

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan SAN - P 06 - „*Holländisches Viertel*“

Satzungsbeschluss

für das Gelände zwischen Kurfürstenstraße, Hebbelstraße, Gutenbergstraße und Friedrich-Ebert-Straße

ENTWURF, Stand 23.03.1999

Begründung

I. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Sanierungssatzung für das „Holländische Viertel“ (Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 07.07.1992). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt vier Baublöcke des „Holländischen Viertels“. Er wird begrenzt im Norden durch die Südseite der Kurfürstenstraße, im Osten durch die Westseite der Hebbelstraße, im Süden durch die Nordseite der Gutenbergstraße sowie im Westen durch die Ostseite der Friedrich-Ebert-Straße.

II. Bisheriges Aufstellungsverfahren

1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

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).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, auf die durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.08.1995 hingewiesen wurde. Dazu lag in der Zeit vom 04.09. bis 18.09.1995 bei der Landeshauptstadt Potsdam, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Amt für Stadterneuerung, eine Erläuterung der Ziele der Planung zur Einsicht aus. Außerdem fand am 20.09.1995 ein Erörterungstermin im Stadthaus, Raum 124, Friedrich-Ebert-Str. 79-81, statt.

Die Erläuterung der Planungsziele wurde von den 22 anwesenden Bürgern überwiegend positiv aufgenommen. Vorschläge zur Ergänzung oder Änderung der vorgetragenen Planungsziele wurden nicht vorgebracht.

3. Auslegung und Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes hat vom 02.11.1998 bis 02.12.1998 stattgefunden. Von Seiten der Bürger gingen zum Bebauungsplanentwurf keine Anregungen ein.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 30.07.1998 wurden elf Träger öffentlicher Belange unter Beifügung des Planentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 07.10.1998 gingen fünf Stellungnahmen ein. Von den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange äußerten drei Träger keinerlei Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Zwei Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein.

5. Beteiligung der städtischen Ämter

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden elf städtische Ämter beteiligt. Innerhalb der zu 3. genannten Fristen gingen sieben Stellungnahmen ein. Die von den Ämtern gegebenen Hinweise wurden in den Planentwurf im wesentlichen aufgenommen.

III. Übergeordnete und gemeindliche Planungen

1. Raumordnung und Landesplanung

Konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen in Form des Landesentwicklungsplans Brandenburg I - zentralörtliche Gliederung vom 04.06.1995 (GVBl. II 474). Der Landeshauptstadt Potsdam wird hierdurch die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Der Landesentwicklungsplan Brandenburg I enthält keine Festlegungen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung wären.

Des weiteren sind die im Entwurf des gemeinsamen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP e.V.) enthaltenen Ziele zu beachten. Der LEP e.V.-Entwurf ist am 04.04.1995 vom Brandenburger Kabinett und vom Berliner Senat zur Kenntnis genommen worden und hat somit die Rechtswirkung von sog. eingeleiteten Zielen gem. § 7 Abs. 1 ROG.

Mit Schreiben vom 30.11.1995 wurden der Stadt Potsdam vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet mitgeteilt. Landesplanerische Bedenken gegen die vorgesehene Planung wurden nicht geäußert.

Die vorliegende Planung wird von der beabsichtigten Festlegung des LEP e.V.-Entwurfs nicht berührt.

2. Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam besteht derzeit noch nicht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen (vgl. Beschluß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Potsdam, 0370, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 18.09.1991).

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.1997 beschlossene Teil-Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 29.09.1998 gemäß § 6 Abs. 1, 3 BauGB unter Ausnahme räumlicher Teile und mit Auflagen genehmigt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam vom 22.10.1998 S. 9 ff bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Teilflächenutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wirksam. Der Teilflächenutzungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest.

3. Sonstige Pläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Sanierungssatzung für das „Holländische Viertel“ sowie im Gebiet der Erhaltungssatzung für das „Holländische Viertel“.

Das Plangebiet liegt im Flächendenkmal der Zweiten Barocken Stadterweiterung, darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich Einzeldenkmale.

Bestandteil der Sanierungsziele ist der authentische Erhalt der denkmalgeschützten Bauten sowie die behutsame Erneuerung der Baustruktur entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zum Flächendenkmal mit dem Ziel, die Attraktivität des Quartiers entsprechend seiner bauhistorischen Bedeutung zu stärken. Das charakteristische Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten soll gefördert und gesichert werden.

Unter Ziff. 2.1.2 der „Konkretisierung der Sanierungsziele“, Stand Januar 1997 wird zur gewerblichen Nutzung u.a. ausgeführt:

„Vorhandene Gewerbebetriebe sind zu erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeit für Handwerksbetriebe und Gewerbeeinrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen, sind zu sichern. Betriebe, die als kleinteiliger Handwerksbetrieb oder als Gewerbe der Quartiersversorgung zu betrachten sind, sind in ihrer Existenz und Entwicklung zu fördern, weil diese Nutzungen dem Gebietscharakter entsprechen und das Wohnen im Holländischen Viertel fördern. (...)

Es sind jedoch Einschränkungen in der Auswahl zulässiger Betriebe notwendig. Nicht dem Sanierungsziel entsprechen Gewerbe, von denen Störungen gegenüber dem dicht bebauten und mindestens zur Hälfte bewohnten Viertel ausgehen (z.B. Lärm, Emissionen, übermäßiger Verkehrsbedarf). (...)

Banken sind nicht zulässig, weil eine ausreichende Versorgung

für den Bereich der Innenstadt gegeben ist. Eine Reihe von Bankeinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Gebietes. (...)

Die Gebäudestruktur eines Holländerhauses eignet sich nur für kleinteilige Gewerbeeinrichtungen.“

Der Bebauungsplan steht mit den Ziele der Erhaltungs- und Sanierungs-satzung in Einklang. Er stellt eine Konkretisierung der Sanierungsziele für das „Holländische Viertel“ dar.

4. Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

- Friedrich-Ebert-Straße 21 (ehemalige chemische Reinigung)
- Gutenbergstraße 72 (ehemalige Lackiererei)
- Gutenbergstraße 83 (ehemalige Tankstelle)

IV. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

1. Planungsanlaß und -erfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Das „Holländische Viertel“ weist in seiner städtebaulichen wie architektonischen Konzeption Besonderheiten auf, die es zu einem einzigartigen städtischen Quartier machen. Ziel der Stadterneuerung ist es, durch die Erhaltung und denkmalverträgliche Ergänzung der Baustruktur die Attraktivität des Quartiers entsprechend seiner bauhistorischen Bedeutung zu stärken und das für dieses Viertel charakteristische Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu fördern und zu sichern.

Angesichts der bisher realisierten Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes bergen diese attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzung anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen. Mit der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung Holländisches Viertel) auf Grundlage des § 172 BauGB ist eine Sicherung zur Erhaltung der baulichen Eigenart des Gebietes rechtlich fixiert. Jedoch fehlt zum Schutz des Gebietes eine planungsrechtliche eindeutige Aussage in Form eines Bebauungsplanes zur Verhinderung städtebaulich unverträglicher Nutzungsänderungen, die den Charakter des „Holländischen Viertels“ zu beeinträchtigen drohen.

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.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planungen ist es, den Charakter des „Holländischen Viertels“ als Wohnstandort mit gebietsverträglicher gewerblicher Nutzung wie Läden und nichtstörenden Handwerksbetrieben zu stärken und vor unverträglichen Umnutzungen zu schützen.

Der Charakter des „Holländischen Viertels“ als Wohnstandort ist eindeutig erkennbar. An diesem Charakter ändert auch der traditionell hohe Anteil kleinteiliger Handwerksbetriebe nichts. Er ist vielmehr Ausdruck für eine Nutzungsmischung, wie sie für ein lebendiges, innerstädtisches Wohnquartier typisch ist. Der Wohnungsbestand ist dementsprechend zu schützen. Die Zulassung von gewerblicher Nutzung muß auf die besonderen Bedürfnisse des Wohnens ausgerichtet werden, aber auch der besonde-

ren touristischen Bedeutung des „Holländischen Viertels“ für die Gesamtstadt Rechnung tragen und darüber hinaus die Bemühungen der Denkmalpflege um den authentischen Erhalt des Baubestandes mit allen Überformungsphasen der Denkmäler zu unterstützen. Dies bedeutet, daß Einzelhandel und Handwerk möglichst kleinteilig sowohl unter dem Gesichtspunkt der Gebietsversorgung als auch unter dem Gesichtspunkt der Erhöhung der Attraktivität für Touristen zugelassen werden sollen, während Dienstleistungen, die weder dem einen, noch dem anderen Zweck dienen, zurückgedrängt werden müssen.

Die Ansiedlung von Banken, Sparkassen, Kreditvermittlungs- und Versicherungsunternehmen läuft der Funktion des „Holländischen Viertels“ als Wohnstandort und der dort noch vorhandenen Nutzungsmischung zuwider. Des weiteren besteht die Gefahr, daß die Miet- und Grundstückspreise steigen und die Sanierungsziele sozial verträglicher Mieten und kleinteiliger Gewerbeeinrichtungen (insbesondere Handwerksbetriebe und Läden für die tägliche Versorgung) gefährdet werden.

V. Planinhalte

Ziel des vorliegenden Entwurfes ist es, die besondere Eigenart des „Holländischen Viertels“ mit der Mischung aus Wohnen und gebietsverträglichem Gewerbe zu erhalten, zu stärken und sie vor städtebaulich und sozial unverträglichen Umnutzungen zu bewahren. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht daher die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vor.

Zur Maßgabe:

Unzulässigkeit von Geschäfts- und Büroräumen für den Betrieb von Banken, Sparkassen, Kreditvermittlungs- und Versicherungsunternehmen, auch soweit die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art erfolgt (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9, § 13 BauNVO)

Die Festsetzung ist erforderlich, um die besondere Attraktivität des „Holländischen Viertels“ für Touristen sowie die Versorgung der gebietsansässigen Bevölkerung zu sichern und zu stärken. Die Versorgung der Innenstadt mit Banken und sonstigen Finanzdienstleistern wie Sparkassen, Kreditvermittlungs- und Versicherungsunternehmen ist bereits gesichert. In der unmittelbaren Umgebung des Gebietes sind zudem Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Städtebauliche Gründe für die ausnahmsweise Zulassung von Banken und Finanzdienstleistern kommen daher nicht in Betracht. Aufgrund der besonderen Parzellenstruktur und der Gebäudegliederung sowie der traditionellen Nutzungsmischung wäre die Zulassung dieser Nutzungen auch nicht gebietsverträglich.

Derzeit ausgeübte Nutzungen genießen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Bestandsschutz.

VI. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die im Bebauungsplangebiet lebenden und arbeitenden Menschen

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf wird eine Sicherung des „Holländischen Viertels“ als Wohn- und Arbeitsort bezweckt. Die derzeit ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

2. Belange der Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird neben der Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung die Stärkung der Nahversorgungsfunktion sowie der nichtstörenden gewerblichen Nutzung bewirkt. Der Bebauungsplan trägt dadurch zu einer Sicherung der im Einzelhandel und in Handwerksbetrieben

bestehenden Arbeitsplätze bei. Aufgrund des Bestandsschutzes werden auch Arbeitsplätze in gebietsunverträglichen Nutzungen durch diesen Bebauungsplan nicht negativ berührt. Der Bebauungsplan kann teilweise dazu führen, daß renditeträchtige Nutzungen in Bereiche außerhalb des Bebauungsplangebietes umgelenkt werden. Die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung kann des weiteren wettbewerbliche Auswirkungen dadurch haben, daß genehmigte, jedoch mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechende Nutzungen Bestandsschutz genießen.

3. Kosten für die Stadt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen weder direkt noch indirekt Kosten aus, die die Landeshauptstadt Potsdam zu tragen hätte.

VII. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I Seite 2902) sowie Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I Seite 3108).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

VIII. Anlage

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO unter bestimmten Maßgaben festgesetzt. Von der Festsetzung ausgenommen sind die im Plangebiet zum Zeitpunkt der

öffentlichen Auslegung befindlichen öffentlich gewidmeten Straßen: Mittelstraße, Benkertstraße.

§ 4 BauNVO hat folgenden Wortlaut:

„(1)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

(3)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen“*

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt unter folgender Maßgabe:

Banken, Sparkassen, Kreditvermittlungs- und Versicherungsunternehmen sind unzulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9).

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet wurde bereits mit Datum vom 24.05.1979 gem. Abs. 3 des Gesetzes zur Erhaltung der Denkmale in der Deutschen demokratischen Republik vom 19.06.1975 in die Liste der Denkmale der DDR aufgenommen. Die Unterschutzstellung blieb gemäß § 34 Abs. 2 BbgDSchG wirksam. Das gesamte Plangebiet ist darüber hinaus im Verzeichnis der Denkmale der Zweiten Barocken Stadterweiterung einschließlich Holländisches Viertel der Stadt Potsdam als Denkmal verzeichnet (Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.08.1991 – Sonderdruck, Verzeichnis der eingetragenen Denkmale der Stadt Potsdam).

In dem Verzeichnis der eingetragenen Denkmale der Stadt Potsdam ist im Kapitel II unter den Positionsnummern verzeichnet:

Grundstück	Positionsnummer
Benkertstraße 1 – 12, 14 - 24	355 – 377
Friedrich-Ebert-Straße 20 - 31	378 – 389
Gutenbergstraße 71 – 73, 76 – 81, 83 - 86	390 - 402
Hebbelstraße 42 - 56	403 - 417
Mittelstraße 1 – 3, 5 - 43	418 - 459
Kurfürstenstraße 1 - 18	460 - 477

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung festgesetzt ist.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus drei Altlastenverdachtsflächen. Dies betrifft die Grundstücke:

- Friedrich-Ebert-Straße 21 (ehemalige chemische Reinigung)
- Gutenbergstraße 72 (ehemalige Lackiererei)
- Gutenbergstraße 83 (ehemalige Tankstelle)