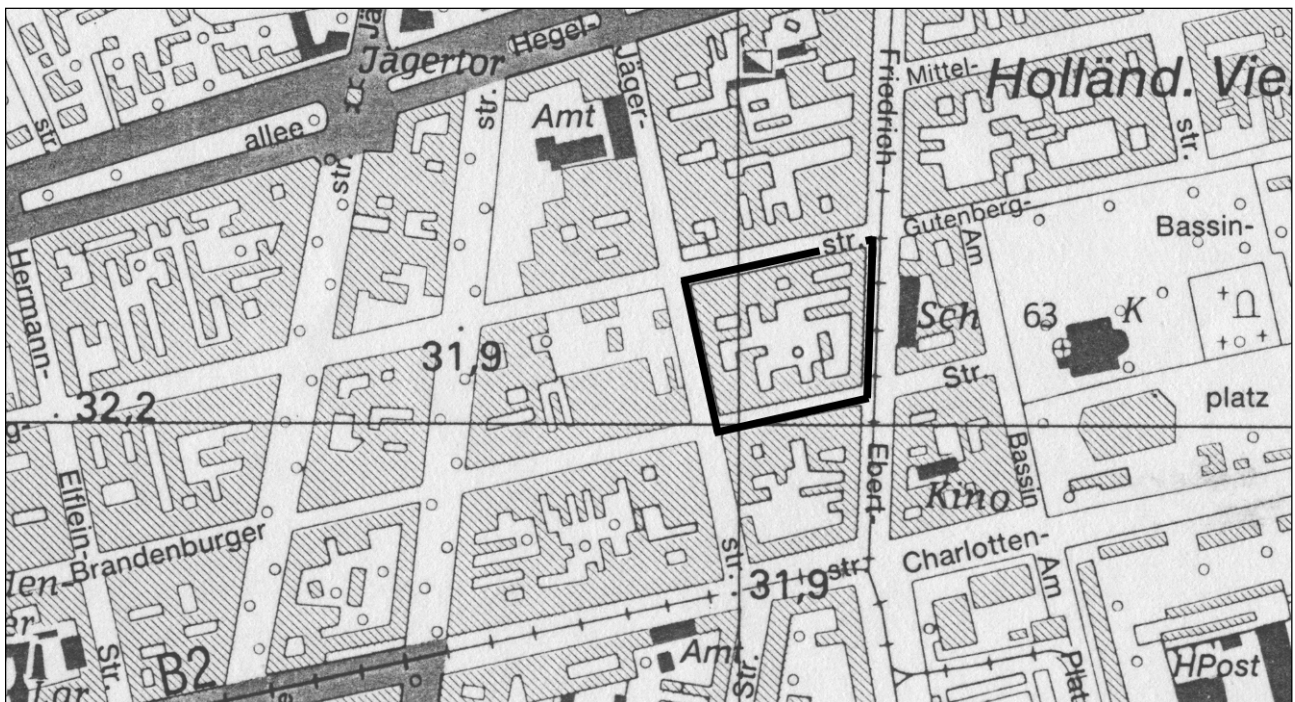


Stand: 10.01.2006

Bebauungsplan SAN - P 09 "Block 16"

für die Grundstücke Brandenburger Straße 43-47, 47a, Friedrich-Ebert-Straße 93-97, Gutenbergstraße 26-32 und Jägerstraße 27-32 sowie für eine Teilfläche der Brandenburger Straße



Berlin, Januar 2006

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

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

Gliederung	Seite
A. BEGRÜNDUNG	3
I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lagebeschreibung.....	4
2.2 Bestand Ausgangssituation.....	5
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung.....	5
2.2.2 Bestand im Geltungsbereich.....	6
2.2.3 Erschließung.....	7
2.2.4 Eigentumsverhältnisse.....	8
2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen.....	8
2.2.6 Boden / Altlasten.....	9
2.2.7 Ökologie / Freiflächen.....	9
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	10
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung.....	10
2.3.2 Bebauungspläne.....	10
2.3.3 Städtebauliche Entwicklungskonzeption.....	11
2.3.4 Satzungen.....	12
2.3.5 Umweltschutz.....	13
II. PLANINHALT	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2. Intention des Plans	15
3. Wesentlicher Planinhalt	16
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
3.1.1 Besonderes Wohngebiet.....	16
3.1.2 Kerngebiet.....	18
3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen.....	18
3.1.4 Verkehrsflächen.....	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	23
3.4 Immissionsschutzfestsetzungen.....	24
3.5 Grünfestsetzungen.....	24
3.6 Sonstige Festsetzungen.....	25
3.7 Flächenbilanz.....	26
4. Abwägung	26
4.1 Abwägungsbelange.....	26
4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.....	26
4.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	30
4.1.3 Belange der Denkmalpflege.....	30
4.1.4 Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	31
4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs.....	32
4.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen.....	34
4.1.7 Private Belange.....	34

4.2	Förmliche Beteiligungsverfahren.....	34
4.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	35
4.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	35
4.2.3	Erste Öffentliche Auslegung für den „Teilbereich Block 16“	37
4.2.4	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	37
4.2.5	Öffentliche Auslegung.....	38
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	38
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	38
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	38
3.	Ordnungsmaßnahmen.....	39
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	39
IV.	VERFAHREN.....	39
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	41
C.	ANLAGE	42
1.	Textliche Festsetzungen	42
2.	Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	45
3.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	45

A. BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan SAN - P 09 "Block 16" für die Grundstücke Brandenburger Straße 43-47, 47a, Friedrich-Ebert-Straße 93-97, Gutenbergstraße 26-32 und Jägerstraße 27-32 sowie für eine Teilfläche der Brandenburger Straße gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 09 "Block 16" ist die beabsichtigte nutzungsstrukturelle Stärkung der Attraktivität des Blockes unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und einer denkmalverträglichen Ergänzung der Baustruktur zur Konfliktschärfung zwischen benachbarten Nutzungen auf einem in der Vergangenheit als Biergarten genutzten Grundstück. Der Bebauungsplan soll dazu dienen, die bestehenden gewachsenen baulichen Strukturen, die gekennzeichnet sind durch ein Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und wohnverträglichen Gewerbebetrieben, zu bewahren. Des Weiteren soll die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz im Bereich des Blockes 16, der Bestandteil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist, unterstützt werden.

Teile des Geltungsbereiches (Grundstücke Gutenbergstraße 27, Friedrich-Ebert-Straße 94-96, Jägerstraße 28-30 sowie die innenliegenden Flurstücke 373 und 374) waren bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs SAN - P 09 „Block 16 - Teilbereich“, der eine öffentliche Auslegung durchlaufen hat. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den gesamten Block einschließlich einer Teilfläche der Brandenburger Straße und vor dem Hintergrund bestehender Investitionsabsichten für einzelne Grundstücke wurde ein erneutes Aufstellungsverfahren durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Überprüfung der Planungsziele im Verhältnis zu aktuellen Entwicklungen.

Darüber hinaus ist durch die historischen Entwicklungen im Block auf einzelnen Grundstücken das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für besondere Wohngebiete deutlich überschritten, so dass hier eine generelle Prüfung der Wohnverträglichkeit erforderlich war. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass die bisherige Regelung zur Verteilung der Nutzungsanteile zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Sanierungsziele) durch die eingetretenen Entwicklungen in der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße angepasst werden muss.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB begründet sich primär darin, dass für einzelne im Geltungsbereich liegende Grundstücke Investitionsabsichten bestehen, die nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen sind und damit eine erwünschte städtebauliche Steuerung nicht ausreichend gewährleistet ist. Gleichzeitig soll durch den Bebauungsplan ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und dauerhaft erhalten werden. Im Geltungsbereich besteht sowohl die Möglichkeit, innerstädtischen Wohnraum zu aktivieren, als auch das lebendige kommerzielle Potsdamer Oberzentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotenzial von gewerblichen Nutzungen in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu reduzieren und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an die Freiräume zu gewährleisten. Somit ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht zu schaffen und darüber hinaus eine städtebaulich - geordnete

Entwicklung des bauhistorischen Blockes zu sichern. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Blockes 16.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

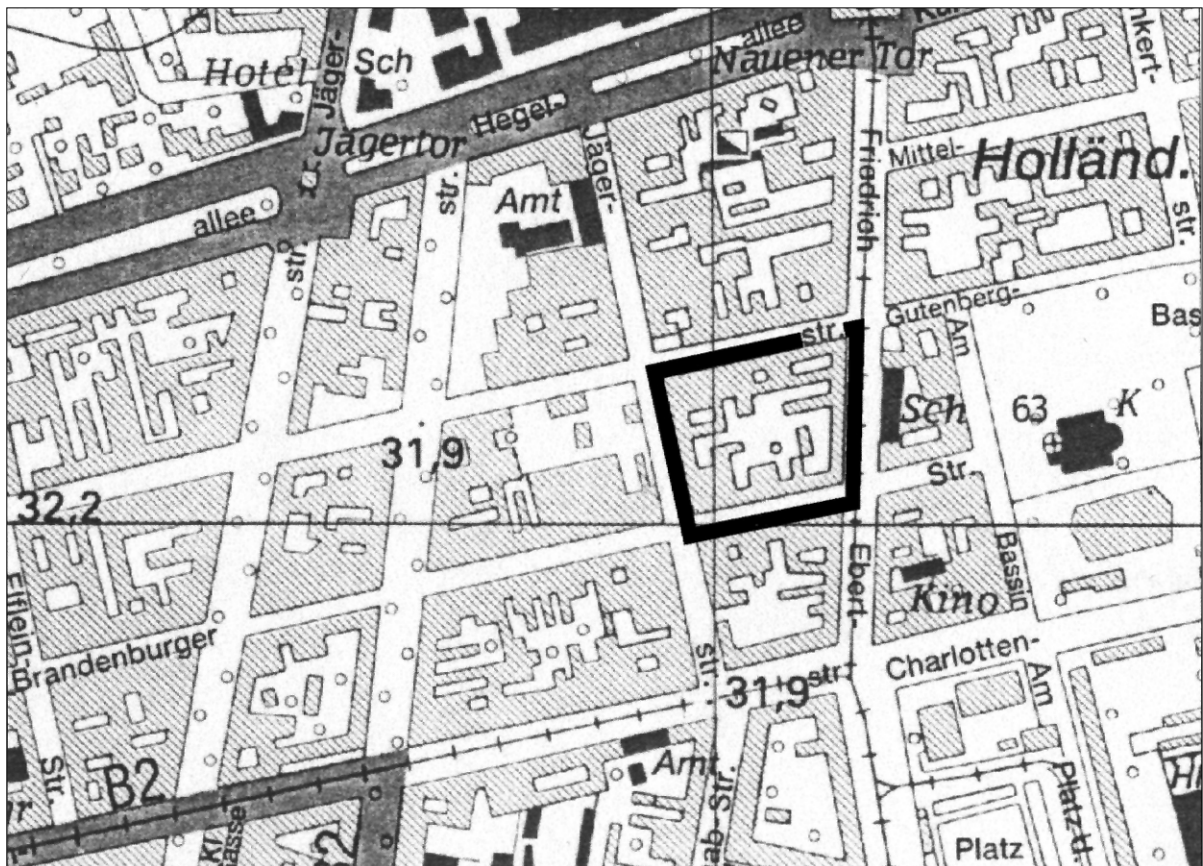
Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum der Stadt Potsdams, im Block 16.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Gutenbergstraße (Grundstücke Gutenbergstraße 26-32) im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße (Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 93-97) im Osten, die Brandenburger Straße (Grundstücke Brandenburger Straße 43-47, 47a) im Süden und die Jägerstraße (Grundstücke Jägerstraße 27-32) im Westen. Die Blockfläche beträgt ca. 1,0 ha, die des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1,07 ha.

In der Geltungsbereichsfläche ist eine Teilfläche der Brandenburger Straße enthalten, 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.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN - P 02 und im Süden an den Bebauungsplan SAN - P 08. Beide Bebauungspläne befinden sich z.Z. im Aufstellungsverfahren.

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



2.2 Bestand Ausgangssituation

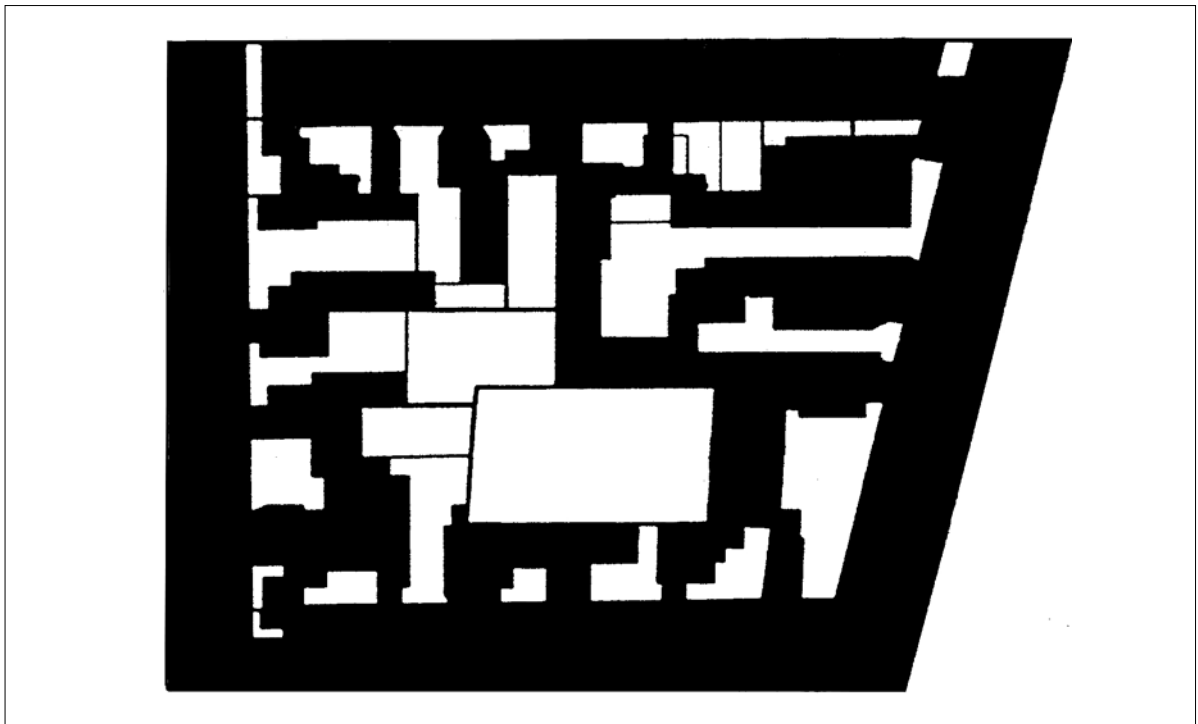
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar. Im Gegensatz zur Planung der 1. Barocken Stadterweiterung formiert sie eine ergänzende Schicht, die sich um die vorhandene Stadt legte.

Die Eigenständigkeit der räumlichen Figur spiegelt sich in deren innerem Aufbau wieder, die auf minimiertem Flächenverbrauch basiert. Blockgröße und Parzellenform sind so dimensioniert, dass die Blockfläche mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäuden weitgehend überbaut werden konnte. Nutzer waren Handwerker, die keine umfangreichen Blockinnenflächen benötigten.

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. Mittig in der Blockfront sitzen auf den Längsseiten jeweils eine oder zwei größere Parzellen, die von ein bis drei kleineren Parzellen eingerahmt werden. Der Abschluss wird durch eine Eckparzelle gebildet. Bei den querliegenden Blockseiten sitzt in der Mitte eine kleinere Parzelle, die beidseitig von größeren Parzellen gerahmt ist, die ihrerseits an kleinere Parzellen angrenzen. Anschließend folgen die Eckparzellen.

Karte 2: Historischer Gebäudebestand 1878, Block 16¹⁾



Die Eigenständigkeit der 2. Barocken Stadterweiterung setzt sich auf der Ebene der Gebäudetypologie fort. Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach

1) Städtebauliche Entwicklungskonzeption Block 16, Büro für Umweltgestaltung, Juli 1995, Potsdam i. A. Sanierungsträger Potsdam, Quelle: Deutscher Städteatlas, GSV Städteatlas Verlag, Altenbeken

Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangeschließung 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), wodurch die Raumhöhen der darüber liegenden Kammern entsprechend reduziert wurden. Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen. Sie sind nicht unter dem Gesichtspunkt der Einheitlichkeit zu betrachten.

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 ist²⁾.

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 (u.a. Brandenburger Straße 47, Friedrich-Ebert-Straße 96, Gutenbergstraße 30 und Jägerstraße 29, 30).

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist geprägt durch die für die 2. Barocke Stadterweiterung typische, kleinteilige Gebäude- und Nutzungsstruktur.

Der überwiegende Teil (mit Ausnahme der Vordergebäude auf den Grundstücken Jägerstraße 28, 31 und 32 sowie Brandenburger Straße 47 a) der sich innerhalb des Plangebietes befindenden Gebäude geht auf die Entstehungszeit um 1736 zurück. Die Gebäude wurden jedoch im 19. Jahrhundert z.T. baulich verändert und aufgestockt (u.a. Brandenburger Straße 47, Friedrich-Ebert-Straße 96, Gutenbergstraße 30 sowie Jägerstraße 29 und 30).

Lediglich entlang der Brandenburger Straße und der Jägerstraße befinden sich Gebäude unterschiedlicher Epochen. Neben den Gebäuden aus dem Jahr 1736 stammen die Gebäude auf den Grundstücken Brandenburger Straße 47a und Jägerstraße 28 aus dem 19. Jahrhundert und wurden als bürgerliche Wohnhäuser errichtet. Entlang der Jägerstraße finden sich darüber hinaus noch Gebäude, die auf die Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts zurückgehen und als Mietwohnhaus (Jägerstraße 31) bzw. als Wohn- und Geschäftshaus (Jägerstraße 32) ausgebildet wurden.

Nach vernachlässigungsbedingten Problemen ist ein Großteil der Substanz bereits erneuert.

Die in der Entstehungszeit meist unbebaute, gärtnerisch genutzte Fläche des Blockinnenbereiches ist im Gegensatz zu anderen vergleichbaren Blöcken weitgehend erhalten geblieben, ist jedoch im Laufe der Zeit in Teilen versiegelt worden.

Die noch teilweise vorhandene Hofbebauung der einzelnen Parzellen (Seitenflügel, Remisen, Schuppen) stammt weitgehend aus der Phase gründerzeitlicher Verdichtungen.

Der nördliche Blockbereich weist eine deutlich höhere Hofbebauung auf als der südliche Bereich des Plangebietes. Er ist gekennzeichnet durch eine Reihe kleiner geschlossener Höfe, die keine Verbindung zu anderen Teilen des Blockinneren besitzen. Im mittleren Teil des Blockinneren ist die Hofbebauung deutlich offener gestaltet. Dieser Bereich wird v.a. durch die auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 94 bestehende gastronomische Einrichtung („Klosterkeller“)

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

sowie die große zusammenhängende Grünfläche (ca. 640 m²) auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 96 geprägt. Die rückwärtige Freifläche auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 94 ist darüber hinaus zu einem Biergarten ausgebaut und dominiert durch seine weithin sichtbare Grenzeinfriedung und sein Schleppdach das Blockinnere optisch. Der Biergarten wird z.Z. nicht betrieben.

Die Vordergebäude entlang der Erschließungsstraßen stellen zwei- bis fünfgeschossige Gebäude dar. Der Baubestand im Geltungsbereich ist weitgehend durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt, die auf fast allen Grundstücken im Geltungsbereich anzutreffen ist. Im Erdgeschoss finden sich vorwiegend gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen, im Obergeschoss herrscht Wohnnutzung vor. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes handelt es sich bei den gewerblichen Nutzungen in der Regel um Ladeneinrichtungen.

Im Blockinnenbereich weisen die Gebäude ein sehr heterogenes Erscheinungsbild auf. So finden sich eingeschossige Nebengebäude, die gewerblich genutzt werden bzw. wurden neben viergeschossigen Wohngebäuden.

Alle Straßenräume weisen einen geschlossenen Blockrand auf.

Die abstandsrechtlichen Regelungen des § 6 BbgBO werden durch die bestehenden Gebäude teilweise erheblich unterschritten.

2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Während die Gutenbergstraße und die Jägerstraße reine Anliegerfunktion besitzen (mit einem funktionsbedingten hohen Lieferverkehrsaufkommen), ist die Friedrich-Ebert-Straße als Erschließungsstraße ausgebaut.

Die F.-Ebert-Straße, die in nord-südlicher Richtung verläuft, ist eine wichtige Verbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie für den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn, 3 Linien), hat jedoch für den motorisierten Individualverkehr keine wesentliche Bedeutung mehr. Sie ist in beide Richtungen Sackgasse für den motorisierten Individualverkehr und erschließt die anliegenden Blöcke. 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 ist in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr für den Lieferverkehr befahrbar. Dem entsprechend ist die auf die Brandenburger Straße zuführende Jägerstraße für den allgemeinen Verkehr und für den Lieferverkehr außerhalb dieser Zeit Sackgasse.

Das Bebauungsplangebiet besitzt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Nauener Tor), die von 3 Straßenbahn- und mehreren Buslinien angefahren wird (auch Regionalbusse). Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches, im Netz der umgebenden Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen Charlottenstraße, Hegelallee sowie auf dem Platz der Einheit, befinden sich weitere Bus- bzw. Straßenbahnlinien, die eine günstige Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleisten.

Die Entwicklung des innerstädtischen Quartiers lässt bedingt durch die Wiederherstellung verfallener, un- oder untergenutzter Substanz eine Steigerung der Stellplatznachfrage über das jetzi-

ge Maß erwarten. Das Rahmenkonzept für den innerstädtischen Verkehr³⁾ 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. Dazu sollen die bisherigen Anwohnerparkzonen tagsüber kostenpflichtig als Zusatzangebot für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Mischparken). Ziel ist es, die Parkraumbewirtschaftung flächendeckend zu vereinheitlichen. Darüber hinaus sollen entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mehrere Parkhäuser bzw. Tiefgaragen errichtet und durch ein Leitsystem miteinander verbunden werden. Die Einrichtungen Tiefgarage Wilhelmallee, Tiefgarage Luisenplatz und Parkhaus Hegelallee sind bereits in Betrieb. Diese Einrichtungen dienen insbesondere auch der Stellplatzversorgung von in der unmittelbaren Nachbarschaft ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Versorgung mit fußläufig erreichbaren öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist somit gut.

Ein grundstücksbezogener vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze, die sich aus der Entwicklung der besonderen Wohngebiete in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergibt, ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Freifächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen nicht alle Grundstücke über Zufahrten. Das Freihalten oder Freiräumen von Grundstücken zur Stellplatznutzung wäre kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes bzw. wäre eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer zugunsten der Nutzbarkeit anderer.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 369/1, 370, 371/1, 372-374, 376, 378, 380, 381/1, 381/2, 1066-1074, 1078, 1079, 1146 und 1385 vollständig und das Flurstück 358 teilweise der Flur 25 der Gemarkung Potsdam.

Ein Eigentümerverzeichnis liegt in der Stadtverwaltung Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege vor. Danach befinden sich - neben der Straßenverkehrsfläche - folgende Grundstücke in öffentlichem Eigentum: 379, 1066 und 1072 (Landeshauptstadt Potsdam). Das Grundstück 1074 ist als Eigentum des Volkes gekennzeichnet. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind versorgungstechnisch über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Nach Aussage der im Verfahren beteiligten Versorgungsunternehmen stehen ausreichend Kapazitäten für die Umsetzung von baulichen Aktivitäten zur Verfügung. Zur Abdeckung des Bedarfes an Strom kann es erforderlich werden, eine neue Trafostation unterzubringen. Dies ist jedoch nicht planverursacht, da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte schafft, sondern resultiert aus der gestiegenen Bedeutung der Innenstadt als wirtschaftlichem Zentrum Potsdams. Die Errichtung von Trafostationen ist gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Grundsatz zulässig.

Der Geltungsbereich liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

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

2.2.6 Boden / Altlasten

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

Bei der Realisierung von Baumaßnahmen, insbesondere Kellern oder Tiefgaragen, kann es zu Problemen kommen. Herkömmliche Grundwasserabsenkungsmaßnahmen können Schädigungen an bestehenden Gebäuden hervorrufen. Die Investitionswilligen müssen damit rechnen, dass für ihre Bauvorhaben Baugrundgutachten zu erstellen sind. Gegebenenfalls sind grundwasserschonende bzw. –absenkungsfreie Bauweisen zu wählen.

Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist keine akute Altlastengefahr erkennbar. Während des Verfahrensschrittes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein Abgleich mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster vorgenommen. 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.

Aufgrund der starken baulichen Verdichtung sowie der Baumaßnahmen nach dem Krieg ist nicht davon auszugehen, dass sich Kampfmittel im Geltungsbereich befinden. Nach einer pauschalen Einschätzung des Munitionsbergungsdienstes kann dennoch nicht davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich kampfmittelfrei ist, so dass bauvorhabenbezogene Anträge zu stellen sind. Vor Erd- oder Tiefbauarbeiten sind die notwendigen Untersuchungen und gegebenenfalls auch Maßnahmen durchzuführen. Eine Gefährdung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten sind eventuelle Bauarbeiten einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades, der grundstücksbezogen teilweise bei 100 % liegt (u.a. Gutenbergstraße 32) sowie wegen der teilweise umfangreichen Versiegelungen der Freiflächen, existieren z.Z. kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches. Ein Großteil der Grundstücke ist trotz teilweise erheblicher Größe (u.a. Jägerstraße 30, Gutenbergstraße 27, Friedrich-Ebert-Straße 94 und 95) vollflächig versiegelt.

Auf fast allen Grundstücken wurden, unabhängig vom Maß der Überbauung, die Hof- und Freiflächen betoniert bzw. gepflastert. Ausnahmen hiervon bilden die Grundstücke Jägerstraße 29 und Friedrich-Ebert-Straße 96, die in den rückwärtigen Bereichen als Gartenflächen angelegt sind, und mit einzelnen Baum- bzw. Strauchpflanzungen bestanden sind. Vereinzelt Baumpflanzungen finden sich darüber hinaus auf den Grundstücken Gutenbergstraße 30, Friedrich-Ebert-Straße 94 sowie Brandenburger Straße 46. Diese Strukturen stellen potenzielle oder tatsächliche Nist-, Brut und Lebensstätten dar.

Es liegen keine Daten vor, die den Geltungsbereich als Lebensraum besonders geschützter Arten belegen. Sollten dennoch geschützte Lebensstätten besonders geschützter Arten aufgefunden werden und deren Beseitigung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben. Es können sich Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben oder Befreiungen erforderlich sein. Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz wird hiermit hingewiesen. Dies gilt nicht nur, wenn Bäume gefällt werden müssen (hier können im Rahmen der Fällgenehmigung Auflagen erteilt werden), sondern auch bei der Instandsetzung von Gebäuden. Hier

ist das Vorhandensein von Gebäudebrütern oder Fledermäusen zu prüfen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen oder Ersatzlebensstätten anzulegen.

Die Hoffläche des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 95 wird planerisch unbeabsichtigt zur Stellplatznutzung beansprucht. Dies ist jedoch zulässig, da sich die Stellplätze innerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen befinden.

Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches verfügt über keinen Grünbestand und ist vollständig versiegelt.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplans decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm⁴⁾. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zentralörtlichen Siedlungsbereiches mit Handelsschwerpunkt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam finden die Flächen des gesamten Geltungsbereiches als besonderes Wohngebiet der Stufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) Berücksichtigung⁵⁾.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet, auch wenn die angestrebte Dichte für das besondere Wohngebiet überschritten wird. Die Überschreitung der zulässigen baulichen Dichte erfolgt, weil die Grundstücke bereits im Bestand zu einem Teil deutlich höhere Dichtewerte aufweisen (z.B. Jägerstraße 31; GFZ ca. 3,6, Gutenbergstraße 32: GFZ ca. 2,2). Trotz einer durchschnittlichen GFZ von ca. 1,75 in den besonderen Wohngebieten kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten, da umfangreiche Abrissmaßnahmen oder der Verzicht auf vertragliche Ergänzungen der Baustruktur zur Erreichung der durchschnittlichen Zielwerte im Block nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen der Sicherung und Verbesserung des zentralen Bereiches in Einklang zu bringen sind und die Ermittlung der Zielwerte des FNP einen weit größeren Bereich als den Geltungsbereich zur Grundlage haben (gesamte 2. Barocke Stadterweiterung). Zudem beruhen die Darstellungen des FNP noch auf einer anders geregelten Vollgeschossdefinition⁶⁾ bei der die Räume im Dach nicht anrechenbar gewesen sind. Die Umstellung des Vollgeschossbegriffes⁷⁾ führt demnach zu einer Steigerung der GFZ, ohne dass sich an den Gebäuden etwas verändert hat.

Dies gilt auch für die Festsetzung eines Kerngebietes, da die betroffene Flächengröße von ca. 630 m² wesentlich unter der Darstellungsschärfe des FNP (5.000 m²) liegt und in dieser Größe im FNP-Maßstab nicht darstellbar ist.

2.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan SAN – P 09 „Teilbereich Block 16“

Die Grundstücke Jägerstraße 28-30, Gutenbergstraße 27, Friedrich-Ebert-Straße 94-96 sowie die im Blockinneren liegenden Flurstücke 373 und 374 waren bis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs SAN -P 09 „Teilbereich

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. April 2001, Amtsblatt Nr. 10 / 2001, S. 1

6) landesrechtlicher Vollgeschossbegriff in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung

7) § 2 Abs. 4 BbgBO in der derzeit geltenden Fassung der Bauordnung

Block 16“, der eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, eine Trägerbeteiligung sowie eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen hat.

Die seinerzeit geplante Festsetzung sah die Entwicklung des Plangebietes als besonderes Wohngebiet in Verbindung mit einer privaten Grünfläche auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 96 sowie einem Gastronomiestandort auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 94 vor. In dem besonderen Wohngebiet sollte der Wohnanteil mindestens 50 % betragen. Des Weiteren waren mehrere Ausschlüsse von Nutzungsarten vorgesehen (Tankstellen, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung). Darüber hinaus sollte das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 - entsprechend dem in besonderen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß zulässigen Wert, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 - entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam vorgesehenen Höchstmaß - und weiterhin geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den gesamten Block 16 einschließlich einer Teilfläche der Brandenburger Straße sowie der Anpassung der Festsetzungsinhalte an geänderten Planungsüberlegungen (z.B. Festsetzung von Wohnanteilen, Sicherung des bestehenden Nutzungsmaßes) erfolgte durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 6. März 2002.

Textbebauungsplan Brandenburger Straße

Die Grundstücke an der Brandenburger Straße waren bis zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Vergrößerung des Geltungsbereiches am 6. März 2002 Bestandteil des Bebauungsplans SAN – P 05. Dieser Bebauungsplan soll als Textbebauungsplan die zulässige Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet mit Ausschlüssen unerwünschter Nutzungen wie Banken, Spielhallen, Bordellbetrieben) regeln. Der Bebauungsplan SAN – P 05 umfasst alle Grundstücke im Verlauf der Brandenburger Straße und wurde im Aufstellungsverfahren mit einem reduzierten Geltungsbereich bei im Grundsatz unveränderter Zielstellung fortgesetzt.

Der Bebauungsplan SAN – P 05 hatte bis zum 6. März 2002 bereits die frühzeitige Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine öffentliche Auslegung absolviert.

Die Planungsziele aus dem Textbebauungsplanverfahren wurden ins Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans SAN – P 09 aufgenommen.

2.3.3 Städtebauliche Entwicklungskonzeption

Im Rahmen einer 1995 durchgeführten städtebaulichen Entwicklungskonzeption⁸⁾ wurden für das Quartier der 2. Barocken Stadterweiterung auf Grundlage der Bestandssituation folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Sicherung der denkmalgeschützten Blockrandbebauung;
- Stärkung der für die 2. Barocke Stadterweiterung typischen Funktionsmischung aus Handel, Gewerbe und Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen;
- Erhalt der Konzentration von Einzelhandel und Gastronomie in der Friedrich-Ebert-Straße und der Brandenburger Straße;
- Verstärkte Ansiedlung von Dienstleistungs- und kleineren nichtstörenden Handwerksbetrieben in der Jäger- und Gutenbergstraße;

8) Städtebauliche Entwicklungskonzeption Block 16, Büro für Umweltgestaltung, Juli 1995, Potsdam i.A. Sanierungsträger Potsdam

- Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Grünfläche im Blockinneren auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 96;
- Entsiegelung und gärtnerische Aufwertung von Hinterhof- und Gartenflächen;
- Ersetzen der zahlreichen als Grenzeinfriedung dienenden Mauern durch licht- und luftdurchlässige Zäune oder niedrige Hecken;
- Erhalt des Biergartens auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 94 als wichtiges und zu erhaltendes Angebot der Gastronomie in der Potsdamer Innenstadt;
- Langfristiger Ausgleich der Dichte durch Lockerung übermäßig dichter Bereiche und behutsame Verdichtung an verträglichen Standorten (u.a. Friedrich-Ebert-Straße 95 als Grenzbebauung zum Seitenflügel der Friedrich-Ebert-Straße 94 sowie Jägerstraße 29 nach Abbruch des leerstehenden südlichen Seitenflügels).

Die Zielstellungen des Bebauungsplans sind aus der Entwicklungskonzeption abgeleitet und entsprechen deren Zielstellung.

2.3.4 Satzungen

Sanierungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bereiches der 2. Barocken Stadterweiterung, für die eine Sanierungssatzung Rechtskraft erlangt hat.⁹⁾ Die Sanierungsziele wurden während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Festgelegt ist u.a., dass der Gewerbeanteil auf jeder Parzelle 50 % nicht überschreiten darf, mit Ausnahme der Grundstücke an der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße, die einen Gewerbeanteil von 70% aufweisen dürfen. Für die 3 Grundstücke Brandenburger Straße Ecke Jägerstraße (Kerngebiet) soll der Wohnanteil 30% nicht überschreiten.

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. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung des Gebietes ein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen mit den Sanierungszielen in Einklang und sind aus diesen abgeleitet.

Erhaltungsgebiet

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21. August 1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21. September 1992, wurde der Geltungsbereich unter die Anwendungsvoraussetzungen einer Erhaltungssatzung gestellt. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils im gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung sowie die Sicherung der Bewohnerstruktur. Ferner wird durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

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

Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit 25. September 1979 als Flächendenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGBB) vom 22. Juli 1991. Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB werden die in der Denkmalliste verzeichneten Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Flächendenkmal) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen¹⁰⁾. Es handelt sich um die historischen Vordergebäude auf den Grundstücken Brandenburger Straße 43-47, 47a, Friedrich-Ebert-Straße 93-97, Gutenbergstraße 26-32 sowie Jägerstraße 27-32. Auf den § 15 BbgDschG „Erlaubnispflichtige Maßnahmen“ wird hiermit hingewiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch die Struktur des Blockes sowie den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar sind z.Z. 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 und entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beurteilen sind.

2.3.5 Umweltschutz

Eingriffsbewertung gemäß § 1 a BauGB

In Übereinstimmung mit dem Naturschutzamt sowie in Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt, dass die Bearbeitung eines gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens gemäß des gemeinsamen Erlass der Ministerien MUNR und MSWV¹¹⁾ Ziffer 5 Nr. 1, 3 und 6 nicht erforderlich ist, da die bestehende Situation im Block mit Versiegelungsgraden, die oftmals 100% erreichen, eine ökologische Bestandsaufnahme im Sinne eines externen Gutachtens nicht sinnvoll macht, sofern die bestehende Gartenfläche erhalten wird. Vom jetzigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist verbesserungsbedürftig. Des weiteren enthält der Bebauungsplan in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keinerlei Festsetzungen, die nicht bereits Bestand sind oder nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer ökologischen Verbesserung, mindestens aber zu keinem negativen Ergebnis führen. Die Bewertung des erforderlichen Eingriffs erfolgte demnach im Rahmen der grundsätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

Umweltverträglichkeit

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB können Bebauungsplanverfahren, die bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach dem Bestimmungen des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung beendet werden. Dies ist für den Bebauungsplan SAN – P 09 erfolgt.

In Bezug auf die Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt wird daher das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt gültigen Fassung weiterhin angewendet.¹²⁾

10) ABl. 12/2000, S. 4 vom 07. September 2000

11) Amtsblatt Nr. 20, vom 23.05.1997, S. 410

12) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914/1921)

Für das Plangebiet wurde daher ein Abgleich mit der Liste prüfpflichtiger Vorhaben (Anlage 1 des UVPG) vorgenommen. Im Geltungsbereich sind keine Vorhaben bekannt oder beabsichtigt, die in der aus 19 Punkten und zahlreichen Unterpunkten bestehenden Liste enthalten sind. Sämtliche genannten Schwellenwerte werden deutlich unterschritten. So ist als Schwellenwert für Städtebauprojekte eine Größe von mind. 20.000 m² zusätzlicher überbaubarer Grundfläche genannt. Bei einer Geltungsbereichsgröße von insgesamt lediglich ca. 10.000 m², die nur teilweise überbaut werden dürfen, kann der genannte Schwellenwert nicht annäherungsweise erreicht werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Sofern ein einzelnes Vorhaben einen im Gesetz genannten Schwellenwert übersteigt, z.B. unterliegen Hotels ab einer Größe von 80 Gästezimmern einer Vorprüfpflicht, so ist die Prüfung über die Umweltauswirkungen anlagenbezogen durchzuführen (zweistufiges Verfahren). Dies ist wegen der in Bebauungsplanverfahren regelmäßig unbekanntem konkreten Vorhaben eine im Gesetz geregelte Vorgehensweise (§ 17 UVPG).

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN - P 09 „Block 16“ als Teil der Innenstadt ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733, die ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble darstellt. Die Brandenburger Straße als Fußgängerzone nimmt dabei die Funktion als wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt ein. Somit besteht im Geltungsbereich sowohl die Möglichkeit, innerstädtischen Wohnraum zu aktivieren, als auch das lebendige kommerzielle Potsdamer Oberzentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotenzial von gewerblichen Nutzungen in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu reduzieren und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an die Freiräume zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“, in der planerische Zielstellungen entwickelt wurden, die auch für den Geltungsbereich Anwendung finden.¹³⁾ Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden an die fortgeschriebenen und veränderten Planungsziele im Sanierungsgebiet angepasst. Dies betraf insbesondere die Regelung über die Festlegung von Wohnanteilen auf den Grundstücken, die nach alter Regelung im Regelfall bei 50% lag. Diese Regelung stand der gewünschten stärkeren gewerblichen Entwicklung entlang der Brandenburger- und der Friedrich-Ebert-Straße entgegen, so dass die planerischen Überlegungen hierzu die abgestufte Reduzierung des festgelegten Wohnanteils zum Inhalt haben (mindestens 30%).

Zur Klärung der städtebaulichen Inhalte wurde 1995 eine städtebauliche Entwicklungskonzeption¹⁴⁾ erarbeitet, deren Inhalte in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben.

Im Plangebiet gilt bisher kein festgesetzter Bebauungsplan, so dass im Geltungsbereich von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB auszugehen ist. Jedoch wurde für eine Blockteilfläche (Grundstücke Gutenbergstraße 27, Friedrich-Ebert-Straße 94-96, Jägerstraße 28-30 sowie die innenliegenden Flurstücke 373 und 374) bereits Ende 1999 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet¹⁵⁾, der das Aufstellungsverfahren bis

13) a.a.O. (9)

14) a.a.O. (8)

15) Amtsblatt Nr. 1 / 2000, S. 2

einschließlich der Durchführung einer öffentlichen Auslegung durchlaufen hat. Dieser Bebauungsplan sollte ein besonderes Wohngebiet, eine private Grünfläche sowie einen Gastronomiestandort festsetzen und wollte den Schutz des Gebietes vor unverträglichen Nutzungen (Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung) gewährleisten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sollte mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Aufgrund der veränderten Planungsüberlegungen und der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den gesamten Block einschließlich einer Teilfläche der Brandenburger Straße und vor dem Hintergrund bestehender Investitionsabsichten für einzelne Grundstücke erfolgt ein erneutes Aufstellungsverfahren. Gleichzeitig erfolgt die Überprüfung der Planungsziele im Verhältnis zu aktuellen Entwicklungen.

Mit der Einbeziehung der Grundstücke an der Brandenburger Straße in den Bebauungsplan bei gleichzeitiger Reduzierung des Geltungsbereiches SAN – P 05 sind die bis dahin für die Grundstücke verfolgten Planungsziele nicht untergegangen. Sie fanden z.B. mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet und dem Ausschluss von unerwünschten Nutzungen Eingang in den Bebauungsplan SAN – P 09.

Mit der deutlichen Erweiterung des Geltungsbereiches sowie wegen der wesentlichen Änderungen der Planungsziele war es erforderlich, das Beteiligungsverfahren zu wiederholen. Es wurde daher entschieden, das Verfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut zu beginnen.

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

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

2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 09 „Block 16“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll das innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung liegende Plangebiet als bedeutsames Quartier der Potsdamer Innenstadt im historischen Bestand bewahrt und als gemischtes innerstädtisches Quartier entwickelt werden.

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

Ziel ist es, die historisch gewachsene Bau- und Freiraumstruktur innerhalb des Blockes planungsrechtlich zu schützen und im Sinne einer vielfältigen Mischnutzung behutsam zu entwickeln, ohne die bestehenden Qualitäten und die historische Bedeutung des Gebietes zu beeinträchtigen. Zur Bewahrung der baulichen Charakteristik des Gebietes wird vorrangig, aber nicht ausschließlich, eine Bestandssicherung verfolgt. Bauliche Verdichtungen werden auf Ausnahmen beschränkt. Zweck dieser Zielstellung ist die Sicherung der Wohnnutzung unter Beibe-

haltung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Potsdamer Innenstadtbereich. Darüber hinaus wird der vorhandene Grünflächenbestand gesichert, der hinsichtlich seiner Qualität aufgewertet werden soll.

Mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung bestimmter städtebaulich unverträglicher Nutzungen entlang der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen. Ziel ist es, die Straßen als attraktives Handelszentrum städtebaulich, gestalterisch, vor allem aber nutzungsstrukturell zu stärken.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Entsprechend des Planungsziels und zur Sicherung der bestehenden und zu erhaltenden, für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen werden alle Grundstücke des Geltungsbereiches mit Ausnahme der drei Grundstücke Brandenburger Straße 47 und 47a sowie Jägerstraße 27 als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Abstufung des realisierbaren Gewerbeanteils sowie wegen der differenzierten Festsetzung zulässiger Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in WB 1 (Brandenburger Straße 43-45 und Friedrich-Ebert-Straße 93-94 sowie Teile der Grundstücke Brandenburger Straße 46 und Friedrich-Ebert-Straße 95-97) und WB 2 (Jägerstraße 28-32, Gutenbergstraße 26-32 sowie Teile der Friedrich-Ebert-Straße 95-97 und Brandenburger Straße 46).

Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein eng gemischtes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung grundsätzlich ein Wohnanteil von mindestens 50 % auf den Baugrundstücken zu gewährleisten. Aufgrund der Bestimmungen, die auf Grundlagen der §§ 142 und 172 BauGB geregelt sind, ist für die Teile des Geltungsbereiches, die nicht Bestandteil der abgestuften Schwerpunktbildung zur gewerblichen Nutzung sind, eine dieser Zielsetzung entsprechende Regelung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich (besonderes Wohngebiet WB 2). Diese Regelungen stellen unmittelbar geltendes Recht dar. Der hier vorliegende Rechtszusammenhang ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt (Hinweise Nr. 2 und 3). Die Zielstellung hat darüber hinaus zur Festsetzung von besonderen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereiches geführt.

In Übereinstimmung mit den Festlegungen der Sanierungssatzung wird für das besondere Wohngebiet WB 1 ein reduzierter Wohnanteil von 30 % an der Geschossfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 12). Die Reduzierung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger Straße 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 und der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie wieder.¹⁶⁾ Die Reduzierung

16) Hiervon ausgenommen sind die als Kern- oder Sondergebiet gesondert geregelten Teilflächen in der Brandenburger Straße sowie die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 103 und 104, die Bestandteil eines größeren Wohngebäudes sind. Diese Flächen sind Bestandteil anderer Bebauungspläne

des Wohnanteils auf 30% zugunsten der gewerblichen Entwicklung in der Brandenburger Straße und Friedrich-Ebert-Straße beeinträchtigt nicht das Oberziel Erhalt der Wohnnutzung in der Innenstadt. Durch die Festsetzung wird eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht. 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 in den besonderen Wohngebieten einen entsprechend höheren Wohnanteil dauerhaft garantiert. Mit dieser Regelung soll eine höhere Flexibilität erzielt werden, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen. Der Bebauungsplan konkretisiert dieses Sanierungsziel durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zueinander.

Die Festsetzung Nr. 12 ist nicht anwendbar auf die Vorderhäuser Brandenburger Straße 43 und 46 sowie die Vorderhäuser der Friedrich-Ebert-Straße 93, 94, 95 und 97. In diesen sog. „Barocken Typenhäusern“ wird im Sinne der historischen Kontinuität, aber auch wegen der guten Wohnverhältnisse in diesen Gebäuden ein größerer Wohnanteil festgesetzt. Dieser beträgt mindestens ca. 40% der zulässigen Geschossfläche der Gebäude, entsprechend der Regelung, dass das 2. Vollgeschoss voll für Wohnzwecke zur Verfügung zu stehen hat¹⁷⁾ und andere Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Festsetzung dient auch dem Planungsziel, die Innenstadt in den Rand- und Nachtzeiten sichtbar belebt zu halten. Sie soll der in Innenstädten nicht unüblichen nächtlichen Verödung (unbeobachtete Räume) entgegenwirken. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden, z.B. nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss, sofern eine Wohnnutzung im Dachgeschoss stattfindet, die vom Straßenraum erlebbar ist, so dass das o.g. Planungsziel eingehalten ist.

Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden, städtebaulich gewünschten und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur, weil der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, sind eine Vielzahl von Grundstücken nicht für höhere Wohnanteile geeignet. Ein Teil der Grundstücke verfügt nur über kleine Grundstücksflächen. Hier hätte eine höhere Wohnnutzung Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse. Das besondere Wohngebiet 1 ist Bestandteil eines innerstädtischen Bereiches, der nach planerischer Untersuchung mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Kreuzungsbereich der Jägerstraße mit der Brandenburger Straße bisher immer als besonderes Wohngebiet eingestuft wurde und somit Teil eines besonderen Wohngebietes ist, 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. Mischgebiete können gewerbliche Prägungen entwickeln, in denen die Wohnnutzung deutlich in den Hintergrund tritt, bevor sie ihre allgemeine Zweckbestimmung verlieren. Dies widerspricht dem Planungsziel nach einer deutlich ablesbaren Wohnprägung des Bereiches. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils, wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich, jedoch nicht, wie vorliegend, pauschal. Diese Art der Festsetzung würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung

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

der Eigentümer behindern. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines grundstücksbezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Zudem besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine geschossweise Regelung. Die Wohnnutzung soll an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse. Diese könnte ohne die parallele Festsetzung von Nutzungsmaßen starke Ungleichgewichtungen zur Folge haben, da im Ergebnis ein grundstücksbezogen unterschiedlicher Wohnanteil die Folge wäre, der in Einzelfällen auch 0 sein könnte. Diese Entwicklung würde die beabsichtigte Zielstellung verkehren.

3.1.2 Kerngebiet

Die drei Grundstücke im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße / Jägerstraße (Brandenburger Straße 47, 47 a und Jägerstraße 27) werden als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Grundstücke verfügen aufgrund ihrer Lage in dem Teil der Brandenburger Straße, der von großflächigen Einrichtungen dominiert wird (ehem. Einrichtungshaus MANOS, H & M, Karstadt-Warenhaus) über eine vom Regelfall der Brandenburger Straße abweichende gewerbliche Bedeutung.

Entwicklung aus dem FNP

Die Festsetzung gilt als aus dem FNP abgeleitet, da die betroffene Flächengröße des Kerngebietes (ca. 630 m²) wesentlich unter der Darstellungsschärfe des FNP (5.000 m²) liegt. Sie steht mit den Zielen des FNP in Einklang.

Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung

Die im Kerngebiet vorhandenen Wohnungen sollen auch weiterhin zulässig bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden kann (textliche Festsetzung Nr. 14). Die Grundstücke im Kerngebiet eignen sich zwar im Grundsatz nicht gut für Wohnnutzung, ungesunde Wohnverhältnisse liegen jedoch nicht vor und sind auch nicht zu befürchten. Eine Nutzungsänderung entsprechend der gewerblichen Bedeutung dieser Ecksituation im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung soll jedoch planungsrechtlich möglich sein.

3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Die Brandenburger Straße sowie die Friedrich-Ebert-Straße sollen sich als attraktives Handelszentrum entwickeln können. Die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, z.B. mehrerer Banken, ist sichtbarer Ausdruck der bereits einsetzenden Verdrängung von Geschäften in den Haupteinkaufsstraßen.

Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches zu sichern und wegen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung und der Belange von Familien, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Einkaufsstraße und der Wohngegend werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen wird daher eine Abstufung getroffen, die den Bereich entlang der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße (Haupteinkaufsbereich) besonders schützt. Die Anziehungskraft des Haupteinkaufsbereiches beruht unter anderem auf der Attraktivität der Schaufenster. Diese wird durch die Monotonität von Bank-

und Büronutzungen sowie von Vergnügungsstätten nivelliert. Es entsteht dadurch eine Häufung von Meidezonen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebniseinkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Der Druck schädlicher Nutzungen auf Ansiedlung besteht teilweise nur hier. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass wenn eine Ansiedlung im Kernbereich der Fußgängerzone und der im östlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Friedrich-Ebert-Straße nicht möglich ist, eine Konzentration an anderer Stelle nicht erfolgen wird. Da die betroffenen Nutzungen zielgerichtet aufgesucht werden und folglich auf Laufkundschaft nicht angewiesen sind, liegt durch die Verdrängung dieser Nutzungen in die Seitenstraßen keine unzumutbare Härte vor. Die Festsetzung kann der Belebung der Umgebung dienen und den geschäftlichen Nutzungen außerhalb des engen Bereiches der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße Kunden zuführen.

In den innerhalb besonderer Wohngebiete und Kerngebiete allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordellbetriebe, die Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 10). Die Festsetzung dient der Sicherung des Niveaus der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans, der Entwicklung der Haupteinkaufsstraße sowie eines innerstädtischen hochwertigen Zentrums in Einklang zu bringen.

In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Dies ist erforderlich, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung stehen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise und im Kerngebiet allgemein (im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern) und 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 (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 9). Darüber hinaus schließt die Sicherung der Fußgängerzone den Betrieb von Tankstellen für einige Grundstücke im Geltungsbereich wegen der fehlenden Zugänglichkeit aus.

Innerhalb des besonderen Wohngebietes WB 1 und im Kerngebiet 2 sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sowie bei Geschäfts- und Bürogebäuden Bankfilialen und Finanzdienstleistungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4 und 11), da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße in Einklang bringen lassen (Vermeidung der Umstrukturierung des Hauptgeschäftszentrums in einen tertiären Dienstleistungsbereich) und die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen sowie in den dafür zugelassenen Bereichen. 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.

Die im besonderen Wohngebiet WB 1 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 5). Die Festsetzung dient der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebietes und trägt dazu bei, dass der v.a. kleinteilig geprägte Einzelhandelsstandort, der zum Funktionieren des gesamten innerstädtischen Zentrums beiträgt, dauerhaft erhalten bleibt.

Die im Kerngebiet allgemein und im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. In den Kerngebieten und im besonderen Wohngebiet 1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da hierdurch eine negative Entwicklung für die Fußgängerzone und die Friedrich-Ebert-Straße zu befürchten ist (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 8). Im besonderen Wohngebiet WB 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die etwa der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage der historischen Bebauung entspricht, wird erreicht, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen werden minimiert. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m² Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen sowie für jede Art von Sexshows und Spielhallen, derartige Einrichtungen sind nicht zulässig, da von diesen Einrichtungen Störungen verursacht werden können, die sich nicht mit den beabsichtigten Planungszielen in Einklang bringen lassen (Schutz des Milieus und des Images der Innenstadt).

3.1.4 Verkehrsflächen

Für den Bereich der Fußgängerzone in der Brandenburger Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die eine dauerhafte Sicherung der bestehenden Fußgängerzone gewährleistet.

Für die Abgrenzung zur Jäger- und Gutenbergstraße sowie zur Friedrich-Ebert-Straße entspricht die Geltungsbereichsgrenze der Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 28). Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29), sondern soll der zuständigen Fachbehörde vorbehalten bleiben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen sind in den besonderen Wohngebieten und im Kerngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten reinen Baukörperfestsetzungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Ausweisung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist (textliche Festsetzung Nr. 17) in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei Beachtung der Regelungen zum Dachgeschossausbau. Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann somit für die Baugebiete entfallen.

Die Bauhöhen in den besonderen Wohngebieten und im Kerngebiet entsprechen den bestehenden Baukörpern. Die festgesetzten Baukörper sind aus dem Bestand abgeleitet.

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

1. Regelung zur Sicherstellung der bisherigen Baurechte: Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Geschoss in einem Dachraum¹⁸⁾ handelt (textliche Festsetzung Nr. 18).

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

2. Regelung zur Sicherung von Dachausbauten, die bereits nach der bisherigen Vollgeschossregelung ein Vollgeschoss waren (z.B. Mansarddächer): Das oberste Vollgeschoss muss, ohne Einschränkung auf Flächen oder Höhen in einem Dachraum liegen (textliche Festsetzung Nr. 19).

3. Regelung zur Sicherung der bestehenden Dachausbauten: Das oberste Vollgeschoss muss in einem Dachraum liegen, das entsprechend der Vollgeschossdefinition zum Ausbaupunkt kein Vollgeschoss war (textliche Festsetzung Nr. 20). Die Regelung erfolgt, damit die bisher ausgebauten Dächer zulässig sind, aber ohne dass weitere Ausbauten erfolgen können. Dies wäre möglich, wenn die zulässige Geschosshöhe ohne einschränkende Festsetzung lediglich um „1“ erhöht worden wäre.

4. Regelung zur Sicherstellung der gestalterischen Einordnung von asymmetrischen Dächern.¹⁹⁾ Die jeweiligen obersten Vollgeschosse sind straßenseitig so auszubilden, dass sie als Dachgeschosse in Erscheinung treten (textliche Festsetzung Nr. 21).

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

Für einige Gebäude bzw. Gebäudeteile erfolgt keine Regelung des Dachausbaus. Hier ist somit nicht auszuschließen, dass Flachdächer errichtet werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind (hintere Gebäude, Anbauten) bzw. um hohe Gebäude mit Pultdach, so dass sie nicht mehr die Definition eines Dachraumes erfüllen.

Besonderes Wohngebiet

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperfestsetzung in Dichtewerte kann es in den besonderen Wohngebieten grundstücksbezogen zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kommen.

Der maximale GRZ-Wert beträgt 1,0 für das Grundstück Gutenbergstraße 32 (Bestandssicherung), der Minimalwert beträgt 0,28 GRZ in der Friedrich-Ebert-Straße 96. Auf die Gesamtfläche der besonderen Wohngebiete berechnet, wird eine GRZ von ca. 0,77 erreicht (0,81 im WB 1 und 0,73 im WB 2). Der GRZ - Wert liegt somit über der Obergrenze der baulichen Nutzung von GRZ 0,6, jedoch unterhalb der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO definierten zulässigen Überschreitungsschwelle von GRZ 0,8 zuzüglich einer geringfügigen Überschreitung, so dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten sind. Die starke Differenzierung des grundstücksbezogenen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um unter stark divergierenden Grundstückszuschnitten (teilweise sehr kleine Grundstücksflächen) die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen.

Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, die zwischen den Extrema 3,6 in der Jägerstraße 31 (Bestandssicherung) und ca. 0,8 in der Friedrich-Ebert-Straße 96 schwankt. Bezogen auf die gesamten besonderen Wohngebiete wird die zulässige Obergrenze von GFZ 1,6 mit einem Wert von ca. 1,75 GFZ überschritten.²⁰⁾ Die erreichten Nutzungsmaße²¹⁾ können als aus dem FNP abgeleitet betrachtet werden, da die Einhaltung des maximalen Dichtewertes von 1,2 GFZ zu umfangreichen Abrissmaßnahmen im Bestand führen

19) Diese Gebäude haben keine Dachgeschosse im herkömmlichen Sinn, da das Dach i.d.R. straßenseitig stark geneigt ist, auf der Gebäuderückseite aber nur eine schwache Neigung hat. Daraus ergibt sich ein Geschoss, das straßenseitig als Dachgeschoss erscheint, von der Gebäuderückseite jedoch durch die Gebäudewand abgeschlossen wird.

20) Die ermittelte GFZ lag aufgrund der anderen landesrechtlichen Vollgeschossdefinition zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt noch unter 1,6.

21) alle Werte gerundet

müsste. Dies widerspricht den allgemeinen Zielstellungen. Des weiteren enthält der FNP eine andere Vollgeschossdefinition als Grundlage (siehe Kap. I.2.3.1).

Die grundstücksbezogenen Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für besondere Wohngebiete ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik ebenso notwendig, wie die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen. Diese wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 und 9 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Eine Gefährdung der Belange

- Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Realisierung von Mindestflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, bzw. Erholungsfunktionen übernehmen können, Festsetzung einer Mindestzahl an Geschossfläche, die für Wohnnutzung vorzuhalten ist, Ausschluss von Nutzungen mit nachbarschaftlichem Störungspotenzial, Nähe zu mehreren öffentlichen Grünflächen;
- Umwelt: Grünfestsetzungen zur Sicherung bzw. Verbesserung der ökologischen Situation (Dach- und Fassadenbegrünung, Erhaltungsbindung);
- Verkehr: Die verkehrlichen Auswirkungen der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen können mit Umsetzung der verkehrlichen Rahmenplanung bewältigt werden. Teile des dort entwickelten Maßnahmenkataloges sind bereits realisiert (öffentliche Parkplätze, Parkleitsystem) oder befinden sich in der Vorbereitung der Umsetzung (Parkhaus Hegelallee); die Grundstücke im Geltungsbereich sind den Nutzungen entsprechend erschlossen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten. Sonstige öffentliche Belange (z.B. Brandschutz, Belichtung) stehen der Planung nicht entgegen.

Kerngebiet

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperfestsetzung in Dichtewerte wird auf die Gesamtfläche des Kerngebietes eine GRZ von 0,8 erreicht, die damit unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Mit einer zulässigen Geschossfläche (GR x Zahl der zu erwartenden Vollgeschosse), die einer GFZ von 1,75 entspricht, wird die Obergrenze von 3,0 deutlich unterschritten.

Zwar liegen keine Nutzungsmaßüberschreitungen vor, es soll jedoch die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 und 9 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen werden (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften). Die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen ist zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik notwendig. Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen.

Durch die Festsetzung des Nutzungsmaßes sind die Belange

Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Wohnungen sind zwar zulässig, aber nicht ausdrücklich festgesetzt, für

beitsverhältnisse: sie ist ggf. eine einzelfallbezogene Regelung im Baugenehmigungsverfahren zu finden, die Arbeitsstätten sind durch technische Maßnahmen entsprechend der geltenden Bestimmungen gefähderungsfrei realisierbar

Umwelt: groß- und kleinflächige öffentliche Grünanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichend vorhanden

Verkehr: Die Planung verändert die bestehende Situation nicht, Verbesserungen entsprechend der verkehrlichen Rahmenplanung sind zu erwarten

nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange (z.B. Brandschutz, Belichtung) stehen der Planung nicht entgegen.

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

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in ihrem Umfang begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 15). Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in den besonderen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird, die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt ist und die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Die Festlegung von 30 % Flächenanteil sichert einerseits einen ausreichenden Flächenanteil für "grüne Nutzungen" und andererseits bietet sie ausreichend Möglichkeiten für nicht vermeidbare bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Darüber hinaus ist sichergestellt, dass in den besonderen Wohngebieten gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundflächen keine Stellplätze oder Garagen entstehen. Garagen und Stellplätze sind zu begrünen, da hier eine besondere Verträglichkeit mit der Wohnnutzung hergestellt werden soll (textliche Festsetzung Nr. 16).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Es ist durch die Festsetzungen beabsichtigt, den Bestand im Geltungsbereich zu sichern. Der Geltungsbereich insgesamt stellt ein erhaltenswertes und geschütztes historisches Ensemble unterschiedlicher Epochen dar. Sein Ursprung geht bis in die Zeit um 1736 zurück. Umfangreiche Eingriffe in den Bestand, z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen, sind daher nicht möglich.

Die zulässige Geschossigkeit in den Baugebieten orientiert sich an den Höhen der Bestandsgebäude und liegt bei maximal zulässigen fünf Vollgeschossen (bestehende Situationen).

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

Auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 94 sind im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Baulinien zu den jeweils benachbarten Grundstücken (Friedrich-Ebert-Straße 95, 96 sowie Flurstück 374) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird bei Ausnutzung des Baupotenzials ein Lärmschutz für die angrenzenden Grundstücke geschaffen.

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

3.4 Immissionsschutzfestsetzungen

Zum Schutz vor Lärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der Linie zwischen den Punkten k – m – n, die der Abgrenzung des ehemaligen Biergartens nach Süden und Westen entspricht, Wandöffnungen unzulässig. In der Fläche B4, die der Terrasse des ehemaligen Biergartens entspricht, sind Dachöffnungen nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 27). Diese Festsetzung ist erforderlich, um den ruhigen Innenbereich des Blockes 16, besonders jedoch die Fläche A mit ihren Nutzern und Anwohnern, zu schützen. Mit der direkt an den Garten angrenzenden Bebauung wären bei einer Zulässigkeit von Wandöffnungen die Nutzer der Fläche A in ihrer Privatsphäre (Einsehbarkeit) stark eingeschränkt. Zudem können ohne Fenster u.ä. keine Lärmemissionen von dieser Seite des Gebäudes in den ruhigen Gartenbereich vordringen. Die Zulässigkeit von Dachöffnungen hängt von der Ausrichtung der Öffnungen ab. Sind diese auf das eigene Grundstück gerichtet, dann sind sie im Regelfall zulässig. Die Zulässigkeit von nach Süden und Westen gerichteten Dachöffnungen, bezieht sich auf deren Größe und der Nutzung des Gebäudes. Im Regelfall werden diese aber unzulässig sein, um dem Nachbarn einen ausreichenden Sicht- und Lärmschutz gewährleisten zu können. Ausnahmen sind nur bei einer geräuscharmen Nutzung, wie Wohn- und Büronutzung vorstellbar. Die Festsetzung steht den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung des Gebäudes nicht entgegen, da der Bebauungsplan eine maximale Bautiefe von nur 6 m zulässt.

3.5 Grünfestsetzungen

Vom derzeitigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades der einzelnen Grundstücke nur wenige ökologische und freiraumrelevante Strukturen. Durch die Festsetzungen ist bei Umsetzung der Planung von einer ökologischen Verbesserung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen (textliche Festsetzungen Nr. 23 und 24) beabsichtigt. Die sich hieraus ergebenden Nachteile - geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig - sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke, wie Aufenthaltsqualität und erlebbar Biomasse (messbare ökologische Verbesserungen sind nur gering nachweisbar), unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wegen der Kleinteiligkeit der Blockstruktur am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine finanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer der Dächer ist nicht nachweislich. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm ist ausreichend für die mit der Planung verbundenen Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude sollen Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen

von den Festsetzungen ausgenommen sein. Die Fassadenbegrünung wird in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege ausschließlich für die den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden festgesetzt.

Obwohl im Kerngebiet Wohnungen nicht festgesetzt werden, gelten die Begrünungsfestsetzungen auch hier, da hier der Gedanke der gestalterischen Einbindung der Gebäude in bezug auf die Nachbargrundstücke ebenso zutrifft und die Verflechtung mit der bewohnten Nachbarschaft im kleinteilig strukturierten Gebiet so groß ist, dass eine unterschiedliche Regelung nicht sinnvoll erscheint angesichts der hohen baulichen Dichte und den Anforderungen an gesunde Bedingungen zum Leben und Arbeiten.

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

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass die Freiflächen der Erholung dienen. Die gestalterische Einbindung der Stellplätze oder Garagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Bäume oder Pergolen bzw. durch Bepflanzungen gesichert (textliche Festsetzungen Nr. 16).

Innerhalb der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass die bestehende Grünfläche mit den vorhandenen Baumpflanzungen erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 25). Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dient insbesondere dem Erhalt der in diesem Bereich bestehenden, hochwertigen Vegetation.

Die ca. 150 m² große nicht überbaubare Fläche e-f-g-h-e auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 94 ist mit drei hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen, wobei vorhandene Bäume einzurechnen sind (textliche Festsetzung Nr. 26). Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dient der Sicherung ökologischer Strukturen innerhalb des besonderen Wohngebietes WB 1.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der besonderen Wohngebiete nur eingeschränkt zulässig. Mit der Regelung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird sichergestellt, dass die Freiflächen tatsächlich der Erholung dienen können (textliche Festsetzung Nr. 16). Für die Regelungen über die Ablösung von Stellplätzen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Sofern auf die Ausnutzung von Baumöglichkeiten zugunsten freistehender Stellplätze oder Garagen verzichtet wird, ist die gestalterische Einbindung der Stellplätze in den besonderen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Bäume und Begrünungen gewährleistet.

Die Festsetzung umfangreicher gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Geltungsbereich in seiner Gesamtheit befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Flächendenkmal ausgewiesen ist (Nachrichtliche Übernahme Nr. 1), wodurch auch die Struktur inklusive der Nebengebäude gesichert ist. Alle historischen Vorderhäuser sind zudem als einzelne Baudenkmale geschützt. Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Für den gesamten Bereich gilt ferner eine rechtskräftige Erhaltungssatzung (Hinweis Nr. 3). Die Einführung gestalterischer Festlegungen in den Bebau-

ungsplan erfolgt somit nur in geringem, den groben Rahmen regelnden Umfang (Überschreitung der Baugrenzen und –linien, Eingrünung von Bauteilen).

3.7 Flächenbilanz²²⁾

Besondere Wohngebiete		9.390 m²
davon WB 1	3.905 m ²	
davon: überbaubar	3.090 m ²	
davon WB 2	5.485 m ²	
davon: überbaubar	3.760 m ²	
Erhaltungsbindung	645 m ²	
insgesamt überbaubar WB 1, WB 2	6.850 m ²	
Kerngebiet		630 m²
davon überbaubar	500 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche		745 m²
davon Fußgängerbereich	745 m ²	
Gesamtfläche		10.765 m²

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan SAN - P 09 „Block 16“ gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs
- Private Belange

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

4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Mit der Festsetzung von besonderen Wohngebieten wird den Belangen nach Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage nachgekommen. Bestehende Defizite in der Nutzungsmi-

²²⁾ alle Werte gerundet
26

schung werden reduziert. Wesentliches und prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung war, dass hier immer ein Wohnbereich mit hohem gewerblichem Anteil war. Dies soll u.a. durch die Festsetzung der besonderen Wohngebiete zum Ausdruck kommen. Innerhalb dieser Struktur hat sich der Geltungsbereich zum Haupteinkaufsbereich mit einem besonders hohen Gewerbeanteil entwickelt.

Die festgesetzten ökologischen Vorgaben (Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt vorhandener Grünfläche) kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation für die gegenwärtigen Bewohner des Gebietes dar. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen Schlosspark Sanssouci – ca. 700 m, Grünzug in der Hegelallee – ca. 200 m, Platz der Einheit – ca. 300 m und Bassinplatz – ca. 350 m.

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

Die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen in den besonderen Wohngebieten sowie die Nachbarschaft zum Kerngebiet führen nicht zu unzumutbaren Wohnbedingungen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine historische Situation, die im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung mehrmals anzutreffen ist, planungsrechtlich gesichert wird.²³⁾ Die Erfahrungen im Geltungsbereich sowie in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung zeigen, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in dieser Umgebung anzutreffen ist. Dies beinhaltet auch die Stellen, an denen der im Bestand die Regelmindestabstandsfläche nicht eingehalten wird. Abrissmaßnahmen am bis zu ca. 265 Jahre alten denkmalgeschützten Bestand bzw. der Verzicht auf Wiederherstellungsmaßnahmen werden nicht in Erwägung gezogen. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Regelungen des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO. Im Kerngebiet erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der grenzständigen Bebauung zu den besonderen Wohngebieten entsprechend des vorhandenen Bestandes, der unter nachbarschaftlicher Zustimmung entstanden ist und zu keinen wesentlichen Einschränkungen für die benachbarten Nutzungen geführt hat.

Die sich aus den Festsetzungen ergebende Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO steht im Einklang mit den Anforderungen an die gesunden Lebensverhältnisse. Die Abwägung zur Reduzierung der Abstandsfläche gilt hier sinngemäß. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze (einzelfallbezogen um ca. 225%) hat sich während des Aufstellungsverfahrens deutlich erhöht, ohne dass sich die Festsetzungen inhaltlich geändert haben. Dies liegt an der während des Verfahrens umgestellten GFZ-Berechnung, die sich auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff bezieht. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.09.2003 wurde der Vollgeschossbegriff dahingehend verändert, dass nunmehr alle Geschosse in die Berechnung einzubeziehen sind. Bis dahin galt eine Regelung, die Nutzflächen im Dachgeschoss unter bestimmten Bedingungen von der Einbeziehung in die Geschossflächenberechnung ausgenommen hat. Die Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO erforderlich, um die erhaltenswerte Eigenart und die historische Bedeutung des Gebietes zu bewahren. Die verkehrlichen Belange sind sichergestellt, alle Grundstücke sind erschlossen. Sie verfügen über grundstücksbezogene Freiflächen, deren Mindestqualität festgesetzt wird bzw. liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen. Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, z.B. Brandschutz, wurden nicht vorgebracht und sind nicht bekannt.

23) Die Abstandsflächen an den im Plan gekennzeichneten Stellen betragen überwiegend weniger als 3 m für eine Gebäude.

Durch den Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem nachbarschaftlichem Störungspotenzial wird die Qualität der besonderen Wohngebiete erhöht und der Minderung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Da eine Wiederinbetriebnahme der gastronomischen Nutzung im Blockinnenbereich, bei der Lärmentstehung nicht ausgeschlossen werden kann, zulässig ist, werden Immissionschutzfestsetzungen vorgenommen, die die Nachbarschaft dauerhaft schützen. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Abschottung der benachbarten Grundstücke vor Einsehbarkeit. Die Festsetzung wurde nur für die Fläche der ehemaligen Biergartenterrasse aufgenommen, da nur hier eine konkrete Gefährdung der Privatheit durch Wiederinbetriebnahme der Nutzung bekannt ist. Die Festsetzung weiterer lärmschützender Regelungen im Bebauungsplan erscheint auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Auch ohne die Festsetzungen im Bebauungsplan war eine nachbarschaftliche Unverträglichkeit der seinerzeitigen Einrichtung feststellbar. Insofern bleibt diese Einschätzung unverändert, wenn nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans die Einrichtung wieder eröffnet werden soll, ohne dass die entsprechenden Schutzmaßnahmen ergriffen worden sind. Diese bestehen aus einer Wand zur Nachbarschaft sowie einem Dach, die so angelegt werden müssen, dass sie Lärmemissionen entgegenstehen. Insofern bleibt es offen, ob auf der Fläche ein abgeschlossenes Gebäude errichtet wird oder ein zu einer Seite offenes Gebäude, da in beiden Fällen eine Abschirmung der Nachbargrundstücke im ausreichenden Maß erzielt wird. Zusätzliche Auflagen können im Rahmen der anlagenbezogenen Genehmigung erteilt werden, wenn ein Betriebskonzept vorliegt (eingeschränkte Ausschankzeiten, Reduzierung der Platzzahl, Einpegelung von Musikanlagen etc.).

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung bzw. deren Wiederherstellung in Nachbarschaft zur Einzelhandelsnutzung. Zwar ist eine geringfügige Erhöhung der Zahl der Bewohner im Geltungsbereich anzunehmen, weil sich die Anzahl von leerstehenden Objekten abbaut und freie Potenziale entwickelt werden. Darüber hinaus stellt der Geltungsbereich mit den gegenüberliegenden Grundstücken in der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße einen gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkt für die Gesamtstadt dar, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt. 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. Bezüglich der benachbarten großflächigen Einrichtungen gilt, dass die Belieferung der Standorte, die seit der Jahrhundertwende entsprechend genutzt wurden, schon immer über die Jägerstraße erfolgte, ohne dass dies unverträglich war. Darüber hinaus sind zusätzliche Belastungen durch Kundenverkehre nicht zu erwarten, da Stellplätze stark reglementiert und Tiefgaragen in den entsprechenden Bebauungsplänen (SAN – P 02 und SAN – P 08) ausgeschlossen werden sollen. Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse wurden zusätzlich im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt, die unzumutbare Belästigungen des Standortes für seine Nachbarn ausschließen. Weiterhin ist die Bebauung so angeordnet, dass sich Grundrisse mit von den Verkehrsflächen abgewandten Aufenthaltsräumen bilden lassen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Dies gilt auch für das Verhältnis der Nutzungen im Geltungsbereich selbst. Da die konkreten Nutzungsentwicklungen im zulässigen Spektrum des überwiegend als besonderen Wohngebiet festgesetzten Gebietes unbekannt sind, sind Auflagen im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren erlassen werden. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich sowie der Nachbarschaft befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine weiteren 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 enthält keine Veränderung der gegenwärtigen Strukturen. 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 derart vorgebracht (ohne Einbeziehung des Vorgangs zum ehem. Biergarten), dass eine Herunterstufung der bestehenden Bausubstanz vorgenommen werden müsste. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als Wohngebiet für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe – auch außerhalb der Wohngebiete und in der Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches - 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. Die Brandenburger Straße ist Fußgängerzone und die Jägerstraße und die Gutenbergstraße sind Anliegerstraßen ohne wesentlichen Durchgangsverkehr. Die Jägerstraße ist außerhalb der freigegebenen Lieferzeiten in der Brandenburger Straße eine Sackgasse. 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 und wegen einer veränderten Verkehrsführung vom Durchgangsverkehr befreit. 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 liegen²⁴⁾, 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. Ausgehend von diesem Bestand, der durch den Bebauungsplan nicht geändert wird, werden ungünstige Verhältnisse für die angrenzende Wohnnutzung, die nicht zwingend zur Straße ausgerichtet sein muss, nicht erwartet. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in absoluter Innenstadtlage, so dass hier eine nutzungsstrukturelle Vorbelastung vorliegt. Für die einzelnen benachbarten Nutzungen liegen somit keine Veränderungen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation vor.

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

Durch die durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehrsmenge werden keine Veränderungen an der Straßenraumaufteilung der Jägerstraße erforderlich, so dass sich keine schalltechnischen Anforderungen auf Grundlage der 16. BImSchV²⁵⁾ ergeben.

Die drei Grundstücke Brandenburger Straße 47, 47A und Jägerstraße 27 mit einer Gesamtfläche von nur ca. 630 m², die im Bestand bereits nahezu vollständig überbaut sind und deren Belichtung durch die Lage (Südwestseite = Straßenseite) eingeschränkt ist, befinden sich in einer Lage, die nur schwierig für Wohnungen geeignet ist. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan – unter planungsrechtlicher Sicherung der Zulässigkeit von Wohnungen – eine gewerbliche Umnutzung der Grundstücke.

4.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die bestehenden historischen Strukturen und Charakteristika der 2. Barocken Stadterweiterung der Stadt Potsdam. Das Bebauungsplankonzept wird u.a. durch folgende Ansprüche charakterisiert:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen
- Planungsrechtliche Sicherung des Blockrandes entlang der Straßenverkehrsflächen durch Bestandssicherung in seiner historischen Form
- Aufnahme und Vermittlung der Bauhöhen
- Erhalt und Entwicklung von grünen Hofräumen
- Gestalterische und nutzungsstrukturelle Aufwertung des gesamten Bebauungsplangebietes durch Grünfestsetzungen

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das bereits vorhandene hochwertige und attraktive Stadtbild erhalten und verbessert wird.

4.1.3 Belange der Denkmalpflege

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die bestehenden besonders erhaltenswerten Strukturen. Die Festsetzungen wurden mit den Belangen der Denkmalpflege in Einklang gebracht (z.B. Fassadenbegrünung nur für die den Verkehrsflächen abgewandten Seiten, Darstellung der Wertigkeiten durch Festsetzung von Baulinien für die Vorderhäuser und Baugrenzen für die inneren Strukturen). Die konstituierenden Einzeldenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Umfangreiche reglementierende gestalterische Festsetzungen erfolgen nicht. Die denkmalpflegerischen Belange sind aufgrund der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Festsetzung einer Erhaltungssatzung ausreichend berücksichtigt, so dass auf gestalterische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans weitestgehend verzichtet wird. Veränderungen an den denkmalgeschützten Bauteilen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern müssen mit der zuständigen Behörde im Einvernehmen geregelt werden. Alle Bauanträge sind der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzulegen, die im Genehmigungsverfahren ohne gestalterische Vorgaben aus dem Bebauungsplan konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann.

Der denkmalrechtliche Schutz umfasst auch die Straßenräume. Diese bleiben in ihrer Aufteilung unverändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln nicht die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, jedoch sind keine Maßnahmen beabsichtigt, die eine Änderung der Straßeneinteilung erfordern.

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die inhaltlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG, da alle Entscheidungen, die zu einer Veränderung der denkmalgeschützten Situation führen, auf die Genehmigungsebene verlagert sind. Die Einzelfallentscheidungen werden dem entsprechend von der zuständigen Fachbehörde getroffen, die über die denkmalrechtliche Einordnung der vorliegenden Bauanträge entscheidet (entspricht § 17 Satz 2 UVPG a.F.).

4.1.4 Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Da bauliche Entwicklungen in Bezug auf das Maß der Nutzung innerhalb der besonderen Wohngebiete sowie des Kerngebietes bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, liegt kein Ausgleichserfordernis gemäß BauGB vor. Die festgesetzten Baugebiete sind durch eine hohe Nutzungsintensität geprägt. Bereits im Bestand werden die Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO z.T. erheblich überschritten (u.a. Gutenbergstraße 32, Brandenburger Straße 47 a). Darüber hinaus ist ein Großteil der Freiflächen voll versiegelt.

Obwohl sich durch die Baukörperfestsetzungen die überbaubare Fläche insgesamt um ca. 420 m² (WB 1: ca. 220 m²; WB 2: ca. 200 m²) erhöht, ist aufgrund der bestehenden ökologischen Freiraumsituation faktisch kein ökologischer Eingriff zu erwarten. Die zusätzlichen Festsetzungen von Baukörpern sind gemäß § 34 BauGB bereits zulässig und somit nicht planverursacht. Sie befinden sich auf nahezu vollständig versiegelter Fläche (Friedrich-Ebert-Straße 94 – ehem. Biergarten und Friedrich-Ebert-Straße 95 – Asphalt).

Dem Verzicht auf den formellen Grünordnungsplan liegt nicht nur die mangelhafte Bestandssituation zugrunde, sondern auch die städtebauliche Notwendigkeit, für die planungsrechtliche Sicherung weiter Teile des Geltungsbereiches als Wohnstandort trotz der hohen baulichen Dichte ein entsprechendes Wohnumfeld herzustellen. Bei Sicherung des Erhalts der vorhandenen Strukturen (Friedrich-Ebert-Straße 96) konnte so davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung der ökologischen Bilanz nicht mehr möglich und statt dessen eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist. Der Bebauungsplan sieht daher vor, die teilweise stark versiegelten Grundstücke mit Fassaden- und Dachbepflanzungen zumindest soweit zu begrünen, dass der Anspruch an das Wohnumfeld innerhalb der besonderen Wohngebiete erfüllt ist.

Schutzgut Biotope

Durch die Festsetzungen sowie der zukünftig zu erwartenden gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der nach und nach sanierten Grundstücke werden die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst. Sie können in Hinsicht auf Bodenversiegelung, Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt werden.

Wegen der eingeschränkten ökologischen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Bedeutung als Lebensraum lediglich für Vögel, Insekten und Kleinsäuger vorhanden ist. Aufgrund der Sicherung der vorhandenen Gartenfläche sowie der Ergänzung durch eine benachbarte weitere Pflanzfläche ist davon auszugehen, dass eine kleinräumige Verbesserung dieser Funktion vorliegt. Mit den ebenfalls festgesetzten Fassaden- und Dachbegrünungen ist die Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere im Geltungsbereich anzunehmen, so dass dieser Belang insgesamt als verbessert gelten kann.

Aufgrund der uneingeschränkten Gültigkeit der Baumschutzverordnung ist die konkrete Festsetzung vorhandener Bäume nicht notwendig.

Schutzgut Boden / Wasser

Die Grundwassersituation insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als verbessert zu betrachten, da sich durch die Entsiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die versickerungsfähige Fläche vergrößert. Durch die ergänzenden Festsetzungen (z.B. Fassadenbegrünung) kann der Vegetationsanteil im Geltungsbereich erhöht werden, so dass sich die Filterfunktion des Bodens verbessert. Eine Festsetzung der Versickerung der Dachflächenwässer ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen, des hochanstehenden Grundwassers (Minderung der Bodenfilterfunktion) und wegen der beabsichtigten uneingeschränkten Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner nicht vorgesehen. Dennoch steht einer Versickerung von Niederschlagswasser städtebaulich nichts entgegen, sofern die Bestimmungen des Brandenburger Wassergesetzes, insbesondere § 54 Abs. 4, eingehalten sind.

Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut „Ortsbild“ ist durch die Festsetzungen nicht betroffen, da der Blockrand in den besonderen Wohngebieten bereits geschlossen ist.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe der Baumaßnahmen in den Naturhaushalt im Vergleich zum Voreingriffsbestand in den besonderen Wohngebieten selbst ausgeglichen bzw. verbessert sind. Die Festsetzungen werden in Hinsicht auf Bodenversiegelung, Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt. Von der Einhaltung des gesetzlichen Schutzes von Biotopen und gefährdeten Arten ist auszugehen, da diese Bestimmungen unabhängig vom Bebauungsplan gelten.

4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft gesichert und weiter entwickelt. Durch die Ausweisung von besonderen Wohngebieten und Kerngebiet kann die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbares Einkaufsgebiet, das auch der Nahversorgung der Bewohner des Quartiers dient, gesichert werden. Ferner wird sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist.

Der festgesetzte Ausschluss diverser unverträglicher Nutzungen in den Baugebieten sichert das Niveau des Bereiches als Einkaufszone und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Jäger- und Gutenbergstraße sowie über die Friedrich-Ebert-Straße. Die Brandenburger Straße dient ausschließlich zur Anbindung für

Fußgänger. In der Zeit zwischen 19:00 und 11:00 Uhr darf die Brandenburger Straße zur Belieferung befahren werden. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ entspricht der bestehenden Situation.

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden (Friedrich-Ebert-Straße).

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der besonderen Wohngebiete trägt dazu bei, die festgesetzten Wohn- und Gewerbeentwicklungen so miteinander in Einklang zu bringen, dass trotz der erheblichen baulichen Dichte zur Sicherung für die Wohnnutzung erforderliche Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden können und grundstücksbezogene Erholungsmöglichkeiten machbar sind.

In Erweiterung der bestehenden Bewirtschaftung der Parkplätze im Geltungsbereich sowie dessen Umgebung sieht die zwischenzeitlich vorliegende Präzisierung des verkehrlichen Rahmenplans²⁶⁾ vor, ein „Mischparksystem“ einzuführen.²⁷⁾ Dies bedeutet, dass die Parkplatzsituation tagsüber dadurch verbessert wird, dass die Parkplätze gegen Gebühr von der Allgemeinheit benutzbar sind und nachts die bestehende Regelung beibehalten wird. Darüber hinaus sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

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

Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“ und „Luisenplatz“ sind erste Maßnahmen hiervon bereits verwirklicht. Ein weiteres Parkhaus (Gelände der Stadtverwaltung, Hegelallee) wurde Ende 2004 eröffnet. Dieses Parkhaus steht im Zusammenhang mit dem nur wenige Meter entfernt liegenden Einkaufszentrum in der Brandenburger Straße (Warenhaus Karstadt, ca. 15 m vom Geltungsbereich entfernt).

Im Kerngebiet existieren derzeit keine Stellplätze. Mit einer Anlage von Stellplätzen ist aufgrund der baulichen Situation auch nicht zu rechnen. Die Versorgung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt somit über die öffentlichen Einrichtungen. Dies ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Kleinteiligkeit vertretbar.

Die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der besonderen Wohngebiete trägt dazu bei, die Wohn- und Gewerbeentwicklungen so miteinander in Einklang zu bringen.

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

27) bisher war die Benutzung der Parkplätze reserviert für Anwohnerparken (dazu gehören auch die ansässigen Gewerbetreibenden, jedoch nicht deren Kunden),

gen sind, dass trotz der erheblichen baulichen Dichte grundstücksbezogene Erholungsmöglichkeiten machbar sind.

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

4.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

Alle Festsetzungen sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen abgestimmt und in Einklang gebracht.

Die Nutzungsart regelnde Festsetzungen werden aufgrund der Zielstellungen der festgesetzten Sanierungs- und Erhaltungssatzungen erforderlich.

Die verkehrlichen Festsetzungen entsprechen dem beschlossenen Verkehrsrahmenplan der Stadt Potsdam für den Innenstadtbereich.

4.1.7 Private Belange

Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, durch die sich Dichten erreichen lassen, die sich an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung orientieren und diese grundstücksbezogen teilweise deutlich überschreiten, wird den Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen.

Die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen mit ökologischen Wirkungen sind erforderlich, um die realisierbaren baulichen Dichten städtebaulich verträglich einordnen zu können. Sie dienen somit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke und stellen die Mindestanforderungen an die Entwicklung eines positiven Wohn- und Arbeitsumfeldes dar.

Die damit verbundenen Einschränkungen der privaten Verfügbarkeit sind somit wirtschaftlich vertretbar und stellen keine unzumutbare Belastung der Eigentümer dar, auch wenn im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass damit finanzielle Mehraufwendungen verbunden sind (z.B. Pflege von Dach- und Fassadenbegrünungen).

Die öffentlichen Belange nach Erschließung und städtebaulicher Einbindung von Vorhaben sowie nach ökologischer Verträglichkeit sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.

4.2 Förmliche Teilnahmeverfahren

Für den bis zum Erweiterungsbeschluss deutlich kleineren Bebauungsplanentwurf SAN -P 09 „Teilbereich Block 16“ wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, eine Trägerbeteiligung sowie eine öffentliche Auslegung durchgeführt.

Aufgrund wesentlich veränderter Planungsziele sowie wegen der erheblichen Geltungsbereichserweiterung (Einbeziehung der Grundstücke in der Brandenburger Straße der Grundstücke Jägerstraße 27, 31, 32, Gutenbergstraße 26 und 28-32, Friedrich-Ebert-Straße 93 und 97), die teilweise Bestandteil des Textbebauungsplan-Geltungsbereiches SAN – P 05 waren, teilweise jedoch erstmalig in einen Bebauungsplangeltungsbereich ein-

bezogen wurden, wurde entschieden, das Bebauungsplanverfahren neu zu beginnen. Wegen der erheblichen Geltungsbereichsausdehnung aus mehr als die doppelte Fläche sind die vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange i.d.R. nicht mehr sinnvoll anwendbar. Sie werden daher in der weiteren Planung nicht mehr berücksichtigt.

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in der Zeit vom 08. Oktober bis zum 22. Oktober 2002 im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam statt. Insgesamt haben sich 4 betroffene Bürger zu dem Planungsentwurf geäußert. Die Stellungnahmen betrafen vor allem die zu erwartende Lärmemission durch die Wiederbelebung des Biergartens auf dem Grundstück der Friedrich-Ebert-Straße 94. Den Bedenken der Anwohner wurde gefolgt, die Planung entsprechend geändert. Bei einer baulichen Nutzung des Grundstückes, z.B. zur Wiederbelebung des Biergartens, fordert der Bebauungsplan ein Lärm- und Sichtschutz zu den benachbarten Grundstücken.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Insgesamt 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. November 2002 an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 30. Dezember 2002 befristet.

Insgesamt 14 Stellen haben sich nicht zur Planung geäußert, so dass gemäß Anschreiben davon ausgegangen werden kann, dass keine Betroffenheit oder Einverständnis mit der Planung vorliegt oder haben ihr Einverständnis mit der Planung bzw. ihre Unberührtheit schriftlich erklärt.

Weitere 8 Träger haben sich mit Hinweisen an der Planung beteiligt, die keine Auswirkungen auf die Planung oder die Begründung zur Folge hatten und allgemeine Hinweise, bereits in der Begründung enthaltene Hinweise oder umsetzungsbezogene Erläuterungen zum Inhalt hatten und nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind

Weitere 4 Träger haben sich mit Hinweisen an der Planung beteiligt, die folgende Änderungen in der Begründung zur Folge hatten:

- Hinweis auf potenzielle und bzw. tatsächliche Nist-, Brut- und Lebensstätten in Bäumen und Sträuchern sowie in Gebäudesubstanz
 - Hinweis auf die Gültigkeit von artenschutzrechtlichen Verboten
 - Medientechnische Versorgung
 - Fernwärmevorranggebiet
 - Richtigstellung der vorhandenen verkehrlichen Situation
 - Hinweis auf die Möglichkeit der Versickerung und die Gültigkeit des Wassergesetzes
- Folgende Behörden hatten abwägungsrelevante Anregungen zur Planung:

Amt für Immissionsschutz (Afl) Brandenburg

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind nicht ausreichend.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Träger geht von falschen planungsrechtlichen Voraussetzungen aus. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zum Thema Lärmschutz ergänzt.

Landeshauptstadt Potsdam - Fachbereich Ordnung und Sicherheit Schaffung von Stellplätzen im Blockinnenbereich

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt, damit ruhigen Innenbereiche entstehen können.

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Bauordnung

Für die Abgrenzung des Kerngebietes vom besonderen Wohngebiet wird die Signatur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ vorgeschlagen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt, die Baugebiete sind durch Farbgebung ausreichend unterscheidbar.

Landeshauptstadt Potsdam - Fachbereich Umwelt und Gesundheit

3 Bäume von gebietsprägendem Wert sind im Bebauungsplan zur Erhaltung durch Einzelfestsetzung auszuweisen

Bezüglich zu pflanzender Bäume sind grundsätzlich heimische Hochstämme (Idealerweise inkl. Obstbäume) zu fordern.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung und sind dadurch geschützt. Die Einzelfestsetzung würde bei natürlichem Abgang eine standortgenaue Nachpflanzung erfordern. Dies ist städtebaulich nicht notwendig, sofern gesichert ist, dass die Fläche über eine konstante Baumzahl verfügt. Sofern die Fällung von Bäumen amtlich genehmigt würde, wäre mindestens ein Ersatzbaum in der Fläche zu pflanzen, so dass der Flächencharakter erhalten bleibt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird verdeutlicht.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Da keine Eingriffe aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen, sind Einschränkungen in der privaten Verfügbarkeit der Gartenfläche nicht herleitbar, auch wenn die ökologische Zielstellung unterstützt wird.

Landeshauptstadt Potsdam - Fachbereich Kataster und Vermessung

Es wurde ein Kriterienkatalog zur Prüfung der Planunterlage des Entwurfs der Planzeichnung des Bebauungsplans aus vermessungstechnischer und bodenordnerischer Sicht beigefügt, der Mängel bezüglich der Vollständigkeit sowie der Aktualität der Planunterlage auflistet.

Auswertungsergebnis:

Die angemerkten Mängel liegen darin begründet, dass das Amt aus Kostengründen nur den Ausschnitt der Planzeichnung (DIN A 3) erhalten hat, aber keine Kopie des Originalplanes (DIN A 1). Die im Ausschnitt fehlenden Vermerke sind dort enthalten. Die Anregung ist somit diesbezüglich gegenstandslos. Um spätere gleiche Hinweise zu vermeiden, wird dieses Amt zukünftig eine Kopie des Originalplans erhalten. Bezüglich der Aktualität der Planunterlage (Bestandskarte) wurde den Bebauungsplan auf eine aktuelle amtliche Planunterlage, die vom Fachbereich zur Verfügung gestellt wurde, übertragen. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Fazit

Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung fanden Eingang in die Planung. Es waren Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich. Überarbeitungen der Festsetzungen waren nicht erforderlich.

4.2.3 Erste Öffentliche Auslegung für den „Teilbereich Block 16“

Die öffentliche Auslegung zum „Teilbereich Block 16“ fand in der Zeit vom 16.10.2000 bis zum 17.11.2000 in den Räumen der Stadtverwaltung statt.

Es liegt die schriftliche Stellungnahme eines Bürgers vor, der um Berücksichtigung eines geplanten Anbaus an sein Gebäude bittet. Die Stellungnahme wurde ins Aufstellungsverfahren für den vergrößerten Geltungsbereich einbezogen, der Anregung wurde gefolgt.

4.2.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Insgesamt 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. November 2005 an der Planung beteiligt bzw. vom Offenlagezeitraum informiert. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 9. Dezember 2005 befristet.

Insgesamt 20 Stellen haben sich nicht zur Planung geäußert, so dass gemäß Anschreiben davon ausgegangen werden kann, dass keine Betroffenheit oder Einverständnis mit der Planung vorliegt oder haben ihr Einverständnis mit der Planung bzw. ihre Unberührtheit schriftlich erklärt.

Ein Träger hat sich mit allgemeinen Hinweisen an der Planung beteiligt, die ausschließlich umsetzungsbezogene Inhalte hatten und nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Auswirkungen auf die Planung oder die Begründung hatte diese Stellungnahme nicht.

Weitere 2 Träger haben sich mit Anregungen folgenden Inhaltes an der Planung beteiligt:

Landesumweltamt Brandenburg

Immissionsschutz:

Die Aussagen vom 8.1.2003 zum Biergarten, den Anlieferverkehr und der Straßenbahn behalten ihre Gültigkeit. Es wurden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz neu aufgenommen. In der Begründung wird auf die vorhandene Belastung eingegangen. Diese ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und es sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Besonderer Artenschutz

Es liegen keine Daten vor, die den Geltungsbereich als Lebensraum besonders geschützter Arten belegen. Sollten dennoch geschützte Lebensstätten besonders geschützter Arten aufgefunden werden und deren Beseitigung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben. Es können sich Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben

Auswertungsergebnis:

Immissionsschutz:

Die genannte Stellungnahme war Bestandteil des Abwägungsvorgangs zum Bebauungsplan und hatte Änderungen und Anpassungen in der Begründung zum Bebauungsplan zur Folge. Neue Sachverhalte, die eine Änderung des bisherigen Abwägungsvorgangs nahelegen, wurden nicht vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine „Biergarten-Festsetzung“ enthält, sondern als Nutzungsart besonderes Wohngebiet gemäß

§ 4a BauNVO festsetzt. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten o.ä. sind daher unzulässig.

Besonderer Artenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die Hinweise des Trägers zur Wasserwirtschaft wurden zur Kenntnis genommen und hatten keine Auswirkungen auf die Planung.

Landeshauptstadt Potsdam – Bereich Straßenverkehr

Der Bereich Straßenverkehr stimmt der Planung zu. Mit der zu erwartenden Wiederherstellung derzeit noch verfallener und/oder untergenutzter Bausubstanz ist eine Steigerung der Stellplatznachfrage zu erwarten. Da bereits jetzt die Nachfrage nach Bewohnerparkausweisen größer ist als die Stellplatzzahl, sollten alle Möglichkeiten zur Schaffung oder Erhaltung von Stellplätzen im Blockinnenbereich ausgenutzt werden.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Freihaltung der Blockinnenflächen von Stellplätzen ist erforderlich, um die notwendige Wohnruhe und die erforderlichen Freiräume eines (besonderen) Wohngebietes realisieren zu können. Dies ist insbesondere wichtig, da die innerstädtische bauliche Dichte hoch ist und die Verkehrsfunktion im öffentlichen Raum dominiert. Der Verzicht auf die Wiederherstellung baulicher Anlagen zur Realisierung von Parkplatzgrundstücken wird städtebaulich abgelehnt.

4.2.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 7. November bis zum 9. Dezember 2005 in den Räumen der Stadtverwaltung statt.

Es liegt keine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers vor.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der planerischen Ausgangssituation - Vorhandensein nur weniger ökologischer bzw. freiraumrelevanter Strukturen aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades - sowie der Sicherung der vorhandenen Freiflächen und der qualitativen Entwicklung der Freiräume wie auch begleitender Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) ist nicht mit nachhaltigen und spürbaren ökologischen Eingriffen zu rechnen. Stattdessen können die ökologischen Strukturen bei Umsetzung der Planung als verbessert betrachtet werden.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier und zum Ausbau des Wohnungsbestandes in der Potsdamer Innenstadt beigetragen.

Die sich aus den Festsetzungen der Gebäude als reine Baukörper ergebende städtebaulich notwendigen Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen auf den Grundstücken sind städtebaulich notwendig und bauordnungsrechtlich zulässig, da aufgrund der städtebaulichen und ökologischen Verbesserung im Vergleich zur bestehen-

den Situation sowie wegen der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes mit einem hohen Qualitätswert eine ungesunde Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse nicht zu befürchten ist.

Die zur Unterschreitung der notwendigen Abstandsfläche erforderliche örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO in diesem Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Die grundstücksbezogen zum Teil überschrittenen Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO sind städtebaulich notwendig und durch begleitende Maßnahmen ausgeglichen.

3. Ordnungsmaßnahmen

Die Festsetzungen machen keine Bodenneuordnungen notwendig. Alle Festsetzungen lassen sich innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen realisieren.

Auf die Festsetzung detaillierter gestalterischer Anforderungen wurde verzichtet. Bauanträge sind durch die Ausweisung als Flächendenkmal grundsätzlich mit der Denkmalbehörde abzustimmen (gilt auch für Erdarbeiten). Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall. Die Beachtung gegebenenfalls auftretender bodendenkmalpflegerischer Notwendigkeiten ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde abzustimmen und durch den Bauherrn zu gewährleisten.

Für die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 nicht mehr zulässige Bankfiliale Brandenburger- Ecke Friedrich-Ebert-Straße (Friedrich-Ebert-Straße 97) gelten die Regelungen des Bestandsschutzes. D.h. die Banknutzung bleibt bis zu einer freiwilligen Nutzungsänderung möglich.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

Die Festsetzung der Erhaltung der Grünfläche auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 96 führt nicht zu unzumutbaren Aufwendungen.

Die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen stellen zwar eine Einschränkung der freien Verfügbarkeit der Grundstückseigentümer dar, sind jedoch aufgrund der hohen baulichen Dichte erforderlich, um die Anforderungen an eine gesunde Lebensumgebung der Bewohner sicherzustellen.

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

Die geringfügige Erweiterung des Wohnraumbestandes führt zu keinem nennenswerten Bedarf nach sozialer Infrastruktur. Standorte hierfür befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 09 „Teilbereich Block 16“ erfolgte durch die Stadtverordneten der Stadt Potsdam am 16. Dezember 1999 und wurde im Amtsblatt für Potsdam Nr. 1/2000 vom 20. Januar 2000, Korrektur im Amtsblatt Nr. 2/2000 vom 17. Februar 2000 bekannt gemacht.

Die erste öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. Oktober bis zum 17. November 2000 im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Potsdam Nr. 13 vom 28. September 2000 auf S. 2.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6. März 2002 erweitert. Der erweiterte Bebauungsplan SAN-P 09 „Block 16“ wird begrenzt durch die Jägerstraße, die Gutenbergstraße, die Friedrich-Ebert-Straße und die Brandenburger Straße und umfasst nun den gesamten Block 16 einschließlich einer Teilfläche der Brandenburger Straße.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in der Zeit vom 08. Oktober bis zum 22. Oktober 2002 im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam statt. Die Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt für Potsdam Nr. 11 vom 26. September 2002 auf S. 5.

Insgesamt 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26. November 2002 an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 30. Dezember 2002 befristet. Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung fanden Eingang in die Planung. Es waren Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich. Überarbeitungen der Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses hat zu einer redaktionellen Änderung des Plans geführt.

Die Übertragung der Planzeichnung auf eine überarbeitete und verbesserte Planunterlage hatte keine Auswirkungen auf den Planinhalt. Anpassung in der Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten zueinander sind geringfügig und stellen lediglich eine zeichnerische Anpassung an die Gegebenheiten her.

Mit Schreiben vom 1. November 2005 wurden insgesamt 23 Behörden erneut an der Planung beteiligt bzw. vom Offenlagezeitraum informiert. Es wurden 9 Stellungnahmen eingereicht, von denen eine Stellungnahme eine Ergänzung an der Begründung zur Folge hatte.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 7. November bis zum 9. Dezember 2005 in den Räumen der Stadtverwaltung statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Potsdam am 26.10.2005 auf S. 5 veröffentlicht.

Es liegen keine Stellungnahmen vor, die eine weitere Änderung des Planinhalte zur Folge haben, so dass das Planverfahren mit der Festsetzung zum Abschluss gebracht werden kann.

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); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung 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).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1797); gemäß § 244 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914/1921)

C. ANLAGE

1. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
7. Im besonderen Wohngebiet WB 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
8. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
9. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
10. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
11. Im Kerngebiet 2 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, so-

- fern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
12. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche E5, E10, E12, F1 und F2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 13. In Gebäuden in der Fläche E5, E10, E12, F1 und F2 sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 14. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 15. In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z.B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)
 16. In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dächer und Außenwände von Garagen sind vollständig zu begrünen. Je 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen und die Zufahrtsseite der Garage.
Stellplätze sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
 17. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 18. In den mit B1 - B4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
 19. In den mit C1 – C4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
 20. In den mit E1 - E12 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des jeweils zulässigen obersten Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante

seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

21. In den mit F1 und F2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss so auszubilden, dass sie straßenseitig als Dachgeschosse in Erscheinung treten.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
22. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO)
23. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
24. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
25. Die Vegetation innerhalb der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung ist bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass die bestehende Gartenfläche erhalten bleibt. In der Fläche A sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Die Anlage von Wegen, Terrassen und Spielflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 20 % der Fläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
26. Die Fläche e-f-g-h-e ist mit 3 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume sind bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
27. In der überbaubaren Fläche B4 sind Wandöffnungen entlang der Linie k-m-n unzulässig. Dachfenster können ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
28. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten a-b-c-d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
29. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

1. Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die der Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
 - 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A27-A28, A29-A30
 - 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten A13-A14, A19-A20, A33-A34, A47-A48, A49-A50
 - 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten A25-A26, A35-A36-A37, A42-A43, A45-46, A53-A54, A55-A56
 - 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A59-A60, A61-A62, A63-A64
 - 0,27 H entlang der Linien zwischen den Punkten A12-A13, A41-A42, A44-A45, A66-A67-A68, A71-A72
 - 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A8-A9, A30-A31, A51-A52, A69-A70
 - 0,35 H entlang der Linien zwischen den Punkten A4-A5, A6-A7, A10-A11, A31-A32, A57-A58
 - 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1-A2-A3, A15-A16, A17-A18, A21-A22, A23-A24, A28-A29, A38-A39-A40, A64-A65
 - 0,85 H / 2,6m entlang der Linie zwischen den Punkten A73-A74
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 und 10 BbgBO)

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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