

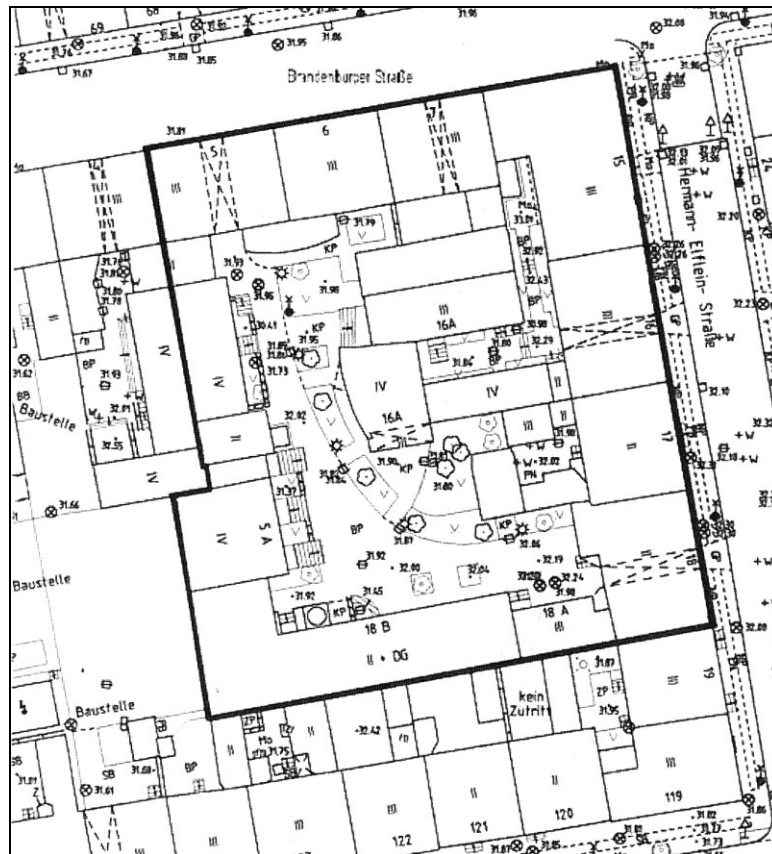
Landeshauptstadt Potsdam



Bebauungsplan SAN – P 15 „Teilbereich Block 18“

Begründung

Satzung
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand: April 2012

**Bearbeitung: GfP
Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
10967 Berlin**

Mitwirkung:
Dipl.-Ing. D. Yurdakul
Dipl.-Ing. M. Engel

Gliederung	Seite
A. Begründung	5
I. Planungsgegenstand	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1 Lagebeschreibung	6
2.2 Bestand Ausgangssituation	6
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung	6
2.2.2 Bestand im Geltungsbereich	7
2.2.3 Erschließung	7
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	8
2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen	8
2.2.6 Boden / Altlasten	8
2.2.7 Ökologie / Freiflächen	8
2.3 Planerische Ausgangssituation	14
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	14
2.3.2 Einzelhandelskonzept	14
2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz	15
2.3.4 Derzeitiges Bau- und Planungsrecht	16
2.3.5 Verfahren nach § 13a BauGB	16
II. Planinhalt	23
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Planes	23
2. Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen	24
2.1 Art der baulichen Nutzung:	24
2.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	24
2.1.2 Besonderes Wohngebiet	25
2.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen	27
2.2 Maß der baulichen Nutzung	29
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	36
2.4 Grünfestsetzungen	37
2.5 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	38
2.6 Örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen des Bebauungsplanes	39
2.7 Flächenbilanz	41
3. Abwägung	42
3.1 Abwägungsbelange	42
3.1.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	42
3.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	45
3.1.3 Belange der Denkmalpflege	45
3.1.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege	45
3.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	46
3.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen	46
3.1.7 Private Belange	47
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	48
1. Auswirkungen auf die Umwelt	48
2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	48
3. Ordnungsmaßnahmen	48
4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	49

Gliederung	Seite
IV. Verfahren	50
B. Rechtsgrundlagen	63
C. Festsetzungen	64
1. Textliche Festsetzungen	64
2. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	66
3. Nachrichtliche Übernahmen	67
4. Hinweise	67

Begründung

zum Bebauungsplan SAN – P 15 für die Grundstücke Brandenburger Straße 5, 5a, 6 und 7 sowie Hermann-Elflein-Straße 15, 16, 16a, 17 und 18, 18 A-B gemäß § 2a Nr. 1 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist daher nicht Bestandteil dieser Begründung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat im Jahr 2008 ein Einzelhandelskonzept¹ beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechts umgesetzt werden. Eines der wesentlichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere der „Einkaufsinnenstadt“. Zu diesem Zweck soll die Innenstadt durch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe dauerhaft gestärkt werden.

Der Bebauungsplan SAN – P 15 konkretisiert für einen Teilbereich des Blockes 18 die Sanierungsziele des Gebietes der 2. Barocken Stadterweiterung im Sinne des Beschlusses über das Einzelhandelskonzept.

Die Potsdamer Innenstadt ist durch eine kleinteilige historische Parzellenstruktur geprägt, die in überwiegenden Teilen denkmalgeschützt ist. Hieraus resultiert, dass die vorhandene Geschäfts- und Ladenstruktur ebenfalls eher kleinteilig ist. Es fehlen größere zusammenhängende Flächen, die für großflächige Ankernutzer an der Fußgängerzone attraktiv sind und die zur Stärkung der Innenstadt beitragen können.

Im Bereich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück der „Einkaufsinnenstadt“ bildet, ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde nach Flächen gesucht worden, die ein Potential für eine größere Einzelhandelsfläche bieten und gleichzeitig den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht wird. Eine solche Fläche wurde im Innenbereich des Blockes 18 identifiziert, der erheblichen Leerstand und Funktionsschwächen aufweist.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die historisch gewachsene vorhandene Wohnnutzung und schließt andere, den Sanierungs-/ Entwicklungszielen entgegen stehende Nutzungen aus.

Der Bebauungsplan soll mit der Schaffung von Entwicklungspotentialen für großflächigen Einzelhandel eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung sichern. Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (vgl. Kap. I.2.3.5).

1 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im westlichen Teil der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, entlang der Brandenburger Straße, der in den 1970er Jahren zur Fußgängerzone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen. Das Bebauungsplangebiet umfasst mit der nordöstlichen Blockecke (Brandenburger Straße / Hermann-Elflein-Straße) einen Teilbereich des Blockes 18 und ersetzt für die direkt an der Brandenburger Straße gelegenen Grundstücke den Bebauungsplan SAN – P 05 „Brandenburger Straße“. Der Geltungsbereich umfasst die vollständigen Grundstücksflächen der anliegenden Grundstücke, jedoch nicht die Straßen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus dem Planungsziel in diesem Teilbereich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung

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

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in Teilbereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bildes der jeweiligen Blockfront.

Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.²

Während der Gründerzeit wurden umfangreiche Verdichtungen innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung durchgeführt, die durch Errichtung von Nebengebäuden zur

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

Veränderung der Blockstruktur und der Erhöhung der baulichen Dichte geführt hat. Einzelne ursprüngliche Gebäude wurden durch eine höhere Bebauung ersetzt.

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

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

Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes sowie der Entwicklung als touristischer Schwerpunktbereich handelt es sich bei den gewerblichen Nutzungen im Straßenbereich in der Regel um Läden und Gaststätten. Im Bereich des Hofes („Luisenforum“) haben sich neben Läden auch eine Reihe von gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich Kultur / Kunst / Medien (Galerien, Verbände, Künstler, Dienstleister) sowie einzelne weitere gewerbliche Nutzer (Versicherungsmakler, Sportstudio, Büros) angesiedelt. Teile der Flächen weisen Leerstand auf.

Die Gebäude entlang der Brandenburger Straße stammen aus unterschiedlichen Epochen und sind durch Rekonstruktionen z.T. stark verändert. Im Hofbereich befinden sich neben Gebäuden aus dem Barock auch gründerzeitlichen Fabrikgebäude sowie ein Gebäude aus der jüngeren Vergangenheit. Alle historischen Gebäude wurden bereits saniert.

Während die nordöstlichen Teile des Geltungsbereiches einen für die zweite Barocke Stadterweiterung typischen, nahezu vollständigen Überbauungsgrad aufweisen, ist im Bereich des „Luisenforums“ eine geringere Dichte zu verzeichnen. Zwar sind auch hier die überwiegenden Teile der Grundstücke versiegelt, jedoch wurden im Rahmen der Sanierung ein altes Fabrikgebäude und mehrere Garagen abgerissen und zur Hofgestaltung Pflanzflächen angelegt und einzelne Bäume gepflanzt.

2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Hermann-Elflein-Straße und die Brandenburger Straße. Die Hermann-Elflein-Straße weist dabei im Wesentlichen Anliegerfunktion auf, die Brandenburger Straße ist als Fußgängerzone ausgebaut, über die in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr jedoch eine Anlieferung erfolgen darf.

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel kann als sehr gut bezeichnet werden. In der nahegelegenen Charlottenstraße verkehren mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (Haltestellen ca. 200 m entfernt), eine weitere Buslinie verkehrt in der Schopenhauerstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gebührenzone I der Parkraumbewirtschaftung der Stadt Potsdam. Dies bedeutet, dass auf den angrenzenden Straßen eine Gebührenpflicht an Werktagen in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr besteht, an Samstagen von 8:00 bis

16:00 Uhr. Weitere Stellplätze stehen in den nahe gelegenen Parkhäusern / Tiefgaragen am Luisenplatz, in der Hegelallee und am Platz der Einheit zur Verfügung.³

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privater Eigentümerschaft.

2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Da der Geltungsbereich bereits baulich entwickelt ist, ist von einer Erschließung mit allen notwendigen Medien auszugehen.

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

2.2.6 Boden / Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aus der historischen Entwicklung heraus (Verzicht auf Keller) ist aber davon auszugehen, dass ungünstige Bauverhältnisse vorliegen. Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m ist sehr hoch, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2,0 – 2,5 m unter Gelände. Baubeschränkungen aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken bestehen nicht.

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

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

2.2.7.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den ca. 0,39 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN – P 15. Es handelt sich um den nordöstlichen Teilbereich des Blocks 18 in der Potsdamer Innenstadt, mit den Grundstücken der Brandenburger Straße 5 – 7 und der Hermann-Elflein-Straße 15 – 18.

In den Hinterhöfen der Brandenburger Straße entstanden im 19. Jahrhundert Handwerksbetriebe und kleine Fabriken, deren Gebäude nach Aufgabe der Produktion zu verfallen drohten. Ein Teil der alten Fabriken mit ihren Nebengebäuden wurde in den 1990er Jahren restauriert. Es wurden in den 1990er Jahren aber auch mehrere Garagen und ein viergeschossiges Fabrikgebäude abgerissen. Die Grundstücke der Brandenburger Straße 5 und 6 sowie der Hermann-Elflein-Straße 15, 16 und 18 beherbergen heute das sogenannte Luisenforum, eine Laden- und Wohnpassage mit kleinen Geschäften und Räumlichkeiten für Vereine. Im Zuge der Restaurierung wurden dort auch die Höfe gestaltet.

3 Eine Änderung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich derzeit im Verfahren.

2.2.7.2 Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes

Biotopbestand

Die Auswertung der Dokumentation von Bernhard und Petersen⁴ aus dem Jahr 1992 hat ergeben, dass die Höfe abgesehen von einigen kleinen ungepflegten Beeten hinter den Vorderhäusern Brandenburger Straße 5 bis 7 bis Mitte der 1990er Jahre vollkommen versiegelt waren. Die nicht versiegelten Flächen sind demzufolge erst bei der Sanierung der Objekte in den 1990er Jahren durch Entsiegelung neu entstanden.

Nach einer ersten Begehung zur Ersteinschätzung im Dezember 2009 wurde am 30.04.2010 eine weitere Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (s. S. 13). Nachfolgend werden die vorkommenden Biotoptypen mit Angabe des Biotopzahlencodes und des Buchstabenkürzels erläutert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß Biotoptypenliste des Landes Brandenburg (Stand 24.06.2009) um den Biotoptyp

- 12221 - OSBG Geschlossene Blockbebauung mit
- 122211 - OSBGV überwiegend versiegelten Innenhöfen.

Die nicht versiegelten Freiflächen der Höfe sind gärtnerisch gestaltet. Ein zusammenhängender, durch Pflasterflächen, Pflanzflächen und Bäume gegliederter Innenhof, erstreckt sich von der Toreinfahrt des Hauses Brandenburger Straße 5 bis zur Toreinfahrt des Hauses Hermann-Elfein-Straße 18. Zwei weitere kleine Höfe ohne Baumbestand erschließen sich hinter den Gebäuden der Hermann-Elfein-Straße.

Der nördliche Teil des großen Innenhofs wird durch einen alten Kastanienbaum (*Aesculus hippocastanum*) geprägt:

- 0715121 - BESFA Markanter Solitärbaum, nicht heimische Art, Altbaum.

Die Vitalität des Baumes ist bereits etwas eingeschränkt, insgesamt sind Wachstum und Entwicklung aber noch ausreichend und der Baum weist keine größeren Schäden auf. Er dient als Lebensraum für Insekten und als Nistplatz für Baumbrüter, die im innerstädtischen Bereich verbreitet sind (Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten) und hat die Funktion eines Trittsteinbiotops.

Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um überwiegend heimische Baumarten und Obstbäume, die im Zuge der Hofgestaltung angepflanzt wurden:

- 0715212 – BEAHM Sonstige Bäume, überwiegend heimische Arten, mittleres Alter.

Die unversiegelten Freiflächen sind überwiegend mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt. Der Vegetationsbestand ist folgenden Biotoptypen zuzuordnen:

- 10271 - PHD Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m Höhe)
- 10272 - PHS Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m Höhe)
- 10273 - PHH Hecke (Hainbuche, Formschnitt, 1-reihig)

Die stark beschattete, unversiegelte Fläche unter dem Kastanienbaum ist nicht bepflanzt, sondern mit Rindenmulch abgedeckt. Sie wird ebenfalls den gärtnerisch gestalteten Flächen zugeordnet und mit PHx bezeichnet, da sie nach Biotopschlüssel nicht näher zuzuordnen ist:

- 10270 - PHx Gärtnerisch gestaltete Freifläche (Abdeckung mit Rindenmulch)

4 Büro für Baugeschichte Andreas Bernhard / Peter Petersen: Potsdam - Denkmalpflegerisches Gutachten Zweite Barocke Stadterweiterung, Karree 18, 1992

Eine Freifläche ist mit Rasen angesät und als Spielfläche mit Mobiliar ausgestattet. Die teilweise lückig bewachsene Rasenfläche ist dem Biotoptyp

- 05162 - GZA Artenarmer Zierrasen zuzuordnen.

Im Rahmen der Begehungen wurde der Gebäudebestand hinsichtlich seiner potenziellen Eignung für Gebäudebrüter eingeschätzt. Als potenziell geeignet für Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse wurden ein nicht mehr genutzter Schornstein (Foto 1) und ein Dachvorsprung (Foto 2) eingeschätzt, die in der Biotoptypenkarte dargestellt sind:

- 12930 - OHI ? Gebäude mit Bedeutung als Wildtierlebensraum (potenziell)

Das Innere des nicht mehr genutzten Schornsteins kommt ggf. als Fledermaussommerquartier in Betracht. Nach Befragung einer Anwohnerin gab es früher in dem Schornstein Fledermäuse. Über aktuelle Vorkommen bzw. im letzten Jahr konnte jedoch nichts berichtet werden.

Unter dem übrigen Gebäudebestand kommen Hohlräume unter einem zum Innenhof gerichteten Dachvorsprung eines Hauses als Fledermaussommerquartier oder auch als potenzielles Nistquartier für Mauersegler in Betracht (Foto 2). Anflugbewegungen von Mauerseglern wurden nicht beobachtet, aber zum Zeitpunkt der Begehung waren die Mauersegler auch noch nicht überall aus ihren Winterquartieren zurückgekehrt, so dass sich der Hinweis lediglich aufgrund der Gebäudestruktur ergibt.



Foto 1: Schornstein



Foto 2: Hohlräume unter Dachvorsprung

Bewertung der Biotoptypen

Unter dem Aspekt der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind folgende Funktionen der Arten und Lebensgemeinschaften zu bewerten:

- Arten- und Lebensraumfunktion / Habitatfunktion (Bedeutung hinsichtlich Seltenheit und Vielfalt der Arten, Populationen und Lebensgemeinschaften)
- Spezielle Lebensraumfunktionen (Minimalareale, Vernetzungsfunktionen, Habitate, räumlich-funktionale Beziehungen zwischen Teilhabitaten)

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgefundenen Biotope werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biototyps
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit, abhängig zum einen von der Zeitdauer, die benötigt wird, um die Biozönose wieder annähernd vollständig herzustellen (zeitliche Komponente), zum anderen von der Häufigkeit entsprechender Standortverhältnisse in der näheren Umgebung (räumliche Komponente)

Die Bewertung des Biotopbestandes wird in der folgenden Tabelle mittels einer fünfstufigen Bewertungsskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) für jedes Kriterium dargestellt. Für die Gesamtbewertung wird der jeweils höchste Wert der Einzelkriterien herangezogen (Schwellenwertverfahren):

Biototyp	Natürlichkeit/ Naturnähe	Gefährdung/ Seltenheit	Intaktheit	Ersetzbarkeit/ Wiederher- stellbarkeit	Gesamt- bewertung
BESFA - Markanter Solitärbaum, nicht heimische Art, Altbaum	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
BEAHM - Sonstige Einzelbäume, überwiegend heimische Arten, mittleres Baumalter	mittel	gering	-	mittel	mittel
PHS, PHD, PHH, PHx - Gärtnerisch gestalteten Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern, Bodendeckern, Hecke (Formschnitt), gemulchte Fläche	gering	gering	gering	gering	gering
GZA – Artenarmer Zierrasen	gering	gering	gering	gering	gering
OSBG, OSBGV – Geschlossene Blockbebauung, Gebäude und überwiegend versiegelte Innenhöfe	sehr gering	-	-	-	sehr gering
OHI – Gebäude mit potenzieller Bedeutung als Wildtierlebensraum	ohne Bewertung, da bisher ohne Nachweis von Gebäudebrütern oder Fledermäusen				

Bedeutung für die Fauna

Bei der Begehung am 30.04.2010 konnten in dem zusammenhängenden Innenhof diverse überfliegende und in Gehölzstrukturen und auf Gebäuden sich niederlassende Vogelarten beobachtet werden, z.B. Ringeltaube (*Columba palumbus*), Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*) und kleinere Gruppen des Haussperlings (*Passer domesticus*). Als potenzieller Brutplatz kommt besonders der große Kronenbereich der alten Kastanie in Betracht. Die übrigen Vegetationsstrukturen sind in der aktuellen Ausprägung weniger als Nistplätze geeignet. Von einem Anwohner wurde regelmäßiges Nisten von Wildtauben in der Kastanie bestätigt. Die Aktivitäten der angetroffenen Haussperlinge deuten darauf hin, dass vermutlich auch diese Art innerhalb der kleinräumig wechselnden Gebäudestrukturen Nistplätze findet. Da es sich bei der Beobachtung nur um eine zufällige Momentaufnahme handelt, ist davon auszugehen, dass auch weitere Singvo-

gelarten, die in der Innenstadt von Potsdam vorkommen, die Höfe potenziell als Trittsteinbiotop und Brutrevier nutzen.

Geeignete Strukturen für Gebäudebrüter sind neben der potenziellen Eignung für den Haussperling auch für den Mauersegler (*Apus apus*) vorhanden (s.o.). Auch Fledermaussommerquartiere können nicht ausgeschlossen werden.

2.2.7.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet berührt keine geschützten Gebiete und es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG im Geltungsbereich vorhanden.

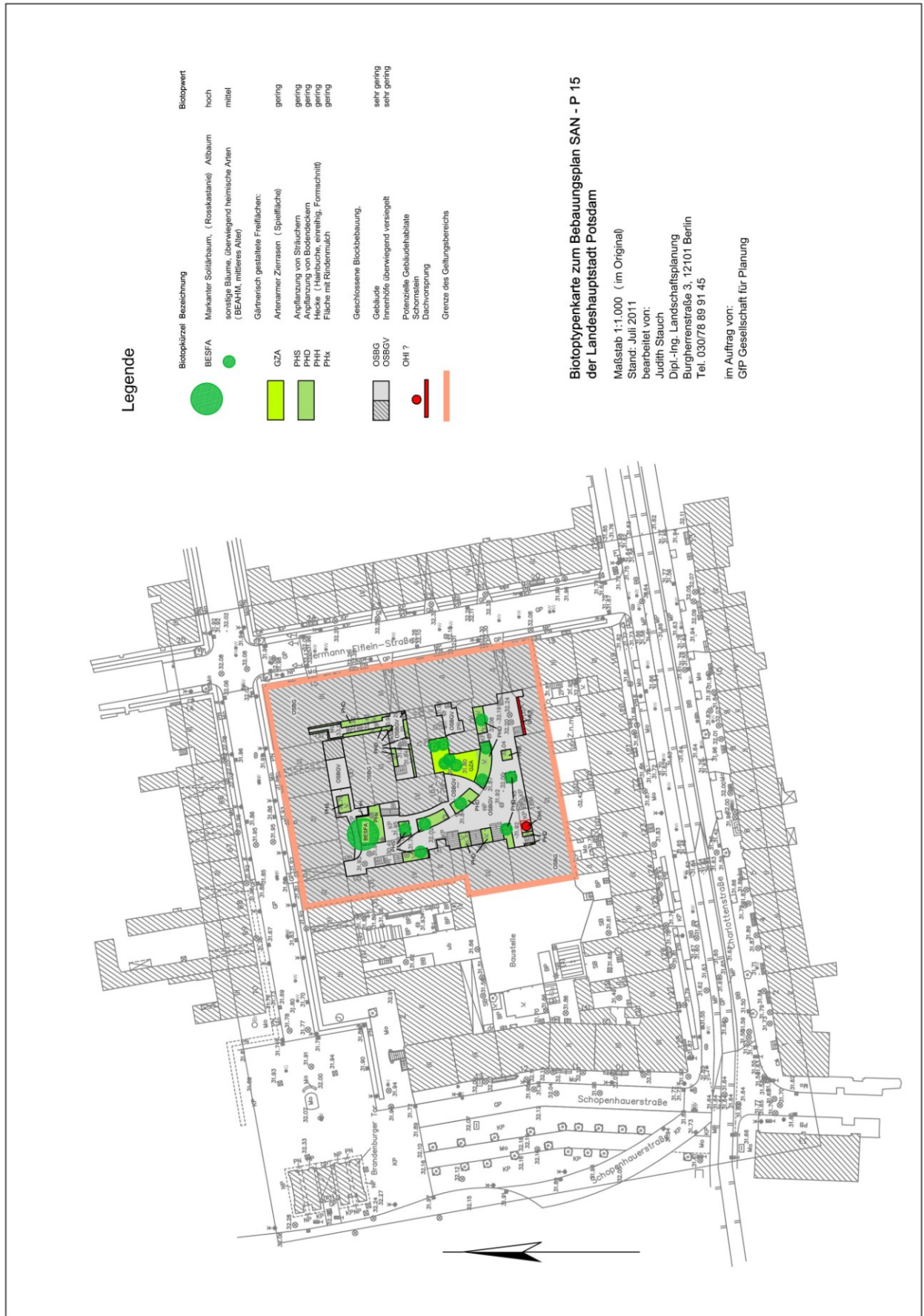
Gemäß Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (PBaumSchVO) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm geschützt. Geschützt sind auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

2.2.7.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Sofern bauliche Veränderungen zum Verlust von Bäumen und Gehölzen führen, werden erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten mit wechselnden Brutstätten nur unter Berücksichtigung der Regelungen des § 39 BNatSchG vermieden, da Bäume (außerhalb des Waldes), Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September – also während der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit – nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Ganzjährig geschützt sind dauerhafte Nist- und Brutstätten, also solche, die regelmäßig an derselben Stelle wieder aufgesucht werden. Darunter fallen z.B. Fledermausquartiere, Niststätten des Mauerseglers oder des Haussperlings, die derzeit im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Sofern ein Abriss von Gebäuden oder die Veränderung von Gebäudeteilen, die solche Nist- und Brutstätten beherbergen aus zwingenden Gründen erforderlich ist, müssen spätestens vor dem geplanten Abriss diese Gebäude hinsichtlich des Vorkommens von dauerhaften Niststätten der besonders und streng geschützten Arten untersucht werden. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung solcher Niststätten führen, dürfen gemäß § 45 BNatSchG nur nach Zulassung einer Ausnahmeregelung durchgeführt werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich durch die Beeinträchtigung der Erhaltungszustand der Population der besonders oder streng geschützten Art nicht verschlechtert.

Weitere Vorkommen besonders oder streng geschützte Arten oder Artengruppen (außer den oben genannten) können aufgrund der Lage des Plangebiets und der dort vorhandenen Biotopstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist die Landeshauptstadt Potsdam in der Festlegungskarte 1 als Oberzentrum gemäß (Z) 2.7 dargestellt und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß (Z) 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist hier die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, möglich. Die „Einkaufsstadt“ Potsdams, zu der der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört, ist in der Festlegungskarte 2 als „Städtischer Kernbereich“ dargestellt. Gemäß Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorwiegend in den zentralen Orten und dort insbesondere in den Kernbereichen zulässig. Damit entsprechen die Festsetzungen den Zielen der Raumordnung, wie auch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 05.10.2010 mitteilt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan vom September 2011, der die Grundlage der Beurteilung von Planvorhaben bildet, ist die Fläche des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Gemäß Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes können aus gemischten Bauflächen folgende Gebietstypen der Bau-nutzungsverordnung entwickelt werden:

- Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohngebiete oder
- Gewerbegebiete

Darüber hinaus sind aus gemischten Bauflächen M1 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in Abstimmung mit dem jeweils aktuellen Einzelhandelskonzept auch Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ entwickelbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (besondere Wohngebiete, Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“) entsprechen den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes zur Nutzungsart.

2.3.2 Einzelhandelskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat im Jahr 2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechts umgesetzt werden. Das Einzelhandelskonzept weist für die Landeshauptstadt Potsdam Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung aus. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsstadt“, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam übernimmt. Er ist darüber hinaus als potentiell entwicklungsareal gekennzeichnet. Für den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsstadt“ werden als wesentliche Entwicklungsdefizite folgende Punkte hervorgehoben:

- Geringer Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von nur 16 %
- Lückenhafter Besatz an Markenartikelanbietern und damit an „Kundenmagneten“
- Kleinteilige Flächen- / Ladenstruktur mit nur wenigen zusammenhängenden Einkaufsflächen

- Defizite bei der Straßenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität.

Als Schlussfolgerungen werden genannt⁵:

„Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch – in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen – eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereichs im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen. ... Vor allem die Liegenschaften entlang der Brandenburger und Friedrich-Ebert-Straße mit ihrer direkten Anbindung an die Haupteinkaufslagen sind für eine einzelhandelsbezogene Inwertsetzung gut geeignet. ... [Es] besteht hier die reelle Möglichkeit, Markenanbieter aus dem Textil- und Schuhsektor zu etablieren, deren Verkaufsflächenanforderungen mit den Standortgegebenheiten in Einklang zu bringen sind. ... So ist es für ein Oberzentrum mit einer Einwohnerzahl von fast 150.000 sehr ungewöhnlich, dass in der innerstädtischen Hauptgeschäftslage nur ein einziges Textilkaufhaus (H&M) vorhanden ist. Zudem muss als gravierendes Defizit ein lückenhafter Besatz an Markenartikelanbietern bzw. Retail Brands angesprochen werden. Dieser Mangel wiegt v.a. deshalb schwer, weil solche Geschäfte eine besondere Bedeutung als Kundenmagneten besitzen.“ Lediglich acht Läden, nämlich Karstadt, Intersport, H&M, Kaiser's, More & Wolf, Strauss Innovation, Melchers und DM verfügen derzeit über mehr als 200 m² Verkaufsfläche.⁶

Zusammenfassend bestehen eine Reihe von strategischen Möglichkeiten, um die Stellung der Einkaufsinnenstadt im Gesamtstandortgefüge des Potsdamer Einzelhandels nachhaltig zu stärken. Insbesondere durch das Zusammenspiel von Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Wohnen und Verwaltung kann – in Verbindung mit den touristischen Attraktionen der Stadt – ein besonders hohes Maß an Urbanität entstehen, mit der dieser Standortbereich im Umland aber auch gegenüber dem Stern-Center gezielt zu profilieren wäre. Mit dem attraktiven städtebaulichen Ensemble, dem nahe gelegenen Park Sanssouci und dem Holländischen Viertel kann sich die Potsdamer Innenstadt aber gegenüber vielen profanen oder künstlich geschaffenen Einzelhandelsstandorten positiv abgrenzen.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Handlungsempfehlungen, die im Einklang mit den Zielen der Sanierung stehen. Durch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe kann dazu beigetragen werden, die „Einkaufsinnenstadt“ dauerhaft zu stärken und in ihrer Attraktivität zu steigern.

2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet im Geltungsbereich der Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung⁷. Die ursprünglich formulierten Sanierungsziele für dieses Sanierungsgebiet wurden im Jahr 2004 überarbeitet⁸ und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst.

Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausge-

5 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam, S. 108 ff

6 Durch Umbauten in der Wilhelmalerie sind mit Rossmann und Der Aussteiger nun zehn Läden mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche vorhanden.

7 Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000

8 Konkretisierung der Sanierungsziele, Stadtverordnetenbeschluss 04/SVV/0141 vom 05.05.2004

geschlossen sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten.

Die Grundstücke an der Brandenburger Straße dürfen einen Gewerbeanteil von maximal 70 % aufweisen, für die restlichen Grundstücke wird ein Ziel von 50 % Wohnanteil formuliert. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein.

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

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

2.3.4 Derzeitiges Bau- und Planungsrecht

Die Grundstücke Brandenburger Straße 5 – 7 und Hermann-Elflein-Straße 18 befinden sich im Geltungsbereich des in Kraft gesetzten einfachen Bebauungsplanes SAN – P 05 „Brandenburger Straße“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Art der Nutzung) und im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (s.u.).

Für die verbleibenden Grundstücke des Plangebietes gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Darüber hinaus sind die Anforderungen der Erhaltungssatzung und des Denkmalschutzes maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen.

2.3.5 Verfahren nach § 13a BauGB

Die geplante bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung) im Sinne des § 13a BauGB.

Um das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB anwenden zu können, müssen die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein:

⁹ Erhaltungssatzungen „Stadterweiterung Nord“, Stadterweiterung Süd“ und Holländisches Viertel“, alle vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

1. Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ohne sachliche, räumliche und zeitliche Kumulationswirkung mit anderen Bebauungsplänen.
2. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Zu 1.)

Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB unter 20.000 m² liegt. Eine sachliche, räumliche und zeitliche Kumulationswirkung mit anderen Bebauungsplänen liegt nicht vor.

Zu 2.)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit einer zulässigen Geschossfläche von bis zu ca. 3.600 m² wird der Prüfwert aus Ziffer 18.6.2 i.V.m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) von 1.200 m² Geschossfläche für Einzelhandel überschritten, so dass gemäß § 3c Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 UVPG durchzuführen ist.

Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 zum UVPG

Für den vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich die auf Basis von § 3c UVPG durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 zum UVPG ausschließlich auf die geplante Nutzung durch Einzelhandel mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m². Sonstige vorprüfungspflichtige Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen bzw. mangelnder Prüfrelevanz in Hinsicht auf das UVPG nicht vorhanden bzw. zulässig.

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit einer Geschossfläche von insgesamt bis zu ca. 3.600 m².

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ geplante Teil des Geltungsbereiches ist bereits heute überwiegend bebaut und wird in Teilen bereits für Einzelhandel genutzt. Die in das Sondergebiet einbezogenen Grundstücke an der Brandenburger Straße und der Hermann-Elflein-Straße sind mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Im Blockinnenbereich sind gründerzeitliche Gebäude vorhanden, darüber hinaus ein Bürogebäude aus jüngerer Zeit. Der bestehende Hofbereich ist zu großen Teilen versiegelt und durch einige Pflanzflächen mit Sträuchern und Bodendeckern gegliedert. Im Hof des Grundstücks Brandenburger Straße 5/6 befindet sich ein markanter Solitärbaum, weitere jüngere Bäume sind im Bereich der Pflanzflächen vorhanden. Eine kleine Teilfläche ist als Zierrasen mit einem Spielgerät angelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Bausubstanz. Das in jüngerer Zeit entstandene Bürogebäude kann beseitigt werden. Darüber hinaus sollen weitere Teile der bisherigen Hoffläche als überbaubare Grundstücksflächen im Sondergebiet festgesetzt werden und unter der gesamten Fläche des Sondergebietes

eine Unterbauung zugelassen werden. Bei der Umsetzung werden damit voraussichtlich alle vorhandenen Gehölz- und Pflanzflächen beseitigt. Eine Neuanlage ist nicht vorgesehen, jedoch soll eine Dachbegrünung auf Teilflächen der überbaubaren Grundflächen festgesetzt werden. Diese ist insbesondere aufgrund der multifunktional günstigen Wirkungen auf den Naturhaushalt als geeignete Maßnahme zur Kompensation der verloren gehenden Biotopflächen zu bewerten. Die im Zuge der Realisierung der Festsetzungen zu fällenden geschützten Bäume sind gemäß der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (P BaumSchVO) auszugleichen, so dass von einem ausreichenden Ersatz ausgegangen werden kann.

Weder aus den vorhandenen übergeordneten Planungen noch aus der bestehenden Nutzung des Geländes ist gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Biotoptypenerhebung eine besondere Bedeutung des Areals für den Umwelt- und Naturschutz ableitbar. Es sind überwiegend Flächen mit geringem bzw. sehr geringem Biotopwert durch die Festsetzungen betroffen. Durch die geplante Weiternutzung und Qualifizierung von innerstädtischen Flächen wird der Siedlungstätigkeit im Außenbereich entgegengewirkt.

Die verkehrlichen Auswirkungen werden durch die zentrale Lage des Standorts und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr minimiert. Zur Umsetzung der Planung sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich.

1.3 Abfallerzeugung

Bei dem im Einzelhandel anfallenden Abfall wird davon ausgegangen, dass es sich überwiegend um recyclingfähiges Verpackungsmaterial handelt. Je nach Sortiment des Einzelhandels kann der Anfall biologisch abbaubarer Reststoffe nicht ausgeschlossen werden (z. B. Sortiment Lebensmittel). Darüber hinaus ist mit der Entstehung „normalen“ Hausmülls zu rechnen.

Innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen ist nicht zu befürchten.

1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit dem geplanten Einzelhandel sind keine wesentlichen Umweltverschmutzungen zu erwarten. Emissionen im Sinne gewerblicher oder industrieller Nutzungen nach BImSchG entstehen nicht.

Erhebliche oder unverträgliche Belästigungen werden ebenfalls nicht erwartet. Der Standort befindet sich in der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam und ist Teil der sogenannten „Einkaufsinnenstadt“. Die angrenzende Brandenburger Straße ist als Fußgängerzone bereits heute die Haupteinkaufsstraße im Bereich der Innenstadt. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Festsetzungen in größerem Umfang neuer Verkehr angezogen wird, der darüber hinaus durch ein Parkleitsystem den umgebenden Parkhäusern und Tiefgaragen zugeführt wird.

Von einer Unvereinbarkeit mit der Nachbarschaft ist aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung nicht auszugehen. Die notwendigen Lüftungs- und Kühlanlagen sowie die Anlieferung des Einzelhandels können in der Ausführung so gestaltet werden, dass Belästigungen für die bewohnte Nachbarschaft vermieden werden.

Die weitere Stärkung des bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Potsdamer Innenstadt kann zur Verkehrsvermeidung durch Mehrfachfahrten zu unterschiedlichen Standorten des Einzelhandels führen.

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien

Ein besonderes Unfallrisiko besteht nicht. Größte Schadensfälle wären Undichtigkeiten im ggf. vorhandenen Ölheizsystem (Ölaustritt) oder der Kühlanlagen. Hier ist davon auszugehen, dass alle Tanks, die das Grundwasser gefährdenden Stoffe enthalten, so angelegt werden, dass sie bei Undichtigkeit in eine Wanne laufen.

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

a. *Fläche für Siedlung und Erholung*

Das Grundstück liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Landeshauptstadt Potsdam und befindet sich eingebettet in bestehende Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion auf.

b. *Forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen*

Das Gelände wird nicht forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzt.

c. *sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen*

Die Fläche ist Teil der bestehenden „Einkaufsinnenstadt“ und umfasst somit wirtschaftliche Nutzungen mit Versorgungsfunktion sowie Wohnen und Dienstleistungsgewerbe.

d. *Verkehr*

Die Fläche erfüllt keinerlei Verkehrsfunktion.

e. *Ver- und Entsorgung*

Das Gelände verfügt über die notwendigen Anschlüsse an die städtische Versorgung in den angrenzenden Verkehrsflächen.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der bereits heute intensiven Nutzung der Fläche ist der Boden erheblich vorgeprägt. Vom Vorhandensein natürlicher oder naturnaher Bodenverhältnisse ist lediglich in kleinen Teilbereichen auszugehen. Ökologische Qualitäten sind daher auf dem Gelände nur in geringem Umfang vorhanden. Lediglich der markante Solitärbaum ist als Trittsteinbiotop zu betrachten.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

2.3.1 Gebiete von europäischer Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Gebietes mit europäischer Bedeutung für den Natur- oder Vogelschutz.

2.3.2 Nationale Naturschutzgebiete

Die Fläche ist nicht Teil eines nationalen Naturschutzgebietes.

2.3.3 Nationalparke

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Nationalparks.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Biosphärenreservats oder eines Landschaftsschutzgebietes.

2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf der Fläche gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Biotoptypenerhebung nicht vorhanden.

2.3.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets, Heilquellenschutzgebiets oder Überschwemmungsgebiets.

2.3.7 Gebiete in denen die in den europäischen Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Die Fläche liegt nicht in einem besonders belasteten Gebiet.

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ befindet sich in der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam im Bereich der sogenannten „Einkaufsinnenstadt“, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als zentraler Versorgungsbereich definiert und damit als städtebaulich schutzwürdig und als Standort für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt worden ist. Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe. Diese Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

Dies entspricht im weiteren Sinne dem in § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) formulierten Grundsatz, der Wiedernutzung von Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen zu geben. Daneben dient die Entwicklung der Fläche dem ebenfalls in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG formulierten Ziel, die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Auch die in § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG formulierten Grundsätze der Sicherung von verdichteten Räumen als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte, der Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem, der Sicherung von Freiräumen sowie des Abbaus von Umweltbelastungen werden durch die Planung eingehalten.

2.3.9 Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaft

Im Sondergebiet sind Denkmale vorhanden. Die Festsetzungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ bereitet der Bebauungsplan die Realisierung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Be-

reich einer Einzelhandelskonzentration in der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam vor. Das Ausmaß der Auswirkungen der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen. Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und dienen der Standortstärkung. Durch die Einbettung in die „Einkaufsinnenstadt“ ist nicht zu erwarten, dass die Entwicklung der Flächen zu einer großräumigen Verlagerung von Verkehrsströmen führt. Negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Sinne des UVPG sind daher durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter

Das geplante Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen im Sinne des Gesetzes. Ggf. auftretende Auswirkungen bleiben auf eine eng begrenzte Teilfläche der Landeshauptstadt Potsdam beschränkt.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Aufgrund der funktionalen Einbindung des Standortes in umgebende „Einkaufsinnenstadt“ sowie das umgebende Siedlungsgebiet sind keine schweren und komplexen stadträumlichen und umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen beschränkt sich auf das allgemeine Unfallrisiko bei der Verwendung normierter Anlagen und unterscheidet sich nicht vom allgemeinen Unfallrisiko von nicht-prüferelevanten Anlagen und Einrichtungen. Planbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher und über das derzeit zulässige Maß hinausgehender Art sind insofern durch der Planung nicht zu erwarten. Die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts und das Umweltrisiko insgesamt werden als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Eine erhebliche Steigerung der durch den Verkehr verursachten planbedingten Lärmemissionen ist nicht zu erwarten. Aufgrund des guten Anschlusses des Plangebiets an das Hauptverkehrsnetz und die gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind keine erheblichen Auswirkungen auf sensible Bereiche zu erwarten.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Alle aus der geplanten Einzelhandelsentwicklung zu erwartenden ggf. eintretenden Auswirkungen hinsichtlich von Unfällen o.ä. werden als kurzzeitig und nicht irreversibel eingeschätzt. Erhebliche Bodenverunreinigungen und Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Giftige Stoffe, die über den für den Betrieb des Handelsstandorts erforderlichen Umfang hinausgehen, wie Heiz- oder Kühlmittel, sind am Standort nicht zu erwarten. Alle derartigen Anlagen werden sich in geschlossenen Räumen befinden, so dass ein unmittelbarer Kontakt zur Umwelt nicht vorhanden ist.

Fazit

Nach der Prüfung des Kriterienkatalogs aus dem Bundesrecht sowie der anschließenden Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG hinsichtlich des geplanten Einzelhandels ist feststellbar, dass mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu rechnen ist. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzen die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem sie eine innerstädtische, bereits durch Einzelhandel genutzte Fläche in einer gut erschlossenen Lage einer intensivierten Nutzung zuführen bzw. die bestehende Nutzung entsprechend der gesamtstädtischen Ziele qualifiziert wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Zu 3.)

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren können Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden (§ 13a Abs. 3 BauGB). Eingriffe in den Naturhaushalt gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist insofern nicht notwendig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes wurde verzichtet.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Planes

Der in zentraler Lage gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN – P 15 ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733. Die Brandenburger Straße als Fußgängerzone nimmt dabei die Funktion als wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt ein. Sie bildet das Kernstück der „Einkaufsinnenstadt“. Gleichzeitig ist die Brandenburger Straße eine Straße mit Wohnnutzung. Gerade an dieser städtebaulich sensiblen zentralen Lage Potsdams gilt es, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen den Nutzungen zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern. Der Bebauungsplan soll daher innerstädtischen Wohnraum aktivieren und sichern und das lebendige kommerzielle Potsdamer Ortszentrum weiterentwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten erhalten.

Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen entlang der Brandenburger Straße wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen. Ziel ist es, die Straße als attraktives Handelszentrum städtebaulich, gestalterisch, vor allem aber nutzungsstrukturell zu stärken und gleichzeitig die Wohnnutzung zu sichern. Aus diesem Grund sind städtebaulich unverträgliche Nutzungen, die Verdrängungs- und Umwandlungsprozesse auslösen oder begünstigen ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß eingeschränkt.

Die Lage der Brandenburger Straße im zentralen Innenstadtbereich lässt ein zunehmendes Zurückdrängen der derzeit noch deutlich in Erscheinung tretenden Wohnnutzung befürchten. Dieser Umwandlungsdruck wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Anwendung der städtebaulichen Sanierungsziele, die den Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung vorsehen, über den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt abgefangen. Jedoch haben sich die nutzungsstrukturellen Überlegungen für den Geltungsbereich zwischenzeitlich geändert. In Übereinstimmung mit den inzwischen überarbeiteten Sanierungszielen für die 2. Barocke Stadterweiterung (Wohnanteil mind. 50 %) ist für das besondere Wohngebiet ein Wohnanteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche jedes Gebäudes festgesetzt. Die Reduzierung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen.

Aufgrund der mit der Durchführung der Sanierung verbundenen erheblichen städtebaulichen Aufwertung wird sich der Verdrängungsdruck auf die derzeit ausgeübte Wohnnutzung nach Abschluss der Sanierung erheblich verstärken. Eine solche Entwicklung wäre auch nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen städtebaulich nachteilig gemessen an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und dem von der Landeshauptstadt verfolgten Ziel einer belebten Innenstadt. Die Wohnnutzung soll daher auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung der Brandenburger Straße erhalten bleiben.

Gleichzeitig ist es jedoch erforderlich, zur Stärkung der Attraktivität und Funktion der „Einkaufsinnenstadt“, die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe auf größeren zusammenhängenden Flächen zu ermöglichen. Hierfür bieten sich im Blockinnenbereich des Blocks 18 erhebliche Potentiale, die sich weitgehend ohne Einschränkungen für die Wohnfunktion entlang der Brandenburger Straße und unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts realisieren lassen.

2. Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

2.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Als Schlussfolgerung aus den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam, weitere Flächen zur Ansiedlung großflächiger zusammenhängender Einzelhandelseinheiten zur Sicherung und Stärkung der Funktion der „Einkaufsinnenstadt“ bereit zu stellen, wurde im Bereich der Brandenburger Straße nach potentiellen Flächen für eine größere Einzelhandelsfläche gesucht. Die Brandenburger Straße bildet als Fußgängerzone das Kernstück der „Einkaufsinnenstadt“. Die Suche erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde, um den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die im Bereich der „Einkaufsinnenstadt“ vorhandenen leerstehenden Flächen sind für die Umsetzung der Entwicklungsziele nicht geeignet. Sie sind entweder zu klein (die vergleichsweise „große“ leerstehende Fläche in der Dortustraße 62 verfügt nur über eine etwa halb so große Grundfläche wie der geplante Standort) oder auf Grund ihres Zuschnitts und ihrer Lage in Obergeschossen bei fehlender eigener Zugänglichkeit nicht attraktiv oder eigenständig nutzbar. Hingegen konnte mit dem Innenbereich des Blockes 18 ein Entwicklungspotential identifiziert werden, das bei erheblichen Leerstand und Funktionsschwächen auf Grund der zur Verfügung stehende Fläche zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele im Sinne des Einzelhandelskonzeptes herausragend geeignet ist. Im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde die Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele in Bezug auf die „Einkaufsinnenstadt“ an dieser Stelle höher gewichtet als die sich für das unmittelbare Wohnumfeld (insbesondere auf den betroffenen Grundstücken) ergebenden Nachteile aus der Erhöhung der baulichen Dichte und dem Verlust einer Grundstücksfreifläche, da die grundsätzliche Eignung zu Wohnzwecken nicht in Frage gestellt ist.

Die Größe des Sondergebietes ist, um das umgebende besondere Wohngebiet geringst möglich zu belasten, auf die für die Erreichung der Planungsziele unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Daher sind nur das Vorderhaus Brandenburger Straße 5, die Grundstücke Brandenburger Straße 6 und Hermann-Elflein-Straße 16 sowie weitere Teilflächen der Grundstücke Brandenburger Straße 5 und Hermann-Elflein-Straße 18 im Blockinnenbereich als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die im Sondergebiet gelegenen, nicht überbaubaren Hofflächen der Grundstücke Brandenburger Straße 5 und Hermann-Elflein-Straße 18 dürfen vollständig unterbaut werden (vgl. Kap. II.2.3 und Nebenzeichnung 1).

Im Sinne der Planungsziele erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, Praxis- und Büroflächen (textliche Festsetzung Nr. 9). Im Sinne der Entwicklungsziele für die Potsdamer Innenstadt, möglichst flächendeckend auch eine Wohnnutzung zur Belebung nach Geschäftsschluss zu sichern, ist für die jeweils obersten Vollgeschosse der Vorderhäuser die ausschließliche Nutzung für Wohnungen festgesetzt.

Der Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente, der in der Innenstadt nicht im Vordergrund stehen sollte und der dem Ziel der Stärkung der Innenstadt entgegen steht, ist lediglich in Form von Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen

sind als ergänzende Nutzungen vorteilhaft für die Schaffung attraktiver Einzelhandelsflächen und können als eigenständige Nutzungen darüber hinaus zusätzliches Kundenpotential anziehen. Die festgesetzten Sortimente entsprechen der sogenannten „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam (textliche Festsetzung Nr. 10).

2.1.2 Besonderes Wohngebiet

Entsprechend den Planungszielen 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 sind bis auf die Vorderhäuser Brandenburger Straße 5 und 6 sowie Hermann-Elflein-Straße 16 sowie einige Grundstücksflächen im Blockinnenbereich alle verbleibenden Flächen als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Das besondere Wohngebiet im Geltungsbereich bildet dabei eine Teilfläche des besonderen Wohngebietes, das große Flächen beidseitig der Brandenburger Straße und in anderen Bereichen der Potsdamer Innenstadt umfasst und durch eine Reihe von Bebauungsplänen gesichert ist.

Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein eng gemischtes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, und um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung innerhalb der zugehörigen Gebiete ein bestimmter Wohnanteil auf den Baugrundstücken zu gewährleisten. Die für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung im Jahr 2004 konkretisierten Sanierungsziele sehen je nach Standort differenzierte Mindestwohnanteile vor. Hierzu wird erläutert:

„Mindestwohnanteil bis zu den [...] festgelegten Wohnanteilen (30 / 50 %), die entsprechend den unterschiedlich geprägten Bereichen differenziert geregelt sind, eine Reduzierung des Wohnanteils bis auf 0 ist in Einzelfällen möglich. In Teilbereichen ist jedoch auch eine Erhöhung des Wohnanteils auf 70 % vorgesehen. Die Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes 2. Barocke Stadterweiterung der vergangenen 10 Jahre erfordert eine kleinteiligere Betrachtung der Nutzungsverteilung, als in der bestehenden Satzung mit einer Pauschalfestlegung einer Verwendung von mindestens 50 % der Nutzfläche für Wohnen. Die von den übrigen Bereichen abweichende Prägung der Hauptgeschäftsstraßen ist darin hinsichtlich der Zielsetzung zur Stützung der Potsdamer Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion nicht ausreichend berücksichtigt. Andere Bereiche des Gebiets haben sich dagegen als fast ausschließlich wohngenutzte Straßenzüge entwickelt. Die Regelung der Mindestwohnanteile durch die in der Karte „Wohnen“ festgelegten Werte wird somit der unterschiedlichen Gebietsprägung gerecht und berücksichtigt unter Minimierung von Nutzungskonflikten die verschiedenen Belange von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern.“

Innerhalb des Plangebietes gelten gemäß Sanierungssatzung für die Grundstücke entlang der Brandenburger Straße ein 30%iger Wohnanteil, auf den vorderen und ein 50%iger Wohnanteil auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke. Für die Grundstücke an der Hermann-Elflein-Straße ist ein Wohnanteil von 50 % als Ziel vermerkt.

Im Bereich des Plangebiets wird allerdings auch für die Grundstücke abseits der Brandenburger Straße von diesen Regelvorgaben abgewichen und im gesamten besonde-

ren Wohngebiet ein reduzierter Wohnanteil von 30 % an der Geschossfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1).

Im Bereich der Brandenburger Straße erfolgt diese Reduzierung entsprechend den Sanierungszielen, um eine der Bedeutung der Brandenburger Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße mit Ausnahme der als Kern- oder Sondergebiet gesondert geregelten Teilflächen sowie der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie im Gegensatz zu den wohngeprägten übrigen Straßen in der Innenstadt, wieder. In den restlichen Teilen des Plangebietes erfolgt die Reduzierung insbesondere auf Grund des an diesem Standort höher zu gewichtenden öffentlichen Interesses nach einer Stärkung und Aufwertung der „Einkaufsinnenstadt“. Die Realisierung dieser Zielstellung erschwert durch die Nutzung des Blockinnenbereiches als Einkaufspassage die Gestaltung eines ruhigen Wohnumfeldes. Darüber hinaus erschwert die ungünstige Ausrichtung der Gebäude (Nord- bzw. Nord-Ost-Lage) eine ausreichende Belichtung von Wohnungen, andererseits sind insbesondere die Dachgeschosse der Gebäude auch in ungünstigeren Lagen gut belichtbar und vor eventuellen Störungen besser geschützt, so dass die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes insgesamt vertretbar ist.

Zusätzlich sind in der Teilfläche WB 1.3 des besonderen Wohngebietes Wohnungen nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Ein solche Beschränkung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich (vgl. u.a. Kap. II.2.2.1). Wie bereits beschrieben, werden in Verbindung mit der aus übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Erwägungen erfolgenden Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ im Hofbereich neue Baukörper planungsrechtlich zulässig. Die entstehenden passagenartigen Hofbereiche mit einer bis zu zweigeschossigen neuen Bebauung schränken in den nur einseitig belichteten bestehenden Gebäuden innerhalb der Teilfläche WB 1.3 möglicherweise eine ausreichende Belichtung von Wohnungen soweit ein, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr in allen Geschossen gegeben sind. Für die sonstigen im besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen besteht diese Gefahr nicht, da sie geringere Anforderungen an die Belichtung stellen, bzw. eine Belichtung mit Tageslicht nicht zwingend erfordern (z.B. Einzelhandel, Gewerbe). Um eine Realisierung des vorgeschriebenen 30%igen Wohnanteiles innerhalb der Teilfläche WB 1.2 zu erleichtern, ist ausnahmsweise zugelassen, dass einzelne Aufenthaltsräume von Wohnungen auch in anderen Vollgeschossen liegen dürfen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, Maisonette-Wohnungen mit einer hinreichenden Anzahl von gut belichteten Räumen in den Obergeschossen zu schaffen, die einzelne Räume, z.B. Küchen in schlechter belichteten Geschossen aufweisen. Eine entsprechende Regelung ist für die restlichen Teilflächen des besonderen Wohngebietes nicht erforderlich, da hier eine Belichtung der Wohnungen von zwei Seiten aus erfolgen kann, wobei insbesondere die zu den Straßen gerichteten Fassaden gut belichtet sind.

Die Reduzierung des Wohnanteils auf 30 % und die für Teilflächen erfolgende Beschränkung der Wohnnutzung auf die Obergeschosse beeinträchtigt dabei nicht das Oberziel des Erhalts der Wohnnutzung in der Innenstadt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ist eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen gewährleistet. Darüber hinaus ist durch die in weiteren Bebauungsplänen im Umfeld gesicherten Wohnanteile innerhalb des gesamten plangebietsübergreifenden besonderen Wohngebietes die Zielstellung der Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung erreicht. Die Festsetzung entspricht des Weiteren der lagebezogen zu erwartenden und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur, dass der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, es sind auch, wie bereits dargelegt, Teile der Grundstücken im Geltungsbereich nicht für höhere Wohnanteile geeignet.

Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils, wie im besonderen Wohngebiet. Die den Planungszielen für diesen Bereich entsprechende wohnsichernde Zielsetzung wäre im Mischgebiet nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich, jedoch nicht, wie in Teilen des besonderen Wohngebietes vorliegend, pauschal. Diese Art der Festsetzung würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer behindern. Gewünscht ist die Sicherung eines gebäudebezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich für den Regelfall. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Zudem besteht kein flächendeckendes städtebauliches Erfordernis für eine geschossweise Regelung. Die Wohnnutzung soll an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber überwiegend nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse. Diese könnte ohne die parallele Festsetzung von Nutzungsmaßen starke Ungleichgewichtungen zur Folge haben, da im Ergebnis ein grundstücksbezogen unterschiedlicher Wohnanteil die Folge wäre, der in Einzelfällen auch 0 sein könnte. Diese Entwicklung würde die beabsichtigte Zielstellung verkehren.

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

2.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Bereich des festgesetzten besonderen Wohngebietes die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Die Brandenburger Straße soll sich als attraktives Handelszentrum weiterentwickeln können. Die Ansiedlung z.B. mehrerer Banken ist sichtbarer Ausdruck der einsetzenden Verdrängung von Geschäften in der Haupteinkaufsstraße.

Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches zu sichern und um die Wohnnutzung im Allgemeinen und die Belange von Familien im Besonderen zu schützen, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Einkaufsstraße und der Wohngegend sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Von den im besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordellbetriebe, bordellartige Betriebe, Betriebe, die der sexuellen Schaustellung von Personen dienen, sowie jede Art von Sexshows nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 2). Die Festsetzung dient der Sicherung des Niveaus der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Umgebung städtebaulich nicht mit den festgesetzten Zielstellungen des Bebauungsplanes, der Entwicklung der Haupteinkaufsstraße sowie eines innerstädti-

schen hochwertigen Zentrums und einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld in Einklang zu bringen.

Im Teilbereich WB 1.1 des besonderen Wohngebietes sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Bankfilialen und filialisierte Finanzdienstleistungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf filialisierte 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.

Zur Vermeidung negativer Konzentrationen von Nutzungen, die sich nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Fußgängerzone in Einklang bringen lassen, wird eine Abstufung getroffen, die den Bereich entlang der Brandenburger Straße (Haupteinkaufsbereich) besonders schützt. Die Anziehungskraft des Haupteinkaufsbereiches beruht auf der vorzufindenden Geschäftsstruktur und unter anderem auch auf der Attraktivität der Schaufenster. In einer attraktiven und funktionierenden Hauptgeschäftsstraße sind o.g. Nutzungen als zusätzliche „Publikumsmagneten“ nicht notwendig, da die Geschäftsstraße sich „aus sich selbst heraus“ trägt. Diese Attraktivität wird durch die Monotonie von z.B. Bank- und Büronutzungen sowie durch die häufig anzutreffenden grellen und aufdringlichen Fassaden- und Fenstergestaltungen von Vergnügungsstätten nivelliert. Diese sind i.d.R. dadurch charakterisiert, dass sie nicht zum Verweilen und Anschauen einladen, wie es Schaufenster von Ladengeschäften tun und damit die Einkaufsstraße attraktiv machen. Es kann dadurch eine Häufung von wenig attraktiven Bereichen entstehen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebnis-einkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Darüber hinaus stehen sie den planerischen Zielen entgegen, im Bereich der die „Einkaufsinnenstadt“ prägenden besonders attraktiven Fußgängerzonen eine Konzentration der Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosszonen zu erreichen. Die durch o.g. Nutzungen entstehende Mietkonkurrenz kann die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Der Druck schädlicher Nutzungen auf Ansiedlung (Vermeidung der Umstrukturierung des Hauptgeschäftszentrums in einen tertiären Dienstleistungsbereich außerhalb der gesondert geregelten Bereiche) besteht aber teilweise nur hier. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass wenn eine Ansiedlung im Kernbereich der Fußgängerzone nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, eine Konzentration an anderer Stelle nicht erfolgen wird. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. 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. Eine vereinzelte Ansiedlung dieser Nutzungen in den Seitenstraßen kann hingegen in diesen Bereichen zu einer Belebung durch einen an dieser Stelle erwünschten und notwendigen zusätzlichen Publikumsverkehr beitragen und damit als Ankernutzung für die Ansiedlung weiterer Laden- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen der Seitenstraßen dienen. Daher erfolgt hier keine Regelung.

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 5). Dies ist erforderlich, da sich Sportanlagen je nach Ausprägung möglicherweise nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung stehen können. Daher sollen sie einer Einzelfallbeurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit unterliegen.

Die im besonderen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 6). Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind geeignet, die traditionelle Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben nachhaltig zu stören. Darüber hinaus widersprechen sie der vorhandenen Parzellenstruktur und sind im Rahmen der Gesamtentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam an diesem Standort nicht gewünscht.

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 7). Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hierdurch eine negative Entwicklung für die Fußgängerzone zu befürchten ist und ggf. negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu befürchten sind (s.o.).

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 8). 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen sind in den besonderen Wohngebieten und im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Baukörperfestsetzungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Ausweisung von Baukörpern und der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige GR wird grundsätzlich auf die nächste „volle“ Zahl abgerundet, die Toleranz bildet die nicht dargestellte nächste Kommastelle.¹⁰ Da die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als „enge/reine Baukörperausweisung“ erfolgt, ist die Gefahr eines „Windhundrennens“ (Nutzung zulässiger GR zu Lasten anderer Grundstückseigentümer) ausgeschlossen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den besonderen Wohngebieten und in Teilen des Sondergebiets entspricht den bestehenden Baukörpern. Die zusätzlich im Sondergebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern ergänzende Flächen für eine Einzelhandelseinrichtung in Kombination mit Teilen bestehender Baukörpern. Die bestehenden Sichtbeziehungen auf den markanten Schornstein bleiben erhalten.

Besonderes Wohngebiet

Entsprechend der Umrechnung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Dichtewerte kann es in den besonderen Wohngebieten bauebiets- bzw. grundstücksbezogen zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) kommen.

Die GRZ liegt zwischen 0,76 und 0,94, die GFZ erreicht Werte zwischen 1,99 und 2,88.

	GRZ	GFZ
Brandenburger Straße 5 (WB-Anteil)	0,81	2,88

¹⁰ Beispiel: aus 191,6 qm GR wird eine zulässige GR von 191 qm mit einer Rundungstoleranz zwischen 191,0 und 191,9 qm

Brandenburger Straße 7	0,94	1,99
Hermann-Elflein-Straße 15	0,87	2,54
Hermann-Elflein-Straße 17 (WB-Anteil)	0,84	2,25
Hermann-Elflein-Straße 18 (WB-Anteil)	0,76	2,44

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.07.1990 überwiegend bebaut. Damit ist für die Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO das Vorliegen städtebaulicher Gründe erforderlich. Die Obergrenzen für das besondere Wohngebiet liegen dabei bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6.

Der Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Nutzung liegen zwei Fallkonstellationen zu Grunde:

1. Überschreitung durch Sicherung des historischen Gebäudebestandes (Hermann-Elflein-Straße 15 und 17) mit geringfügiger Erweiterung der bestehenden Baurechte (Brandenburger Straße 7)
2. Überschreitung durch Sicherung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel (Brandenburger Straße 5 und Hermann-Elflein-Straße 18 (jeweils WB-Anteil)).

Diese Fallkonstellationen werden im nachfolgenden detailliert begründet.

zu 1.) Überschreitung durch Sicherung des historischen Gebäudebestandes

Erfordernis durch städtebauliche Gründe im überwiegend bebauten Gebiet

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart der überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz in der Potsdamer Innenstadt und der überwiegenden Erhaltung der kleinteiligen Charakteristik erforderlich. Eine Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO hätte umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Folge, welche durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt sind, da sie den Sanierungs- und Erhaltungszielen für diesen Teilbereich widersprechen. Darüber hinaus stellt die Potsdamer Innenstadt trotz der hohen Verdichtung eine bevorzugte Wohnlage dar, wie der Bevölkerungszuwachs von knapp 68 % innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung im Zeitraum 1998 – 2010 deutlich macht.

Die Überschreitung dient der Innenentwicklung, wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen an der Peripherie sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Des Weiteren stellt der Erhalt der bestehenden Bausubstanz innerhalb eines hervorragend erschlossenen Bereiches die weitere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicher.

zu 2.) Überschreitung durch Sicherung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel (Brandenburger Straße 5 und Hermann-Elflein-Straße 18 (jeweils WB-Anteil))

Erfordernis durch städtebauliche Gründe im überwiegend bebauten Gebiet

In diesem Teilbereich des Plangebietes wird die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Das festgesetzte Sondergebiet bezieht derzeit gemeinsam vom besonderen Wohngebiet genutzte, teilweise gärtnerisch gestaltete Hofflächen, die Teil des historischen Wohnumfeldes sind, ein und verringern damit die Größe des besonderen Wohngebietes. Diese Teilflächen des zukünftigen Sondergebietes

tes sind durch die zulässige vollständige Unterbauung und die geplante Nutzung als „Einkaufspassage“ einer Nutzung für das Wohnumfeld weitgehend entzogen.

Die Überschreitung der zulässigen Nutzungsmaße im besonderen Wohngebiet als Folge der Festsetzung eines Sondergebietes ist zur Gewährleistung des übergeordneten Zieles der Einzelhandelsentwicklung im Sinne einer Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich. Diese planerische Entscheidung, die in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander getroffen wurde, gewichtet, wie bereits in vorhergehenden Kapiteln beschrieben, die dringend erforderliche Attraktivitätssteigerung der „Einkaufsinnenstadt“ an dieser Stelle höher, als die mit den hohen Dichten verbundene Qualitätseinschränkung der Wohnnutzung.

Die Potsdamer Innenstadt ist durch eine kleinteilige historische Parzellenstruktur geprägt, die in überwiegenden Teilen denkmalgeschützt ist. Hieraus resultiert, dass die vorhandene Geschäfts- und Ladenstruktur ebenfalls eher kleinteilig ist, es fehlen größere zusammenhängende Flächen, die für großflächige Ankernutzer an der Fußgängerzone attraktiv sind und die zur Stärkung der Innenstadt und dem Schutz des Versorgungsbereiches beitragen können.

Im Bereich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück der „Einkaufsinnenstadt“ bildet, ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde nach Flächen gesucht worden, die ein Potential für eine größere Einzelhandelsfläche bieten und gleichzeitig den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht wird. Eine solche Fläche wurde im Innenbereich des Blockes 18 identifiziert, der erheblichen Leerstand und Funktionsschwächen hinsichtlich seiner Lage im Stadtzentrum aufweist. Darüber hinaus ist dieser Standort durch seine Lage direkt an der Brandenburger Straße und am westlichen Ende der „Einkaufsinnenstadt“ auch funktional herausragend für die Ansiedlung eines „Ankernutzers“ geeignet, da hierdurch ein Gegenpol zum Ankernutzer „Karstadt“ entsteht, der die dazwischen gelegenen Teile der Fußgängerzone zusätzlich beleben kann.

zu 1 und 2)

Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen trotz der Überschreitung der Höchstmaße für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewahrt:

Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnruhe ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht – auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung im Blockinnenbereich – nicht zu befürchten.

Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 7 wird im Wesentlichen der Bestand gesichert. Eine geringfügige Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche (eingeschossiger zweiter Seitenflügel) soll der Verbesserung der Wohnsituation dienen. Durch den zusätzlichen Baukörper kann – auch im Hinblick durch den zulässigen Grenzanbau im Sondergebiet – durch die Einrichtung einer Dachterrasse der Wohnwert gegenüber der Erholungsqualität des bestehenden kleinen, eher schlecht belichteten Hofes verbessert werden. Allerdings sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch ohne diesen zusätzlichen Baukörper gewährleistet. Im Vergleich zum bisherigen, dreigeschossigen Anbau an Teile der Grundstücksgrenze ist zukünftig lediglich noch ein zweigeschossiger Grenzanbau im Sondergebiet, dem der Grundstückseigentümer zugestimmt hat, zulässig. Damit ist eine beidseitige Belichtung und Belüftung zumindest der für das Wohnen ohnehin besser geeigneten Obergeschosse sichergestellt.

Auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 15 erfolgt lediglich die Sicherung des Bestandes. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier gesichert, da das Gebäude in den zum Wohnen besser geeigneten Obergeschossen beidseitig belichtet ist.

Auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 17 werden die bestehenden Gebäude gesichert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier trotz eines zweigeschossigen Grenzanbaus mit einer zulässigen Oberkante von maximal 8,3 m über Gelände im Sondergebiet gesichert, da das Vorderhaus in den zum Wohnen besser geeigneten Obergeschossen beidseitig belichtet ist. Die im Sondergebiet für das zweigeschossige Bauteil festgesetzte Oberkante entspricht dabei der Traufhöhe des höheren Hofgebäudes auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 17. Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer einem entsprechenden Grenzanbau zugestimmt.

Für das Vorderhaus des Grundstückes Hermann-Elflein-Straße 18 wird die Belichtung und Belüftung der Hofseite durch die neuen Baukörper auf Grund ihrer Lage und der Himmelsrichtung Nordwest nicht zusätzlich eingeschränkt. Damit ist eine beidseitige Belichtung und Belüftung zumindest der für das Wohnen ohnehin besser geeigneten Obergeschosse sichergestellt.

Der festgesetzte Ausschluss von Wohnungen in den ersten beiden Vollgeschossen in der Teilfläche WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sichert für die von der Verdichtung im Blockinnenbereich betroffenen, nur einseitig belichteten Bestandsgebäude die gesunden Wohnverhältnisse (vgl. Kap. II.2.1.2).

Für die sonstigen im besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind die Anforderungen zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse geringer, als für das Wohnen. Die verbleibende Belichtung in den unteren Geschossen wird für Gewerbe-, Büronutzungen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als ausreichend angesehen, da eine natürliche Belichtung und Belüftung in jedem Fall gewährleistet ist und der Mindestwohnanteil auf 30 % beschränkt ist.

Die Ausführungen berücksichtigen dabei ebenfalls die festgesetzten Unterschreitungen der Abstandsflächenvorschriften der Brandenburgischen Bauordnung (vgl. Kap. II.2.6). Zur teilweisen Kompensation der Freiflächenverluste im Hof wird für Teile der Dachflächen im Sondergebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Durch eine extensive Dachbegrünung wird Niederschlagswasser auf den Bauflächen zurückgehalten. Ein Großteil dieses Wassers verdunstet, der Rest fließt zeitverzögert ab, was sich klimatisch ausgleichend auswirkt. Bepflanzte Dächer befeuchten die Luft und sorgen im Sommer für Abkühlung und im Winter wärmedämmend. Dies wirkt sich vor allem auf angrenzende Wohn- oder Büroräume aus, leistet aber auch einen ausgleichenden Beitrag hinsichtlich des Kleinklimas. Zudem arbeiten Klimaanlage und Heizungen auf Grund der geringeren Aufheizung, bzw. besseren Wärmedämmung wesentlich wirtschaftlicher. Luftschadstoffe wie Nitrate oder andere in Luft und Niederschlägen enthaltenen Stoffe werden festgehalten und verwertet. Begrünte Dächer schaffen Ersatzlebensräume für Flora und Fauna. Vögel, Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer finden hier Nahrung und Unterschlupf.

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung verbleibenden Freiflächen ist festgesetzt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu begrenzen (textliche Festsetzung Nr. 13). 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 und die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt 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.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht zu erwarten, da die Festsetzungen einen baulich bereits vorhandenen Bestand bzw. die diesbezüglichen Baurechte sichern. Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1a BauGB finden nicht statt. Darüber hinaus erfüllen die Festsetzungen alle wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien wie

- Innenentwicklung vor Außenerweiterung
- Mitnutzung vorhandener Verkehrsflächen
- Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Intensivierung innerstädtischer Nutzungen in hocherschlossener Lage

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen auf den Grundstücken eine Mindestfläche, die von Bebauung freizuhalten ist bzw. Wohnumfeldfunktion übernehmen kann, so dass die Auswirkungen auf die Umwelt und somit auf das Kleinklima des Wohnumfeldes minimiert werden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorschriften zur Dachbegrünung, die ebenfalls ausgleichende Wirkung entfalten können.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse sind in Folge der Festsetzungen zum Nutzungsmaß nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Festsetzungen trifft, die deutlich über den Bestand bzw. das zulässige Bauvolumen hinaus gehen. Aus diesem Grund werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs nicht berührt. Die bestehenden Straßen gewährleisten bereits die Erschließung und es werden keine relevanten neuen Verkehrsmengen verursacht.

Sonstige öffentliche Belange

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung, den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes¹¹ und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam. Die Verwirklichung dieser Ziele zur Stärkung der „Einkaufsstadt“ ist auf Grund der städtebaulichen Situation innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung nicht ohne Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zu realisieren.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Sondergebiet

Die im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Grund- und Geschossflächen entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO betragen die Obergrenzen im sonstigen Sondergebiet für die GRZ 0,8 und für die GFZ 2,4. Damit ist die Obergrenze der GRZ geringfügig überschritten.

11

Die erreichten Nutzungsmaße können als aus dem FNP abgeleitet betrachtet werden, da die Einhaltung des maximalen Dichtewertes von 1,2 GFZ zu umfangreichen Abrissmaßnahmen im Bestand – betroffen wären alle Grundstücke – führen müsste. Dies widerspricht den allgemeinen Zielstellungen (siehe Kap. I.2.3.1). Dies gilt auch im Verhältnis zum FNP in der vorliegenden Änderungsentwurfassung.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.07.1990 überwiegend bebaut. Damit ist für die Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO das Vorliegen städtebaulicher Gründe erforderlich.

Erfordernis durch städtebauliche Gründe im überwiegend bebauten Gebiet

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ ist erforderlich, um die angestrebten attraktiven und zusammenhängenden Einzelhandelsflächen realisieren zu können, die, wie bereits mehrfach erläutert, eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes darstellen:

Zur Gewährleistung des übergeordneten Ziels der Einzelhandelsentwicklung im Sinne einer Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam ist gemäß vorliegendem Einzelhandelskonzept die Ansiedlung von „Ankernutzern“ mit großflächigem Verkaufsangebot erforderlich. Diese planerische Entscheidung, die in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander getroffen wurde, gewichtet, wie bereits in vorhergehenden Kapiteln beschrieben, die dringend erforderliche Attraktivitätssteigerung der „Einkaufsinnenstadt“ an dieser Stelle höher, als die mit den hohen Dichten verbundene Qualitätseinschränkung der Wohnnutzung.

Die Potsdamer Innenstadt ist durch eine kleinteilige historische Parzellenstruktur geprägt, die in überwiegenden Teilen denkmalgeschützt ist. Hieraus resultiert, dass die vorhandene Geschäfts- und Ladenstruktur ebenfalls eher kleinteilig ist, es fehlen größere zusammenhängende Flächen, die für großflächige Ankernutzer an der Fußgängerzone attraktiv sind und die zur Stärkung der Innenstadt und dem Schutz des Versorgungsbereiches beitragen können.

Im Bereich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück der „Einkaufsinnenstadt“ bildet, ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde nach Flächen gesucht worden, die ein Potential für eine größere Einzelhandelsfläche bieten und gleichzeitig den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht wird. Eine solche Fläche wurde im Innenbereich des Blockes 18 identifiziert, der erheblichen Leerstand und Funktionsschwächen hinsichtlich seiner Lage im Stadtzentrum aufweist.

Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Überschreitungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Wohnungen bleiben durch die Festsetzungen auf die obersten Geschosse der Vorderhäuser an der Brandenburger Straße und der Hermann-Elfein-Straße begrenzt, wo sie trotz der geplanten Dichte über ausreichende beidseitige Belichtung und Belüftung verfügen. Die zur Verfügung stehenden Grün- und Freiflächen sind mit den Verhältnissen in den übrigen Bereichen der Potsdamer Innenstadt bzw. der 2. Barocken Stadterweiterung vergleichbar, die trotzdem gefragte Wohnlagen darstellen.

Die weiteren im Sondergebiet zulässigen Nutzungen stellen geringere Ansprüche. Insbesondere die Einzelhandelsflächen sowie Schank- und Speisewirtschaften benötigen nicht zwingend Tageslicht und sind i.d.R. mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet bzw. können problemlos damit ausgestattet werden. Auch für Büro- und Gewerbeflächen ist eine mit der Wohnnutzung vergleichbare Situation nicht erforderlich.

Die Ausführungen berücksichtigen dabei ebenfalls die festgesetzten Unterschreitungen der Abstandsflächenvorschriften der Brandenburgischen Bauordnung (vgl. Kap. II.2.6).

Zum Verhältnis des Sondergebietes zum angrenzenden besonderen Wohngebiet siehe vorhergehendes Kapitel.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen entsprechen allen wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien wie

- Innenentwicklung vor Außenerweiterung
- Mitnutzung vorhandener Verkehrsflächen
- Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Intensivierung innerstädtischer Nutzungen in hocherschlossener Lage

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist für das zweigeschossige Bauteil im „Neubaubereich“ eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (vgl. Kap. II.2.2).

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes in der Innenstadt und die gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie das Parkleitsystem der „Einkaufsinnenstadt“ sind die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

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

Die sich aus der geplanten Entwicklung des Bereiches ergebenden Stellplatzbedarfe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (z.B. Mischparksystems, Parkplatzbewirtschaftung) gedeckt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“, „Luisenplatz“ und „Hegelallee“ wurden bereits Maßnahmen zur Umsetzung realisiert, die das Ziel verfolgen, das Geschäftszentrum mit Parkplätzen zu versorgen. Die Versorgung der vorhandenen und zu erwartenden Einzelhandelseinrichtungen mit Kundenparkplätzen erfolgt somit über die gut erreichbaren öffentlichen Einrichtungen. Dies entspricht den planerischen Zielen für die Innenstadt. Diese gehen davon aus, dass großflächige Standorte nur dann verträglich sind, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre in den Stellplatzanlagen am Innenstadtrand verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen oder auf die Grundstücke geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten. (vgl. Kap. II.3.1.5).

Sonstige öffentliche Belange

Die Festsetzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung, den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam. Die Verwirklichung dieser Ziele zur Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ ist auf Grund der städtebaulichen Situation innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung nicht ohne Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu realisieren.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, um im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne der bereits umfänglich erläuterten Planungsziele ausreichend Entwicklungsflächen für den Einzelhandel zur Verfügung zu stellen, eine nahezu vollständige Unterbauung (bis zu 97 %) des Sondergebietes zuzulassen (vgl. Nebenzeichnung 1). Daher ist festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO die Kappungsgrenze von 0,8 durch die Grundfläche unterirdischer baulicher Anlagen bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,97 entspricht, überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr. 11).

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Es ist beabsichtigt, durch die Festsetzungen den baulichen Bestand im Geltungsbereich im Wesentlichen zu sichern. Lediglich im Sondergebiet ist eine über den heutigen Bestand hinausgehende überbaubare Grundstücksfläche zur Sicherung einer dringend benötigten größeren zusammenhängenden Einzelhandelsfläche festgesetzt. In diesem Bereich vorhandene, nicht denkmalgeschützte Bausubstanz kann dabei beseitigt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und berücksichtigen die erhaltenswerte Bausubstanz. Im ehemaligen Hofbereich des Grundstücks Brandenburger Straße 6 soll im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde durch eine 1,5 m tiefe, mit einem Glasdach versehene Fuge gewährleistet werden, dass Tageslicht durch das Oberlicht der Hoffassaden Hauseingangstür in den Hausdurchgang gelangt und die historischen Funktionen innerhalb der typisierten barocken Hausgrundrisse ablesbar und nachvollziehbar bleiben.

Der bauliche Bestand im Geltungsbereich stellt mit Ausnahme der o.g. Gebäude ein erhaltenswertes und geschütztes historisches Ensemble unterschiedlicher Epochen dar. Sein Ursprung geht bis in die Zeit um 1733 zurück. Zur Gewährleistung der Erschließung der bestehenden Gebäude vom Hofbereich aus sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einzelne Treppenanlagen ausnahmsweise zulässig. Hiermit sind die bestehenden Treppen zur Überwindung des teilweise vorhandenen Niveauunterschiedes zwischen Hof und Gebäude auch für die Zukunft flexibel planungsrechtlich gesichert (textliche Festsetzung Nr. 12).

Die zulässige Geschossigkeit in den Baugebieten orientiert sich an den Höhen der Bestandsgebäude und liegt bei maximal zulässigen vier Vollgeschossen (bestehende Situationen). Lediglich für die ergänzende überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet ist die Geschossigkeit nicht auf Basis des Bestands festgesetzt. Es ist gemäß den Planungszielen eine überbaubare Fläche gesichert, in der die Realisierung einer attraktiven Einzelhandelsfläche von insgesamt maximal ca. 3.600 m² GF¹² ermöglicht. Neben dem dreigeschossigen Bestand sind für die Neubauten ein bis zwei Vollgeschosse zulässig.

Um die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und den gesamtstädtischen Zielen entsprechenden größeren zusammenhängenden Einzelhandelsflächen zu sichern, sind die

12 inklusive der Flächen in den Bestandsgebäuden des Sondergebiets
36

Baugrenzen im Sondergebiet unterhalb der Geländeoberfläche bis an die bestehende Bebauung herangezogen (vgl. Nebenzeichnung 1 und vorhergehendes Kapitel).

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

Der Sicherung der ebenfalls denkmalgeschützten Baustruktur im Blockinneren ist durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen mit Baugrenzen ausreichend Rechnung getragen.

2.4 Grünfestsetzungen

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit den entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige vollständige Unterbauung des Sondergebietes gehen im Blockinnenbereich auf den Grundstücken Brandenburger Straße 5 und 6 sowie Hermann-Elflein-Straße 18 nutzbare Freiflächen und Grün- bzw. Gehölzstrukturen für das besondere Wohngebiet teilweise verloren. Zur teilweisen Kompensation des Entfalls dieser Flächen ist für das zweigeschossige Bauteil im Sondergebiet festgesetzt, dass die Dachfläche mit Ausnahme technischer Aufbauten und Beleuchtungseinrichtungen extensiv zu begrünen ist (textliche Festsetzung Nr. 15). Damit werden zumindest die optischen und kleinklimatischen Auswirkungen (vgl. Kap. II.2.2) der zusätzlichen Bebauung minimiert.

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu erhalten, sowie aus wohnnutzungsbedingt ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Festsetzung von Dachbegrünungen für Flach- und flach geneigte Dächer (textliche Festsetzung Nr. 16). 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 erlebbare 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 verbundene Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude werden Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen.

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

Die gestalterische Einbindung von Stellplätzen oder Garagen sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässiger Nebenanlagen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Bäume oder Pergolen bzw. durch Bepflanzungen gesichert (textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14).

Aufgrund der bisherigen und zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen erfolgt keine Festsetzung der Versickerung für auf Dachflächen anfallendes Regenwasser (Kontaminierungsgefahr des hoch anstehenden Grundwassers). Dies dient auch der uneingeschränkten Nutzung der Freiflächen für die Bewohner.

2.5 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches nur eingeschränkt, nämlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass die Freiflächen tatsächlich der Erholung dienen können bzw. die Wohnnutzung nicht durch eine zusätzliche Einrichtung von Nebenanlagen belastet wird (textliche Festsetzungen Nr. 13). 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 und die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt ist. 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.

Für die Regelungen über die Ablösung von Stellplätzen gelten die rechtlichen Bestimmungen. Sofern auf die Ausnutzung von Baumöglichkeiten zugunsten freistehender Stellplätze oder Garagen verzichtet wird, ist die gestalterische Einbindung der Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch Bäume und Begrünungen gewährleistet.

Die Festsetzung umfangreicher gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Geltungsbereich in seiner Gesamtheit befindet sich in einem Bereich, der als Denkmal 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 Denkmalbehörde abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden.

Auf die artenschutzrechtlichen Regelungen, Bestimmungen und Genehmigungstatbestände wird hingewiesen (Hinweis Nr. 1).

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Sanierungsgebiet, Baumaßnahmen bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (Hinweis Nr. 2).

Für den gesamten Bereich gilt ferner eine in Kraft gesetzte Erhaltungssatzung (Hinweis Nr. 3).

Für das Gebiet gilt zudem die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam (Hinweis Nr. 4).

Eine erste Bewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 15 „Teilbereich Block 18“ überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN – P 05

„Brandenburger Straße“ ist. Für den Bereich, in dem sich die Geltungsbereiche überschneiden, werden die Regelungen des Bebauungsplans SAN – P 05 durch die Regelungen des Bebauungsplans SAN – P 15 konkretisiert und ersetzt. Für den sich überschneidenden Geltungsbereich treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans SAN – P 05, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2.6 Örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 10 Nr. 1 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Die im Plangebiet bzw. im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung vorzufindende vielfältige und abwechslungsreiche Dachstruktur soll durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 der BbgBO gesichert bzw. erhalten werden. Auf Basis des Vollgeschossbegriffes der derzeit gültigen Bauordnung für das Land Brandenburg und der darauf beruhenden Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in diesem Bebauungsplan, würden in einigen Bereichen Entwicklungspotentiale geschaffen, die eine Veränderung der Dachgeschosse in Form und Umfang ermöglichen. Eine Veränderung der vielfältigen Strukturen entspricht jedoch nicht den Zielen der Landeshauptstadt Potsdam. Daher sind folgende objektbezogene Regelungen erforderlich:

1. Regelung zur Sicherung der bestehenden, teilweise sehr ausgeprägten Dachausbauten: Das oberste Vollgeschoss muss ohne Einschränkung auf Flächen oder Höhen in einem Dachraum liegen (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 2). Diese Festsetzung betrifft Gebäude deren oberstes Geschoss beidseitig als Dachraum in Erscheinung treten soll.
2. Regelung zur Sicherung der bestehenden Dachausbauten: Das oberste Vollgeschoss muss, mit einer aus der bis 31.08.2003 geltenden BbgBO abgeleiteten Einschränkung, dem sog. 2/3-Dach, in einem Dachraum liegen (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 3).

Für einige Gebäude bzw. Gebäudeteile, die heute bereits ein Flachdach besitzen, erfolgt keine Regelung des Dachausbaus. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind (hintere Gebäude, Anbauten) bzw. um hohe Gebäude, die den Straßenraum durch ihre Fassaden prägen, aber nicht durch die Dächer (z.B. Brandenburger Straße 7).

Die Belange der Denkmalpflege erfordern in zwei Bereichen des Bebauungsplanes, in denen im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ eine Überbauung von Hofbereichen zulässig ist, die Ausbildung eines Glasdaches. Damit soll erreicht werden, dass durch das einfallende Tageslicht die ehemaligen Hofbereiche noch als solche wahrnehmbar bleiben (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 4). Diese Regelung ermöglicht es, die denkmalgeschützte Struktur der Gebäude erlebbar zu machen, ohne das Planungsziel, die Schaffung einer großen zusammenhängenden Fläche, die als größere Ladeneinheit genutzt werden kann, aufzugeben.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 2 getroffen.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächenvorschriften (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 1) der BbgBO erfolgen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung der „Einkaufsinnenstadt“. Die Innenstadt der Landes-

hauptstadt Potsdam konkurriert in ihrer Einkaufsfunktion mit einer Reihe von neuen attraktiven Standorten in der Peripherie. Zur langfristigen Sicherung der „Einkaufsinnenstadt“ und der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur an dieser Stelle sind großflächige „Ankernutzer“ erforderlich, die die notwendige Anziehungskraft besitzen, um die Innenstadt gegenüber den anderen Standorten attraktiv zu halten¹³. Erfolgt eine solche Ansiedlung nicht, besteht die Gefahr, dass die spezifische Eigenart der Brandenburger Straße und ihrer näheren Umgebung verloren geht, da die kleinteiligen Geschäfte sich ohne entsprechende Anziehungspunkte nicht mehr tragen können (vgl. Kap. I.2.3.2 und II.2.2). Eine Möglichkeit zur Realisierung entsprechend großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ohne die Unterschreitung von Abstandsflächen besteht angesichts der vorhandenen Strukturen ohne flächenhaften Abriss historischer, überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz nicht.

Durch die Festsetzungen wird im Sondergebiet das erforderliche Abstandsflächenmaß von 0,25 H durch bestehende, zu erhaltende Bebauung im Maximum an einer Stelle auf ein Maß von 0,1 H (Punkte 22-23) unterschritten. Unterschreitungen des Mindestabstandsmaßes von 3,0 m sind aber auch für die Neubauteile vorgesehen, z.B. zwischen den Punkten 44-45, 46-47 oder 49-50. Im besonderen Wohngebiet wird das Abstandsmaß innerhalb des Gebäudebestandes bis auf ein Maß von 0,05 H (Punkte 14-15 und 16-17) reduziert, im Verhältnis zu den geplanten Baukörpern im Sondergebiet erfolgt eine Reduktion in einzelnen Bereichen bis zu einem Maß von 0,15 H (Punkte 4-5).

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung sind in den Baugebieten trotz der zulässigen Abstandsflächenunterschreitung gewährleistet (vgl. Kap. II.2.2).

Die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen in den besonderen Wohngebieten sowie die Nachbarschaft zum Sondergebiet führen nicht zu ungesunden Wohnbedingungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine historische Situation, die im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung mehrmals anzutreffen ist, planungsrechtlich gesichert. Die Erfahrungen im Geltungsbereich sowie in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung zeigen, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in diesen Bereichen anzutreffen ist. Dies beinhaltet auch die Stellen, an denen im Bestand die Regelmindestabstandsfläche von 3,0 m nicht eingehalten wird. Abrissmaßnahmen am bis zu ca. 270 Jahre alten denkmalgeschützten Bestand bzw. der Verzicht auf Wiederherstellungsmaßnahmen werden nicht in Erwägung gezogen.

Im Sondergebiet erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der 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. Weitere Unterschreitungen von Abstandsflächen durch die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet führen nur in Einzelfällen zu einem Maß von unter 0,3 H für das besondere Wohngebiet und betreffen nur die unteren Geschosse, die bereits heute nur eingeschränkt zum Wohnen geeignet sind, bzw. in denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung ausschließen. Sie haben keinen oder nur geringfügigen Einfluss auf die als Wohnlage bevorzugten oberen Geschosse der Bestandsgebäude. Vergleichbare Abstandsflächen führen an anderer Stelle im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu Missständen und sind unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar.

2.7 Flächenbilanz

besonderes Wohngebiet	2.200 m²	
davon überbaubare Grundstücksfläche		1.790 m ²
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	1.770 m²	
davon überbaubare Grundstücksfläche		1.510 m ²
Geltungsbereich¹⁴	3.970 m²	
davon überbaubare Grundstücksfläche		3.300 m ²

3. Abwägung

3.1 Abwägungsbelange

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

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

3.1.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes steht nicht im Widerspruch zur zentralen Lage des Geltungsbereiches. Neben den vorhandenen grundstücksbezogenen Möglichkeiten zur Schaffung eines erholungswirksamen Wohnumfeldes liegt der Schlosspark Sanssouci in der Nähe zum Geltungsbereich, der trotz dort bestehender Nutzungsbeschränkungen einen Beitrag zur Erholungs- und Freizeitnutzung für die Bewohner der Potsdamer Innenstadt leisten kann, da er zum Aufenthalt geeignet ist. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen können damit ausgeglichen werden. Den Belangen von familiengerechtem Wohnen wird durch die Einschränkung bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Die festgesetzten ökologisch wirksamen Vorgaben (Dachbegrünungen) kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen in den Bestandsbereichen eine Verbesserung der Wohnsituation für die gegenwärtigen Bewohner dar. Die festgesetzte Dachbegrünung im Sondergebiet ist geeignet, die Folgen der Verdichtung im Blockinnenbereich, die auch mit einem Verlust an Freiflächen verbunden ist, aus ökologischer und mikroklimatischer Sicht teilweise auszugleichen. Wegen der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Festsetzungsintensität für Begrünungen in den besonderen Wohngebieten und dem Sondergebiet gleich. Eine Benachteiligung der gewerblichen Nutzung wird darin nicht gesehen, da diese die Ansprüche an ein gesundes Arbeitsumfeld gewährleisten müssen und sich darüber hinaus in die bewohnte Struktur einzupassen haben. Zwar erfolgt eine Regelung zur Begrünung von Stellplätzen und Garagen, durch die Lage von Grundstücken an der Fußgängerzone ist davon auszugehen, dass die Anlage von Stellplätzen unattraktiv ist. Somit ist auch nicht davon auszugehen, dass größere Pflanzungen aus der textlichen Festsetzung Nr. 14 erfolgen werden.

Die Überschreitungen der Höchstmaße aus § 17 Abs.1 BauNVO und die Unterschreitungen der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung sind zur Sicherung der Planungsziele bezüglich des Einzelhandels und der Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ sowie zur Bewahrung der erhaltenswerten Eigenart und der historischen Bedeutung des Gebiets erforderlich. Sie gefährden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den für Teilgebiete getroffenen Festsetzungen zur Gliederung nicht (vgl. umfassende Darlegungen in Kap. II.2.2).

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

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung in einem Geschäftszentrum. Zwar stellt der Geltungsbereich (im Zusammenspiel mit den außerhalb gelegenen Grundstücken im Verlauf der Brandenburger Straße) einen gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkt für die Gesamtstadt dar, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt, allerdings sind die verursachenden Nutzungen teilweise bereits vorhanden und die Erfahrungen aus der Nachbarschaft (z.B. Bebauungsplan SAN – P08 oder SAN – P11) lassen darauf schließen, dass die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht durch die Nachbarschaft mit größeren Einzelhandelseinrichtungen behindert wird. Im Vergleich zur bestehenden Situation sind zwar Veränderungen durch die zusätzlichen Einzelhandelsflächen zu erwarten, die jedoch kaum zu zusätzlichen Belastungen durch Kundenverkehre führen werden, da gemäß der verkehrlichen Ziele der überwiegende Verkehr im Hauptnetz abgefangen werden soll und der überwiegende Teil der Gebäude keine Durchfahrtmöglichkeit für Kfz besitzt. Ferner ist die Brandenburger Straße Fußgängerzone. Daher sind diesbezüglich keine Festsetzungen erforderlich. Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten, Schalldämmung von Klimatisierungs- und Lüftungsanlagen). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standortes zur vollständigen Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen, ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den gewerblichen Betreibern führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in absoluter Stadtmittenlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung von Orientierungsschallwerten innerhalb zentraler Lagen kann regelmäßig nicht gewährleistet werden, sofern die vorhandene Nutzungsstruktur nicht aufgegeben werden soll. Dies entspricht nicht den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und wird daher nicht in Betracht gezogen. Es ist den Bewohnern des Gebietes aufgrund der Lagegunst (z.B. gute Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten) zumutbar und wird von vielen – wie die hohen Einwohnerzuwächse erkennen lassen – auch im Kontext der Gesamtsituation als hinnehmbar wahrgenommen. Die Zumutbarkeit bezieht sich dabei auf den

Rahmen innerhalb gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Differenzierung unterschiedlicher Wohnlagen innerhalb einer Stadt. Der Anwohnerzuwachs um ca. 2/3 in den letzten 12 Jahren in der Innenstadt lässt den Schluss zu, dass hier für Teile der Potsdamer Bevölkerung gute Wohnlagen vorhanden sind, auch die hohen Miet- bzw. Kaufpreise belegen eine hohe Nachfrage (Attraktivität). Die Festsetzungen führen zu keiner wesentlichen Konfliktverschärfung, denn im Gebiet sind bereits Einzelhandelsnutzungen ansässig. Die hieraus resultierenden zusätzlichen Belastungen durch Belieferung, die im Bestand im wesentlichen in großen Teilen gewerblich genutzte Bereiche betreffen, sind in Abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zugunsten der mit hohem öffentlichen Interesse zu bewertenden ergänzenden Einzelhandelsnutzung als hinnehmbar bewertet worden. Im derzeitigen Bestand 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. Bereits die weitgehende Festsetzung des Geltungsbereichs als Wohngebiet verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Grundsätzliche und messbare Verbesserungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wird daher nicht weiter verfolgt.

Die Brandenburger Straße ist Fußgängerzone und nur innerhalb der Lieferzeiten befahrbar. Verkehrslärmprobleme sind hier nicht zu erwarten. Die Hermann-Elflein-Straße ist Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, die außerhalb der freigegebenen Lieferzeiten in der Brandenburger Straße eine Sackgasse ist. Verkehrslärmemissionen können daher vernachlässigt werden. Die Charlottenstraße mit Bus- und Straßenbahnverkehr ist ca. 30 m von der südöstlichen Ecke des Plangebietes entfernt. Damit ist nach dem Beiblatt zur DIN 18005 für die Straßenbahn bereits sichergestellt, dass eine Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte auszuschließen ist, da für Straßenbahnen hierfür lediglich ein Mindestabstand von 20 m erforderlich ist. Darüber hinaus wurde die Charlottenstraße vor ca. 10 Jahren vom Luisenplatz getrennt und damit eine erhebliche Lärminderung durch die Vermeidung des Durchgangsverkehrs erreicht.

Lieferbedingte Emissionen sind Bestandteil der Lärmbetrachtung zur Einzelhandelsentwicklung (s.o.). Dies gilt sinngemäß auch für zu erwartende oder vorhandene gewerbliche Nutzungen. Hier ist die Schutzbedürftigkeit geringer anzusetzen, so dass sich kein öffentliches Regelungsbedürfnis ergibt. Es ist zu unterstellen, dass die Räume von den Eigentümern so hergerichtet werden, dass sie den Nachfragebedürfnissen entsprechen. Die vorhandene Situation zeigt diesen Zusammenhang deutlich.

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

Auch wenn die Planung eine Veränderung der gegenwärtigen Strukturen beabsichtigt, führen die Festsetzungen in einer Gesamtbetrachtung zu einer Konfliktlösung bzw. -verbesserung, denn der Bebauungsplan schließt einige als wohnunverträglich einzuschätzende Anlagen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sportanlagen) aus.

3.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht den übergeordneten Zielen der Landeshauptstadt Potsdam. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Erweiterung der Geschäftsnutzung in der Haupteinkaufsstraße im Wesentlichen im Blockinnenbereich vollzieht und in Übereinstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgt, sind die Belange des erhaltens- und schützenswerten Ortsbilds im Bereich der 2. barocken Stadterweiterung nicht berührt.

3.1.3 Belange der Denkmalpflege

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die bestehenden besonders erhaltenswerten Strukturen und Ensembles. Die Festsetzungen wurden mit den Belangen der Denkmalpflege in Einklang gebracht (z.B. Darstellung der Wertigkeiten durch Festsetzung von Baulinien für die Vorderhäuser und Baugrenzen für die inneren Strukturen). Reglementierende gestalterische Festsetzungen erfolgen in einem sehr geringen Umfang. Die denkmalpflegerischen Belange sind aufgrund der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Festsetzung einer Erhaltungssatzung ausreichend berücksichtigt, so dass einvernehmlich weitestgehend auf gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wird und lediglich einige grundsätzliche Festsetzungen mit gestalterischen Auswirkungen getroffen werden. Alle Bauanträge sind der zuständigen Denkmalpflegebehörde vorzulegen, die im Genehmigungsverfahren ohne gestalterische Vorgaben aus dem Bebauungsplan konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann.

Die Festsetzungen im Bereich des Sondergebiets, die Veränderungen am Bestand beinhalten, sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Das abzureißende Hauptgebäude (Neubau) und die Remise sind ohne oder nur von geringem denkmalpflegerischen Wert.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich zurzeit nicht bekannt, mit einem Auftreten bei Tiefbauarbeiten kann jedoch gerechnet werden. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Sich hieraus ggf. ergebende Konsequenzen ergeben sich aus der Gesetzgebung und sind mit der Denkmalpflegebehörde im Einzelfall abzustimmen.

3.1.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

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

Zur Versorgung der Bewohner im dicht bebauten Geltungsbereich mit Grünflächen sind im Kapitel 3.1.1 „Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ Aussagen enthalten.

Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist es erforderlich, eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermäuse und Gebäudebrüter sowie eine

Überprüfung ggf. zu fällenden Baumbestandes auf Gehölzbrüter im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Verzicht auf den Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Angaben nach § 2a Nr. 2 BauGB war nicht erforderlich, weil auch die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 1 UVPG keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben hat.

3.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

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

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

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert und hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (vgl. Kap. II.2.2).

3.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

Alle Festsetzungen sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen oder gutachterlichen Untersuchungen mit städtebaulichem Bezug abgestimmt und in Einklang gebracht.

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

Die verkehrlichen Festsetzungen entsprechen den beschlossenen Verkehrskonzepten der Landeshauptstadt Potsdam für den Innenstadtbereich.

Die Entwicklung von Verkaufsflächenpotenzialen in der Innenstadt entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt und trägt dazu bei, die Potenziale kurzfristig realisieren zu können.

3.1.7 Private Belange

Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, durch die sich bauliche Dichten erreichen lassen, welche die oberen Werte der Baunutzungsverordnung grundstücksbezogen teilweise deutlich überschreiten, wird den Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen.

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

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die den Bestand ergänzende Sicherung einer überbaubaren Grundfläche im Sondergebiet wird ein Verlust an bestehenden, teilweise gärtnerisch angelegten Freiflächen sowie einzelner Bäume vorbereitet. Laut Biotoptypenkartierung sind die betroffenen Flächen mit Ausnahme eines Solitärbaums (Wertstufe: hoch) nur von sehr geringem bzw. geringem bis mittleren Wert. Darüber hinaus kommt es in geringem Umfang zu zusätzlichen Bodenversiegelungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke bis 1995 fast vollständig versiegelt waren und die derzeitigen unversiegelten Flächen erst danach im Rahmen der Sanierung der Grundstücke entstanden sind.

Mit der Umsetzung der Regelungen des Bebauungsplanes zur Dachbegrünung kann eine Verbesserung der ökologischen und mikroklimatischen Situation erreicht werden.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu anderen Plänen mit naturschutzrelevanten Inhalten.

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde, gelten die Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insoweit nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Die Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Wohnsituation im Quartier beitragen. Gleichzeitig wird die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handels- und Dienstleistungen gestärkt.

Die zum Teil überschrittenen Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO sind, ebenso wie die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen auf den Grundstücken – wie bereits ausführlich erläutert – städtebaulich notwendig und durch begleitende Maßnahmen ausgeglichen. Die hiermit verbundenen geringfügigen Verschlechterungen der Situation führen nicht zu unzumutbaren oder rechtswidrigen Verhältnissen, sondern werden in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander zu Gunsten des übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Ziels einer Entwicklung und Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ niedriger bewertet.

3. Ordnungsmaßnahmen

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird. Nutzungsänderungen sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

Zur Umsetzung der Festsetzungen im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ist der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf den Grundstücken Brandenburger Straße 6 und Hermann-Elflein-Straße 18 erforderlich.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

Entschädigungsforderungen aufgrund der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.03.2009 eingeleitet (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2009 vom 30.04.2009).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung fand in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam statt. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgetragen:

- Es wird angeregt, die Anlieferung ausschließlich über die Brandenburger Straße zu organisieren, da sowohl Lärmbelastungen, als auch verkehrliche Probleme in der Hermann-Elflein-Straße befürchtet werden.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Aus organisatorischen Gründen muss eine Anlieferung sowohl von der Brandenburger Straße, wie von der Hermann-Elflein-Straße aus erfolgen. Das Sondergebiet wird im Bereich des Grundstücks Hermann-Elflein-Straße 16, in dem nur ein geringer Wohnanteil vorhanden ist, bis an die Hermann-Elflein-Straße herangezogen. Bei einer Belieferung über diesen Eingang ist eine bessere Abschirmung der Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken erreichbar, da der Hofbereich in weiten Teilen durch Bebauung abgeschirmt ist. Darüber hinaus sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Luisenforum die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die durch die benachbarte vorhandene Wohnnutzung entstehen, im Rahmen ihres Schutzanspruchs – hier entsprechend dem eines Mischgebiets – durch entsprechende Auflagen zu berücksichtigen und durchzusetzen. Zur Sicherung des Anwohnerverkehrs wären bei einer (teilweisen) Belieferung über die Hermann-Elflein-Straße ggf. verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen.

- Es wird angeregt an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Hermann-Elflein-Straße 17 nicht zweigeschossig angebaut werden darf, da eine Verschattung des Hofes und einer Wohnung im Erdgeschoss befürchtet wird.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Luisenforums werden in diesem Bereich angepasst. An der Grenze des Hofes und des eingeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 17 wird ein zweigeschossiger Anbau zugelassen. Es ist festgesetzt, dass in diesem Bereich in einer Tiefe von 3,0 m die Gebäudehöhe eine OK von 40,3 m ü NHN nicht überschreiten darf. Damit ist die Belichtung des Hofbereiches und des Erdgeschosses gesichert.

- Es wird angeregt, im Bereich der geplanten Passage Fensterflächen im Erdgeschoss zu sichern, um einer befürchteten „Verödung“ entgegen zu wirken.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Eine Festsetzung von Fenstern ist auf Grund fehlender Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht möglich. Allerdings sieht der mit der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurf für das Luisenforum in diesem Bereich neben geschlossenen Fassadenbereichen auch größere Fensterflächen im Erdgeschoss vor. Zudem werden die Abstände zur bestehenden Bebauung in weiten Teilen etwas vergrößert.

- Es wird bedauert, dass der Hof nicht mehr als Freifläche bzw. als Spielfläche zur Verfügung stehen wird.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Potsdamer Innenstadt ist durch eine kleinteilige historische Parzellenstruktur geprägt, die in überwiegenden Teilen denkmalgeschützt ist. Hieraus resultiert, dass die vorhandene Geschäfts- und Ladenstruktur ebenfalls eher kleinteilig ist, es fehlen größere zusammenhängende Flächen, die für großflächige Ankernutzer an der Fußgängerzone attraktiv sind und die zur Stärkung der Innenstadt beitragen können.

Im Bereich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück der „Einkaufsinnenstadt“ bildet, ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde nach Flächen gesucht worden, die ein Potential für eine größere Einzelhandelsfläche bieten und gleichzeitig den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht wird. Eine solche Fläche wurde im Innenbereich des Blockes 18 identifiziert, der erheblichen Leerstand und Funktionsschwächen aufweist. In Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam soll dieser Bereich entsprechend entwickelt werden. Durch die zulässige vollständige Unterbauung der Flächen und die geplante Nutzung als „Einkaufspassage“ sind die Flächen einer Nutzung für das Wohnumfeld entzogen. Diese planerische Entscheidung, die in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander getroffen worden ist, gewichtet, wie bereits beschrieben, die dringend erforderliche Attraktivitätssteigerung der „Einkaufsinnenstadt“ an dieser Stelle höher, als die mit den hohen Dichten verbundene Qualitätseinschränkung der Wohnnutzung.

Neben den vorhandenen grundstücksbezogenen Möglichkeiten zur Schaffung eines erholungswirksamen Wohnumfeldes besteht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentliche Grünfläche Schlosspark Sanssouci. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen können damit ausgeglichen werden.

Die Anregungen haben zu folgenden Änderungen an der Planzeichnung und der Begründung geführt:

- Veränderung der Abgrenzung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“, Einbeziehung der Vorderhäuser der Grundstücke Brandenburger Straße 5/6 und Hermann-Elflein-Straße 16, Anpassung von Baugrenzen im Bereich der geplanten „Passage“, Anpassung von Baugrenzen und zulässiger Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der Grundstücksgrenze zur Hermann-Elflein-Straße 17
- Ergänzung der Begründung zum Immissionsschutz.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2010 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgetragen:

- Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg regt die Erstellung einer überschlägigen Lärmberechnung an, um ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, insbesondere der Straßenbahn treffen zu können.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es werden die Belastungen durch den Straßenbahn- und Busverkehr in der Charlottenstraße angeführt. Diese ist von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs bereits ca. 30 m entfernt. Belastungen im erheblichen Bereich sind somit nicht vorhanden und werden durch den Plan mit seiner bestandssichernden Zielstellung auch nicht neu erzeugt. Die Einhaltung von Orientierungsschallwerten innerhalb zentraler Lagen kann regelmäßig nicht gewährleistet werden, sofern die vorhandene Nutzungsstruktur nicht aufgegeben werden soll. Dies wird nicht in Betracht gezogen und ist den Bewohnern des Gebietes aufgrund der Lagegunst (z.B. gute Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten) zumutbar und von diesen scheinbar auch erwünscht, da lärmbezogene negative Aussagen bisher nicht bekannt sind. Festsetzungen sind somit entbehrlich und wären unangemessen. Der Bebauungsplan führt zu keiner Konfliktverschärfung. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. Dämmwerte von Fassaden und Fenstern, ist nicht erforderlich. Der größte Teil des betroffenen Bestandes ist nach 1990 bereits saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden konnten. Ferner ist anzunehmen, dass mit der sukzessiven Umstellung der Straßenbahnfahrzeuge auf einen modernen Stand eine erhebliche Lärminderung eintreten wird, so dass die fortgeltende Immissionsschutzfestsetzung ungerechtfertigt wäre. Darüber hinaus sind auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen in gleicher bzw. ähnlicher Lage (z.B. SAN – P08) keine entsprechenden Festsetzungen enthalten, ohne dass Missstände bekannt geworden sind.

- Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege regt an, die Abstandsfläche A1 auf 7,0 m zu verbreitern und in der Brandenburger Straße 6 hinter dem Durchgang einen kleinen Hof freizuhalten, um die Enden dieses Innenraums beidseits auch künftig mit natürlichem Licht zu markieren.

Den Anregungen wird im Wesentlichen gefolgt.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sind die Baugrenzen auf 5,5 m für das erste zulässige Vollgeschoss und 7,0 für das zweite zulässige Vollgeschoss abgerückt. Es wird ein Hof mit einer Größe von 3,0 x 3,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend angepasst. Diese Festsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden (s.u.).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

- Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg regt erneut die Überprüfung des Straßenbahnverkehrs auf der Charlottenstra-

ße hinsichtlich einer möglichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im besonderen Wohngebiet an.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Charlottenstraße ist von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs bereits ca. 30 m entfernt und durch Bestandsbauten abgeschirmt. Belastungen im erheblichen Bereich sind somit nicht vorhanden und werden durch den Plan mit seiner bestandssichernden Zielstellung auch nicht neu erzeugt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.06.2011 bis einschließlich 08.07.2011 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam statt. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgetragen:

- Auf Grund des erheblichen Leerstandes im Bereich der Innenstadt wird die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ angezweifelt.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat im Jahr 2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechts umgesetzt werden. Eines der wesentlichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere der Einkaufsinnenstadt. Zu diesem Zweck soll die Innenstadt durch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe dauerhaft gestärkt und in ihrer Attraktivität gesteigert werden. Für die geplante Einzelhandelsfläche im in Rede stehenden Plangebiet liegen konkrete Ansiedlungsinteressen im Sortimentsbereich „Textilien“ vor.

Der Bebauungsplan soll für einen Teilbereich des Blockes 18 die Sanierungsziele des Gebietes der „2. Barocken Stadterweiterung“ im Sinne des Beschlusses über das Einzelhandelskonzept konkretisieren.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam übernimmt. Er ist darüber hinaus im Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam als potentielles Entwicklungsareal gekennzeichnet. Für den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ werden als wesentliche Entwicklungsdefizite u.a. folgende Punkte hervorgehoben:

- Geringer Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von nur 16 %
- Lückenhafter Besatz an Markenartikelanbietern und damit an „Kundenmagneten“
- Kleinteilige Flächen- / Ladenstruktur mit nur wenigen zusammenhängenden Einkaufsflächen

Als Schlussfolgerungen werden genannt¹⁵:

„Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch – in Ergänzung qualitativer

Aufwertungsmaßnahmen – eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereichs im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen. Vor allem die Liegenschaften entlang der Brandenburger und Friedrich-Ebert-Straße mit ihrer direkten Anbindung an die Haupteinkaufslagen sind für eine einzelhandelsbezogene Inwertsetzung gut geeignet. [Es] besteht hier die reelle Möglichkeit, Markenanbieter aus dem Textil- und Schuhsektor zu etablieren, deren Verkaufsflächenanforderungen mit den Standortgegebenheiten in Einklang zu bringen sind. So ist es für ein Oberzentrum mit einer Einwohnerzahl von fast 150.000 sehr ungewöhnlich, dass in der innerstädtischen Hauptgeschäftslage nur ein einziges Textilkaufhaus (H&M) vorhanden ist. Zudem muss als gravierendes Defizit ein lückenhafter Besitz an Markenartikelanbietern bzw. Retail Brands angesprochen werden. Dieser Mangel wiegt v.a. deshalb schwer, weil solche Geschäfte eine besondere Bedeutung als Kundenmagneten besitzen. Lediglich acht Läden, nämlich, Karstadt, Intersport, H&M, Kaiser's, More & Wolf, Strauss Innovation, Melchers und DM verfügen derzeit über mehr als 200 m² Verkaufsfläche.¹⁶

Zusammenfassend bestehen eine Reihe von strategischen Möglichkeiten, um die Stellung der Einkaufsinnenstadt im Gesamtstandortgefüge des Potsdamer Einzelhandels nachhaltig zu stärken. Insbesondere durch das Zusammenspiel von Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Wohnen und Verwaltung kann – in Verbindung mit den touristischen Attraktionen der Stadt – ein besonders hohes Maß an Urbanität entstehen, mit der dieser Standortbereich im Umland aber auch gegenüber dem Stern-Center gezielt zu profilieren wäre. Mit dem attraktiven städtebaulichen Ensemble, dem nahe gelegenen Park Sanssouci und dem Holländischen Viertel kann sich die Potsdamer Innenstadt aber gegenüber vielen profanen oder künstlich geschaffenen Einzelhandelsstandorten positiv abgrenzen.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Handlungsempfehlungen, die im Einklang mit den Zielen der Sanierung stehen und die städtebauliche Zielstellung für die Einkaufsinnenstadt darstellen.

Die im Bereich der Einkaufsinnenstadt vorhandenen leerstehenden Flächen sind für die Umsetzung der Entwicklungsziele nicht geeignet. Sie sind entweder zu klein (die leerstehende Fläche in der Dortustraße 62 verfügt nur über eine etwa halb so große Grundfläche wie der geplante Standort) oder auf Grund ihres Zuschnitts und ihrer Lage im obersten Geschoss bei fehlender eigener Zugänglichkeit (Karstadt) nicht attraktiv bzw. für eigenständige Handlungsnutzungen nicht geeignet. Für das leer stehende Dachgeschoss des Karstadt-Warenhauskomplexes und für die zu dem Komplex gehörenden Flächen in der Dortustraße sind Baugenehmigungen für Schank- und Speisewirtschaften erteilt worden. Diese werden derzeit nicht ausgeschöpft.

Der Ladenflächenleerstand in der Innenstadt beträgt derzeit 7,8 %. Im Durchschnitt sind die leerstehenden Läden 84 m² groß und damit nicht für frequenzsteigernde Filialisten geeignet. Eine Betrachtung weiteren Leerstands, z.B. in

¹⁶ Durch Umbauten in der Wilhelmgalerie sind mit Rossmann und Der Aussteiger nun zehn Läden mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche vorhanden.

der Bahnhofspassage ist für den Bebauungsplan ohne Belang, da es sich um andere Versorgungsbereiche handelt.¹⁷

- Es wird vorgetragen, dass die Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes unzutreffend ist, da diese bereits 1995 gepflanzt und damit älter als 10 Jahre sind und teilweise größere Stammumfänge aufweisen.

Der Anregung wird gefolgt.

Zwar erfolgte die Bepflanzung im Wesentlichen erst im Jahr 1998, es ist jedoch zutreffend, dass gemäß Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 24.06.2009) eine Unterscheidung der Untertypen für Solitärbäume und Baumgruppen nach Baumalter < 10 für „überwiegend Jungbestände“ und > 10 Jahren für „überwiegend mittleres Alter“ getroffen wird. Die Einstufung „jung“ traf für den Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zumindest noch für einen Teil der Bäume zu. Da diese Bäume mittlerweile alle einen Stammumfang über 30 cm aufweisen, wird der Einwand insoweit berücksichtigt, dass die Biotopkartierung aktualisiert und die Bäume mit „mittlerem Alter“ (Biotopkürzel BEAHM) eingestuft. Die Bewertung „gering bis mittel“ ist in „mittel“ geändert. Über die Einstufung „mittel“ geht der ökologische Wert jedoch keinesfalls hinaus, obwohl die Bäume unter die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung fallen.

- Es wird vorgetragen, dass die Erhebung der Vogelarten im Plangebiet unvollständig sei, eine Reihe von angeblich vorkommenden Vogelarten wird benannt.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Es steht auch außer Frage, dass Teile der erfassten Biotopstrukturen eine Bedeutung für Vogelarten haben, insbesondere als Trittsteinbiotop. Aber sowohl die potenzielle Anzahl der Brutplätze als auch die Bedeutung der Flächen als Nahrungsgebiet ist allein schon aufgrund der kleinen Flächen gering: Der Geltungsbereich umfasst rund 3.950 m², davon haben die von der Bebauung vollständig umschlossenen Grünflächen einen Anteil von ca. 385 m². Hinzu kommt ein hoher Störungsgrad durch die vorhandene Nutzung (durchgängige Passage), so dass als Brutvögel nur allgemein im Stadtgebiet verbreitete und wenig störungsempfindliche Vogelarten in Betracht kommen. Einer systematischen ornithologischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher nicht.

Für Baum- und Gebüschbrüter (Freibrüter) sind mit Ausnahme der alten Kastanie kaum geeignete Habitatstrukturen vorhanden, da z.B. dichte Gebüsche fehlen und die Kronen der gepflanzten Bäume noch zu klein sind.

Der Gartenrotschwanz, die Blaumeise, der Star und der Kleiber sind beispielsweise als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter stark an alten Baumbestand, Mauerhöhlen oder Nistkästen an geeigneten Stellen gebunden. Die Kastanie kommt daher als potenzieller Brutbaum für Höhlen- und Nischenbrüter in Betracht.

Die Mönchsgrasmücke bevorzugt dichtes Gebüsch als Brutplatz, solches ist in dem Hof nicht vorhanden. Lebensräume des Buchfinken sind Wälder, Parkanlagen und große Gärten. Als Brutvogel kann auch der Girlitz weitgehend sicher ausgeschlossen werden, dessen Lebensräume offene Landschaften mit Bäumen, Büschen, Krautflächen oder abwechslungsreich bewirtschaftete Sied-

17

Einzelhandelsmonitoring für die Potsdamer Innenstadt – Stichtag 02.09.2011, Bearbeitung Robert Stöhr, Bereich Stadterneuerung

lungsräume mit Versteckmöglichkeiten sind, ebenso kann der Stieglitz ausgeschlossen werden, mit Sicherheit auch die Goldammer. Nester von Mehlschwalben, die zu jeder Jahreszeit sichtbar sind, wurden bei den Begehungen nicht gefunden.

Bei den meisten der von der Einwanderin angegebenen Vogelarten handelt es sich daher allenfalls um Durchzügler oder gelegentlich das Gebiet überfliegende Tiere, die planungsrechtlich nicht relevant sind.

Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist es erforderlich, vor Bau- oder Abrissmaßnahmen eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermäuse und Gebäudebrüter vorzunehmen. Gleiches gilt bei Baumfällungen (insbesondere bei der Kastanie). Dies kann im Rahmen der Baugenehmigung / Fällgenehmigung durchgesetzt werden. Da die Natur Veränderungen unterliegt, kann eine dem Bauen vorgeschaltete Untersuchung jeweils aktuelle Tatbestände erfassen.

- Es wird vorgetragen, dass die Erhebung weiterer im Plangebiet vorkommender Arten (insbesondere Insekten) nicht hinreichend sei.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Bewertung der Biotoptypen beinhaltet u.a. bereits deren faunistische Bedeutung. In der Erläuterung wird darüber hinaus speziell auf möglicherweise vorkommende, besonders geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG eingegangen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG gelten bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten (hier insbes. ganzjährig geschützte Brutstätten). Außer den in der Begründung genannten Arten / Artengruppen sind aufgrund der Lage und der Habitatausstattung des Innenhofs keine weiteren besonders oder streng geschützten Arten planungsrechtlich relevant.

- Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegen die Sanierungsziele „Ökologische Verbesserung“ und „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ verstoßen.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

In der am 05.05.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung ist kein Sanierungsziel mit dem Titel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ enthalten. Es wird lediglich das Ziel formuliert: „Im Wohnungsbestand ist auch der Bedarf für familiengerechtes Wohnen zu berücksichtigen.“ Auch § 136 Abs. 4 BauGB beinhaltet keine solche Zielstellung.

Wie bereits erläutert, ist die Sicherung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt eines der wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine der wenigen Potentialflächen für die Umsetzung einiger im Einzelhandelskonzept für die Umsetzung der o.g. Zielstellung formulierten Maßnahmen (Ansiedlung größerer zusammenhängender Verkaufsflächen zur Ansiedlung von Ankermietern). Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, setzen diese Ziele um. Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander wurde die Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele in Bezug auf die Einkaufsinnenstadt an dieser Stelle höher gewichtet, als die sich für das unmittelbare Wohnumfeld (insbesondere auf den betroffenen Grundstücken) ergebenden Nachteile aus dem Verlust der kleineren Freiflächen und Vegetationsstrukturen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäume bei Verlust – an anderer Stelle – auszugleichen sind.

- Es wird vorgetragen, dass die geplante Reduzierung von Wohnanteilen innerhalb des besonderen Wohngebietes gegen die Sanierungsziele verstößt und zum „Umkippen“ des Gebietes führt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Die für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung im Jahr 2004 konkretisierten Sanierungsziele sehen je nach Standort differenzierte Mindestwohnanteile vor. Hierzu wird erläutert:

„Mindestwohnanteil bis zu den in der Karte „Wohnen“ festgelegten Wohnanteilen (30 / 50 %), die entsprechend den unterschiedlich geprägten Bereichen differenziert geregelt sind, eine Reduzierung des Wohnanteils bis auf 0 ist in Einzelfällen möglich. In Teilbereichen ist jedoch auch eine Erhöhung des Wohnanteils auf 70 % vorgesehen. Die Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes 2. Barocke Stadterweiterung der vergangenen 10 Jahre erfordert eine kleinteiligere Betrachtung der Nutzungsverteilung als in der bestehenden Satzung mit einer Pauschalfestlegung einer Verwendung von mindestens 50 % der Nutzfläche für Wohnen. Die von den übrigen Bereichen abweichende Prägung der Hauptgeschäftsstraßen ist darin hinsichtlich der Zielsetzung zur Stützung der Potsdamer Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion nicht ausreichend berücksichtigt. Andere Bereiche des Gebiets haben sich dagegen als fast ausschließlich wohngenutzte Straßenzüge entwickelt. Die Regelung der Mindestwohnanteile durch die in der Karte „Wohnen“ festgelegten Werte wird somit der unterschiedlichen Gebietsprägung gerecht und berücksichtigt unter Minimierung von Nutzungskonflikten die verschiedenen Belange von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern.“ Ein Umkippen des Gebietes ist nicht zu befürchten. Die Potsdamer Innenstadt wird weiterhin einen hohen Wohnanteil, gesichert in diversen Bebauungsplänen und der Sanierungssatzung, aufweisen.

- Es wird vorgetragen, dass die geplante bauliche Verdichtung im Sondergebiet die Erholungsnutzung des Innenhofes beeinträchtigt bzw. zerstört. Darüber hinaus wird der Gebietscharakter nachteilig verändert und gegen den Bestandsschutz und Vertrauensschutzinteressen verstoßen.

Die Einwände werden zurückgewiesen.

Eine wesentliche Funktion der Bauleitplanung besteht gerade darin, gezielte Veränderungen gegenüber dem baulichen Bestand zu ermöglichen und zu steuern. Ein Verstoß gegen den Bestandsschutz kann daher nicht vorliegen, dieser gilt bis zur Umsetzung der Planung, ein Baugebot besteht nicht.

Wie bereits erläutert, ist die Sicherung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt eines der wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine der wenigen Potentialflächen für die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept für die Umsetzung der o.g. Zielstellung formulierten Maßnahmen (Ansiedlung größerer zusammenhängender Verkaufsflächen zur Ansiedlung von Ankermietern). Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die die

gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleisten, setzen diese Ziele um. Im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde die Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele in Bezug auf die Einkaufsinnenstadt an dieser Stelle höher gewichtet als die sich für das unmittelbare Wohnumfeld (insbesondere auf den betroffenen Grundstücken) möglicherweise ergebenden Nachteile aus der Erhöhung der baulichen Dichte und dem Verlust einer Grundstücksfreifläche.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem in Rede stehenden Innenhof mit seinen begrünten Bereichen um eine private Grundstücksfläche und nicht um eine öffentliche Grünfläche. Daher obliegt es grundsätzlich dem Grundstückseigentümer, darüber zu entscheiden, inwieweit er die Flächen der Öffentlichkeit zugänglich machen möchte und wie sie mit Grün gestaltet sind. Ein Anspruch auf dauerhafte Nutzung durch die Öffentlichkeit besteht nicht. Ebenfalls wäre eine Umnutzung / Umgestaltung des Hofes nach geltendem Baurecht jederzeit möglich. Insofern bestehen auch keine Auswirkungen auf die Wohnqualität anderer Grundstücke. Maßgeblich ist hier die Auswirkung auf die Wohnverhältnisse auf dem Grundstück, die sich verändern, aber weiterhin vertretbar sind. Dies wird u.a. dadurch erreicht, dass der Wohnanteil auf dem Grundstück zugunsten der innerstädtischen Einkaufsfunktion reduziert wird und die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes als Grundstücksfreifläche für das besondere Wohngebiet genutzt wird.

- Es wird vorgetragen, die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur- und Landschaft seien unzureichend.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Zunächst ist festzustellen, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wurde. Im beschleunigten Verfahren können Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden (§ 13a Abs. 3 BauGB). Eingriffe in den Naturhaushalt gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich war insofern nicht notwendig.

Ungeachtet dessen, wird durch die Festsetzungen der Verlust von ca. 380 m² unversiegeltem Boden, Gehölzen, Sträuchern und Bäumen vorbereitet. Die Flächen sind zudem erst seit 1997 unversiegelt und bepflanzt. Bis 1995 war wesentlich mehr Grundfläche überbaut, als jetzt mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll.

Diesem Verlust steht die Neuanlage von ca. 450 – 500 m² extensiver Dachbegrünung im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gegenüber, welche durchaus eine deutliche Minderung der Auswirkungen des Biotopverlustes bewirken kann. Durch eine extensive Dachbegrünung wird Niederschlagswasser auf den Bauflächen zurückgehalten. Ein Großteil dieses Wassers verdunstet, der Rest fließt zeitverzögert ab, was sich klimatisch ausgleichend auswirkt. Bepflanzte Dächer befeuchten die Luft und sorgen für Abkühlung. Dies wirkt sich vor allem auf angrenzende Wohn- oder Büroräume aus, leistet aber auch einen ausgleichenden Beitrag hinsichtlich des Kleinklimas. Zudem arbeiten Klimaanlage auf Grund der geringeren Aufheizung wesentlich wirtschaftlicher. Luftschadstoffe wie Nitrate oder andere in Luft und Niederschlägen enthaltenen Stoffe werden festgehalten und verwertet. Begrünte Dächer schaffen Ersatzlebensräume für Flora und Fauna. Vögel, Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer finden hier Nahrung und Unterschlupf.

Darüber hinaus sind die nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume entsprechend den Vorgaben der Satzung bei Fällung ausgleichspflichtig.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem in Rede stehenden Innenhof mit seinen begrünten Bereichen um eine private Grundstücksfläche und nicht um eine öffentliche Grünfläche handelt. Daher obliegt es grundsätzlich dem Grundstückseigentümer darüber zu entscheiden, inwieweit er die Flächen begrünt und der Öffentlichkeit zugänglich machen möchte. Ein Anspruch auf dauerhafte Nutzung durch die Öffentlichkeit besteht hier nicht. Ebenfalls wäre eine Umnutzung / Umgestaltung des Hofes nach geltendem Baurecht jederzeit möglich. Keinesfalls bietet die Fläche einen Grünausgleich für die Bewohner eines größeren Umfeldes, deren grundstücksbezogene Freiflächengestaltung verbesserungsbedürftig ist. Dies muss auf den jeweiligen Einzelgrundstücken erfolgen. Als wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen dienen die umfangreichen und großen öffentlichen Parkanlagen, die die historische Innenstadt umgeben sowie die gestalteten öffentlichen Plätze.

- Es wird vorgetragen, das geplante Sondergebiet verursache eine Verkehrszunahme in den umgebenden Straßen durch zusätzlichen Parksuch- und Lieferverkehr. Hierdurch drohe ein „Umkippen“ des Gebietes und die Anwohner – auch in der Bäckerstraße – werden zusätzlichen Belastungen ausgesetzt.

Die geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet entspricht den übergeordneten Zielen der Landeshauptstadt Potsdam (FNP, Einzelhandelskonzept). Gerade die Ansiedlung zentraler Funktionen in einem durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossenen innerstädtischen Bereich dient der Vermeidung überflüssigen Verkehrs, wie er bei der Verlagerung solcher Nutzungen in die Peripherie entstehen würde. Darüber hinaus hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um den Individualverkehr zu lenken. So wurde im Bereich der Innenstadt flächendeckend eine Parkraumbewirtschaftung eingerichtet, es wurden zentrale Parkhäuser bzw. Tiefgaragen an Hauptverkehrsstraßen gebaut und ein Parkleitsystem eingerichtet und es wurden weitere verkehrslenkende Maßnahmen ergriffen, die zu einer Entlastung der Nebenstraßen beigetragen haben. Eine weitere Entlastung könnte nur unter dem Verzicht auf weitere innenstadttypische Nutzungen bzw. ihre Verlagerung in die Peripherie erreicht werden, was weder den Zielen des Bundesgesetzgebers (Innenentwicklung vor Außenerweiterung, Nachhaltigkeit) noch den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Landeshauptstadt Potsdam entspricht. Eine Reduzierung von Verkehr dürfte hiermit jedoch auch nicht zu erreichen sein. Die Belastung der Anwohner der ca. 200 m entfernten und durch die Charlottenstraße vom Geltungsbereich räumlich getrennten Bäckerstraße wird als unwesentlich angesehen. Die Parkplätze in der Tiefgarage am Luisenplatz sind demgegenüber nur ca. 130 m entfernt. Die Behauptung, innerhalb des Plangebietes würden zahlreiche Stellplätze entfallen, ist falsch. Im Plangebiet sind derzeit keine Stellplätze vorhanden.

Lieferverkehr durch die gewerblichen Entwicklungen im Geltungsbereich in den Anliegerstraßen wird sich allenfalls auf die Hermann-Elflein-Straße auswirken. Für alle übrigen Straßen, insbesondere auch die Bäckerstraße können spürbare Belastungen ausgeschlossen werden. Sie stellen keine sinnvolle Verbindung ins Hauptstraßennetz der nur ca. 80 – 100 m entfernten Schopenhauerstraße dar.

Mit der Attraktivitätssteigerung der „Einkaufsinnenstadt“ durch die Ansiedlung neuer Verkaufsflächen ist, trotz der sehr guten Anbindung an das ÖPNV-Netz, eine Zunahme des Individualverkehrs nicht auszuschließen. Das vorhandene Hauptstraßennetz ist jedoch ohne weiteren Ausbau in der Lage, entsprechende neue Verkehre aufzunehmen. Diese werden durch ein Parkleitsystem den umgebenden Parkhäusern und Tiefgaragen zugeführt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“, „Luisenplatz“, „Hegelallee“ und „Hebbelstraße“ wurden in Verbindung mit der Bewirtschaftung der Parkplätze im Straßenland bereits Maßnahmen realisiert, die das Ziel verfolgen, das Geschäftszentrum mit Parkplätzen zu versorgen. Die Versorgung der vorhandenen und zu erwartenden Einzelhandelseinrichtungen mit Kundenparkplätzen erfolgt somit über die gut erreichbaren öffentlichen Einrichtungen. Darüber hinaus können zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten, Schalldämmung von Klimatisierungs- und Lüftungsanlagen). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erlassen werden.

Ein „Umkippen“ des Gebietes ist auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet und dessen Umgebung festgesetzten Mindestwohnanteile nicht zu befürchten.

- Es wird vorgetragen, dass wegen der Schwere der Auswirkungen des geplanten Sondergebietes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich sei.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Es ist unstrittig, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Umfang negative Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG (vgl. Kap. 2.3.5) weist jedoch anhand der anzulegenden Kriterien nach, dass dies keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG sind. Daher besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und einer Anwendung der Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a BauGB steht nichts entgegen

- Grundstückseigentümer und zukünftiger Mieter im geplanten Sondergebiet regen an, zusätzliche Verkaufsflächen zu sichern.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im Verbindungsbereich zwischen dem Neubau im Karreeinnenraum und dem barocken Typenhaus Brandenburger Straße 6 darf auf einer Gebäudetiefe von 1,5 m nur ein eingeschossiger Baukörper mit Glasdach errichtet werden („Fuge“). Ab einer Tiefe von 1,5 m ist im Einvernehmen mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks (Brandenburger Straße 7) ein zweigeschossiges Gebäude zulässig.

Im Einvernehmen mit dem Eigentümer des Grundstückes Hermann-Elflein-Straße 17 wird ein zweigeschossiges Anbauen an die Grundstücksgrenze zugelassen.

Der Bebauungsplanentwurf ist im Ergebnis der in der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen geändert bzw. ergänzt (zulässige Anzahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen jeweils im Sondergebiet) worden. Die Begründung ist diesbezüglich aktualisiert und um vorgebrachte Hinweise ergänzt worden.

Darüber hinaus haben sich die Planungsabsichten im Sondergebiet durch die Einreichung eines Bauantrages weiter konkretisiert. Hieraus resultiert im Wesentlichen eine Verkleinerung der Grundfläche des Sondergebietes zu Gunsten des besonderen Wohngebietes; klarstellend ist eine textliche Festsetzung zur Überschreitung der Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Sondergebiet in den Katalog der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Teilgebiet WB 1.3 des besonderen Wohngebietes zusätzlich geschossweise Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnen getroffen worden. Ergänzend ist eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Treppenanlagen, die der Erschließung von bestehenden Gebäuden dienen, aufgenommen worden. Einzelne textliche Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet oder den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes berührten die Grundzüge der Planung. Daher war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2011 zur Stellungnahme binnen eines Monats aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgetragen:

- Die untere Naturschutzbehörde regt an, bei Festsetzung 16 die Ausnahme, „sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen“ zu streichen, da eine Dachbegrünung von 10 cm Auflagenstärke führt beim aktuellen Stand der Technik auf keinen Fall zu Mehrbelastungen der Statik führt.

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

1. Die Anregung bezieht sich nicht auf geänderte und ergänzte Teile des Bebauungsplanes.
2. Die Festsetzung Nr. 16 gilt auch bei Änderungen an bestehende Altbauten mit entsprechenden Dächern. Insofern kann nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass die Traglasten gesichert sind.

- Die untere Naturschutzbehörde regt weiterhin an für den Verlust der ökologisch hochwertigen Kastanie als örtlich prägendem Solitärbaum eine intensive Dachbegrünung festzusetzen.

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Die Potsdamer Baumschutzverordnung sieht einen Ausgleich für nach der Verordnung geschützte Bäume durch Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung vor. Andere Maßnahmen (z.B. intensive Dachbegrünung) zum Ausgleich sind nicht Bestandteil der Satzung. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wurde und damit die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die aus städtebaulichen Gründen zur Minderung der Folgen einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich und zum Ausgleich von Überschreitungen der Obergrenzen aus § 17 BauNVO erfolgte Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Sondergebiet wird für die Erreichung der o.g. Ziele vor diesem Hintergrund als ausreichend erachtet.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2012 bis einschließlich 16.01.2012 (verkürzte Frist) im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam statt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39).

C. FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind in Gebäuden mindestens 30 % der 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
2. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes 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 sexuellen Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
3. In der Teilfläche WB 1.1 des besonderen Wohngebietes ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
4. In der Teilfläche WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Wohnungen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Einzelne Aufenthaltsräume von Wohnungen können ausnahmsweise auch in anderen Vollgeschossen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
5. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes können Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
6. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
7. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
8. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
9. Im Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten nach textlicher Festsetzung Nr. 9
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, Praxis und Büroflächen

- Ausschließlich Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses in den durch Bau-
linien begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
10. Im Sonstigen Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren,
Tabak
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
 - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
 - Papier- und Schreibwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Textilien
 - Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
 - Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Tele-
kommunikation
 - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
 - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiqui-
täten
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Fotogeräte, Fotowaren
 - Optische Waren, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen Verkaufsflächenanteil
von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
11. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet darf durch
die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die
das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer
Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,97 entspricht, überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
12. In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahms-
weise einzelne Treppenanlagen mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maxi-
malen Tiefe (Länge) von 3,0 m zulässig, sofern sie der Erschließung eines bestehen-
den Gebäudes dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
13. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind 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)
14. Stellplätze sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit ei-
nem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Im Sonstigen Sondergebiet sind die Dächer von Gebäuden im Bereich der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
16. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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
0,05 H zwischen den Punkten 14-15, 16-17 sowie 55-60
0,1 H zwischen den Punkten 20-21, 22-23, 25-26 sowie 61-62
0,15 H zwischen den Punkten 4-5 sowie 36-37
0,2 H zwischen den Punkten 31-32
0,25 H zwischen den Punkten 1-2, 7-8, 21-64 sowie 37-38
0,25 H (1,0 m) zwischen den Punkten 22-64 und 65-66
0,25 H (1,25 m) zwischen den Punkten 63-44, 44-45, 49-50 sowie 50-51
0,25 H (1,75 m) zwischen den Punkten 52-53 sowie 54-55
0,25 H (2,0 m) zwischen den Punkten 43-63
0,25 H (2,25 m) zwischen den Punkten 46-47 sowie 47-48
0,3 H zwischen den Punkten 6-7, 12-13, 27-28 sowie 21-36
0,35 H zwischen den Punkten 2-3, 21-64 und 36-67
0,4 H zwischen den Punkten 9-10, 18-19, 27-29, 28-30 sowie 40-41
0,45 H zwischen den Punkten 11-12, 39-40 sowie 41-42
0,5 H (2,6 m) zwischen den Punkten 29-30
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 2 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)
2. In den mit C1 – C3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)
3. In der mit E1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Grundfläche des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes eine Höhe von 2,30 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)
4. In der mit gd bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sie mit einem Glasdach ausgebildet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)

3. Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4. Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungssatzung
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Werbesatzung.