Schlaf- und Kinderzimmern). Die Lüftungseinrichtungen sind so zu konzipieren, dass zur Schadstoffminderung die Frischluftversorgung von der straßenabgewandten Seite erfolgt.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Forderungen des Amtes sind überzogen und der stark vorbelasteten Lage nicht angemessen. Das Schutzbedürfnis für Ruheräume ist durch die Festsetzungen gesichert. Durch die aus Wärmeschutzgründen erforderliche Dämmung erfolgt eine Reduzierung um ca. 30 dB(A). Der dann vorliegende Innenlärmpegel wird in dieser Lage für straßenzugewandte Räume für zumutbar gehalten, gerade in Hinblick auf zu erwartende gewerblichen Nutzungen. Er befindet sich unterhalb von gesundheitsgefährdenden Werten. Die Dämmung reicht aus, um in den straßenabgewandten Räumen das Schlafen und somit die Wohnnutzung zu ermöglichen, da die freie Schallausbreitung in den Gebäuden durch die straßenzugewandten Räume verhindert ist. Insofern besteht für weitere Festsetzungen (= Eingriffe ins geschützte Privateigentum) keine Rechtfertigung. Weitere Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch die Eigentümer, z.B. zur Erzielung einer besseren Rentabilität oder Vermietbarkeit sind möglich.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden 10 städtische Ämter beteiligt. Es liegen drei Stellungnahmen vor.

Die Stellungnahmen hatten allgemeine Hinweise zum Inhalt, die nicht Gegenstand der Planung sind.

Die Hinweise hatten im wesentlichen folgende Inhalte:

FB Feuerwehr:

Die Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

Zu Gebäuden, die über 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind oder deren Brüstungsoberkante notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt, sind Zu- bzw. Durchfahrten erforderlich.

Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die An- und Durchfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert wird.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen nicht die Planung, sondern deren Umsetzung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Textbebauungsplan lediglich die Nutzungsart sichert. Andere Festsetzungen erfolgen nicht, sondern sind auf der Grundlage geltenden Rechtes (§ 34 BauGB) zu entscheiden.

Fachbereich Ordnung und Sicherheit:

Es wird um Berücksichtigung gebeten, dass sich jegliche Veränderungen der Nutzung auf die Art und den Umfang des Lieferverkehrs sowie auf den Parkplatzbedarf auswirkt.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen Art der Nutzung und die Vermeidung von Fehlentwicklungen. Eine Veränderung der derzeit zulässigen Nutzung erfolgt nicht. Der Wechsel von Nutzungen in Gebäuden innerhalb des planungsrechtlich zulässigen Spektrums ist im Bebauungsplan nicht steuerbar und im vorliegenden Fall auch ohne ihn möglich. Die Überprüfung, ob faktische Veränderungen ein Planungserfordernis auslösen, ist ständige Aufgabe der Stadt- bzw. Verkehrsplanung.

Fachbereich Umwelt und Gesundheit

Es wird angeregt, die Festsetzung eines BFF von 0,3 im Textbebauungsplan zu prüfen.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der vorhandenen Art der Nutzung und die Vermeidung von Fehlentwicklungen. Eine Veränderung der derzeit zulässigen Nutzung erfolgt nicht. Der Plan verursacht somit auch keine Folgen für die Umwelt. Für ökologische Festsetzungen ergibt sich daher keine städtebauliche oder planungsrechtliche Herleitung.

### **3.2.6 Erneute Beteiligung der Bürger – 2. öffentliche Auslegung**

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 10.11.2003 bis 12.12.2003. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan wurde am 05.05.2004 durch die Stadtverordneten als Satzung mit einer Änderung beschlossen. Die beschlossene Änderung betraf ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 1. Ziel der Planung soll es sein, dass die Prägung der öffentlichen Raums durch Wohnnutzung stärker in Erscheinung tritt.

Aus diesem Grund wurde eine erneute Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange notwendig. Der Plan wurde entsprechend der beschlossenen Zielsetzung überarbeitet, die Begründung wurde angepasst.

### **3.2.7 Erneute Beteiligung der Bürger – 3. öffentliche Auslegung**

Die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 04. Oktober bis 04. November 2005. Seitens der Bürger wurden keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

### **3.2.8 Vierte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und städtischen Ämter wurden mit Schreiben vom 14.09.2005 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert zu der Planung bis zum Ablauf der Auslegungsfrist Stellung zu nehmen.

Von den insgesamt beteiligten 20 Trägern und Stadtämter haben sich 8 mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt. Davon haben 5 Träger öffentlicher Belange dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt, während 3 Träger (das Landesumweltamt - Referat 4 – Immissionsschutz, das Landesamt für Denkmalpflege und der Fachbereich 37 – Feuerwehr der Stadtverwaltung Potsdam) Hinweise zur Planung vorgebracht haben.

Die Stellungnahme des Referat 4 (Immissionsschutz) des Landesumweltamtes hat folgenden Inhalt:

Das Referat 4 wurde an der aktuellen Auslegung nicht beteiligt. Die letzte Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 4.11.2003. Zu dieser Auslegung wurde eine umfangreiche Stellungnahme zum Immissionsschutz mit Schreiben vom 15.12.2003 abgegeben. Die dort getroffenen Aussagen, sind zu berücksichtigen. Dabei wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 zum Schutz der Wohnnutzung in der Schopenhauerstraße vor der starken Lärmbelastung als nicht ausreichend bewertet (siehe hierzu Punkt 3.2.5)

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Aussage, dass Ref. 4 nicht über die Auslegung informiert wurde, ist falsch. Das Ref. 4 wurde mit Schreiben vom 14.9.05 (Postausgang 15.09.2005) über die Auslegung des B-Planes informiert. Die Stellungnahme vom 15.12.2003, welche sich auf die textl. Festsetzung Nr. 8 bezieht, wurde bereits ausgewertet (siehe hierzu ebenfalls Punkt 3.2.5) und als Abwägungsergebnis mit Beschluss der SVV am 5.5.2004 gebilligt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege gibt folgende Hinweise:

Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Es wird auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ hingewiesen, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmalen unvermutet entdeckt werden sollten (Anzeigepflicht, Unveränderbarkeit für mindestens eine Woche, Sicherungspflicht, Eigentumsvorbehalt). Die Bauausführenden sind über die Bestimmungen zu belehren.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Textbebauungsplanes, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Die Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Der Fachbereich 37 – Feuerwehr hat folgende Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

Die Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen. Zu Gebäuden, die über 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind oder deren Brüstungsoberkante notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt, sind Zu- bzw. Durchfahrten erforderlich. Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die An- und Durchfahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert wird.

Die Auswertung der Stellungnahme hatte folgendes Ergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Textbebauungsplan lediglich die Nutzungsart sichert. Andere Festsetzungen erfolgen nicht, sondern sind auf der Grundlage geltenden Rechtes (§ 34 BauGB) zu entscheiden.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

#### **2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Die Bebauungsplan sichert den Handels- und Versorgungsschwerpunkt sowie den Arbeitsplatzstandort und stärkt somit die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung.

#### **3. Ordnungsmaßnahmen**

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

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

#### **4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

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

Planungsschäden oder die Herleitung von Entschädigungsansprüchen sind nicht zu erwarten.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### IV. VERFAHREN

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 03.05.1995 eingeleitet (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 17.08.1995).

Mit Schreiben vom 30.11.1995 wurde der Stadt Potsdam vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung die Übereinstimmung der Planungsziele für das Planungsgebiet mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.09. bis 15.09.1995 in den Räumen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Amt für Stadterneuerung, durchgeführt. Außerdem fand am 20.09.1995 ein Erörterungstermin im Stadthaus, Raum 124, Friedrich-Ebert-Straße 79-81, statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt vom 17.08.1995.

Mit Schreiben vom 27.05.1997 und mit Fristsetzung bis zum 08.07.1997 wurden die von der Planung betroffenen Behörden, städtischen Ämter und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund von Änderungen an der Planung und wegen der Reduzierung des Geltungsbereiches wurden mit Schreiben vom 28.09.1998 bzw. 29.09.1998 die Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11.1998 bis 02.12.1998 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10 vom 22.10.1998.

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Reduzierung des Geltungsbereiches durch die Stadtverordneten erfolgte in der Sitzung am 10.04.2002. Die im Anzeigeverfahren durch die zuständige Behörde gegebenen Hinweise sowie die dann folgenden Änderungen der Sanierungsziele für die innerstädtischen Sanierungsgebiete haben eine erneute inhaltliche Änderung der Festsetzungen eingeleitet.

Für den geänderten Bebauungsplan wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.10.2003 bzw. 03.11.2003 von der erneuten Offenlage in Kenntnis gesetzt und Gelegenheit geboten, sich erneut an der Planung zu beteiligen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB entsprechend der Regelung aus § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2003 bis 12.12.2003 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13/2003 vom 30.10.2003.

Der Bebauungsplan wurde am 05.05.2004 durch die Stadtverordneten als Satzung mit einer Änderung beschlossen. Aus diesem Grund wird die Durchführung einer erneuten Bürgerbeteiligung erforderlich.

Die 3 öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 Abs.2 und 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2005 bis 04.11.2005 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 12/2005 vom 22.09.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum Ablauf der Auslegungsfrist abzugeben.

## **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 Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) durchgeführt

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

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.

## **C. FESTSETZUNGEN**

### **1. Festsetzungen und Maßgaben**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO mit Maßgaben festgesetzt.

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

1. Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.  
Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.  
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.  
Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Brandenburger Straße 1 und 72.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
3. Im besonderen Wohngebiet ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
7. Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
8. Entlang der Schopenhauerstraße (Grundstücke Schopenhauerstraße 11 – 14, Brandenburger Straße 2, 3, 70 und 71) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Grundrisse der Wohnungen so ausgerichtet sein, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**



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

BGR-Satzungsbeschluss 02  
gfp-dy  
141205

D. ANLAGE: Geltungsbereich Bebauungsplan SAN - P 05 (ohne Maßstab)

