



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Textbebauungsplan SAN – P 16  
„Stadterweiterung Nord“**

**Begründung**

Datum: 04.09.2015

Stand: Satzung

Art des Plans / Verfahrens: Verfahren gemäß § 13 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Planungsgegenstand.....</b>	<b>5</b>
1. <b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>5</b>
2. <b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>5</b>
2.1 Räumliche Lage .....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3 Historische Entwicklung.....	7
2.4 Gebiets- / Bestandssituation.....	7
2.5 Ökologie / Freiflächen.....	8
2.5.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet.....	8
2.5.2 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode.....	9
2.5.3 Biotopbestand .....	10
2.5.4 Faunistische Bedeutung und besondere artenschutzrechtliche Belange .....	12
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	13
2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	13
2.8 Erschließung .....	14
2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	14
3. <b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....</b>	<b>15</b>
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	15
3.2 Landschaftsplanung .....	17
3.3 Flächennutzungsplan .....	17
3.4 Stadtentwicklungskonzepte .....	17
3.5 Benachbarte Bebauungspläne .....	20
3.6 Sonstige Satzungen .....	20
3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	21
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>23</b>
1. <b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>23</b>
2. <b>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>23</b>
2.1 Planungsalternativen .....	24
3. <b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>24</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	24
3.2 weitere Festsetzungen .....	26
3.3 Grünfestsetzungen .....	28
3.4 Sonstige Festsetzungen .....	29
3.5 Fortschreibung und Aufhebung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-P04 „Teilraum Block 12“ .....	29
3.6 Nachrichtliche Übernahmen .....	31
4. <b>Energieeffizienz .....</b>	<b>32</b>
5. <b>Flächenbilanz.....</b>	<b>32</b>
<b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>33</b>

---

<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>33</b>
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>33</b>
<b>3.</b>	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>34</b>
5.1	Verfahrenskosten .....	34
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	34
5.3	Grunderwerb .....	34
5.4	Planungsschaden.....	34
5.4.1	Entschädigung.....	34
5.4.2	Übernahmeanspruch.....	34
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>34</b>
<b><u>D. Verfahren .....</u></b>		<b>35</b>
<b>1.</b>	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf .....</b>	<b>35</b>
<b>2.</b>	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>35</b>
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden .....	35
2.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....	36
<b><u>E. Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u></b>		<b>40</b>
<b>1.</b>	<b>Abwägungsbelange.....</b>	<b>40</b>
<b>2.</b>	<b>Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>40</b>
2.1	Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	40
2.2	Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes....	44
2.3	Belange des Bildungswesens und der Kultur.....	45
2.4	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege .....	45
2.5	Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs.....	45
2.6	Private Belange .....	47
<b><u>F. Rechtsgrundlagen.....</u></b>		<b>48</b>
<b><u>G. Anlagen.....</u></b>		<b>49</b>
1.	Festsetzungen.....	49
2.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	51
3.	Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 16 (ohne Maßstab) .....	52
4.	Biotoptypenkartierung.....	53

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für die 2. Barocke Stadterweiterung formulierten städtebaulichen Ziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Die bisherigen und zukünftigen Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfelds im Rahmen des Sanierungsverfahrens bergen durch ihre attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzungen anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen.

Neben der Gefahr einer zukünftigen Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen besteht die besondere Gefahr der Verdrängung des historisch gewachsenen Wohnanteils innerhalb der vorhandenen kleinteiligen und gebietstypischen Mischung von Wohnen, Läden, Handwerk und Kleingewerbe zugunsten weiterer gewerblicher Nutzungen.

Das Bebauungsplanverfahren ist zwingend geboten, um die erforderliche Sicherheit zur beabsichtigten Ordnung und Verträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs zu schaffen und gleichzeitig den Wohnstandort zu stärken. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Bereichs. Zur Unterstützung dieses Ziels werden auch einzelne Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

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

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans SAN – P 16 werden auch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“, der im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt, aufgehoben. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans SAN – P 04 wurden in den vergangenen Jahren weitgehend erreicht.

Die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Geltungsbereich verändert den im Plangebiet vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich. Der Bebauungsplan ist daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst in etwa die nördliche Hälfte der 2. Barocken Stadterweiterung, die zwischen 1733 und 1744 entstanden ist, und befindet sich in Innenstadtlage nördlich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück des zentralen Versorgungsbe-

reichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam bildet. Es umfasst im Westen Grundstücke beidseitig der Gutenbergstraße bis zur Schopenhauerstraße und im Osten Grundstücke nördlich der Gutenbergstraße bis zur Friedrich-Ebert-Straße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Hegelallee begrenzt.

Der südliche Teil des durch die Hegelallee, Dortustraße, Gutenbergstraße und Lindenstraße begrenzten Blocks (Bebauungsplan SAN – P 03 „Block 4 Süd“) ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

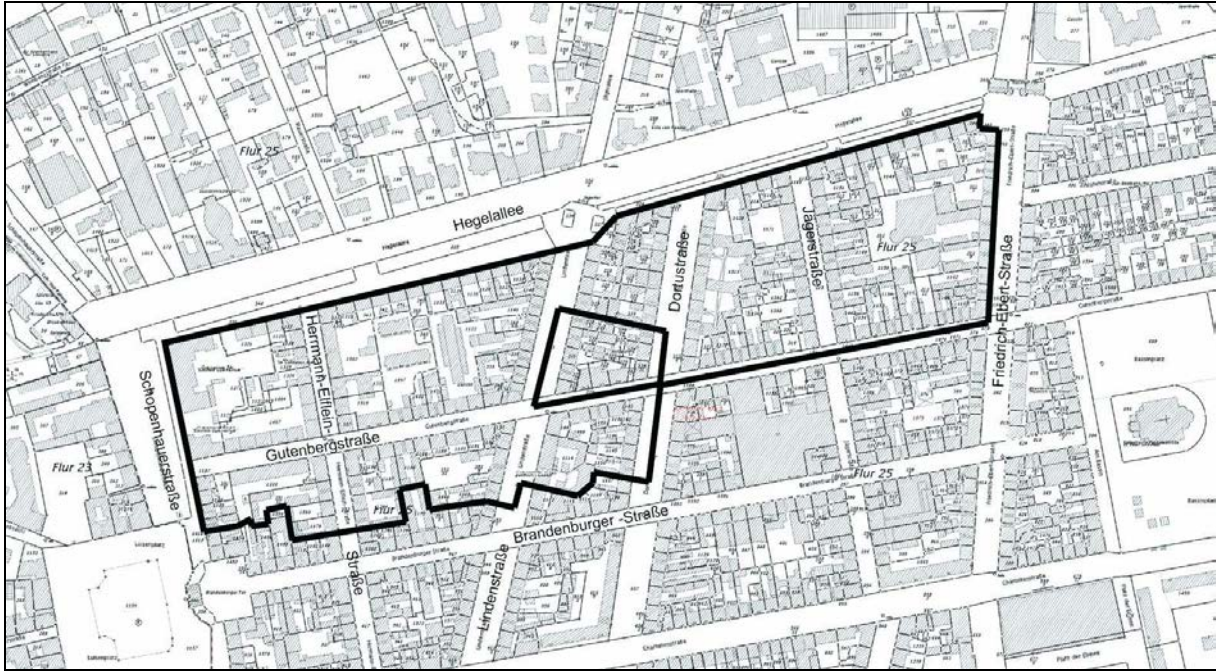


Abbildung 1: Räumliche Einordnung und Geltungsbereich, Quelle FIS-Broker Berlin, ALK Brandenburg

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha. Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich:

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 115
- Hegelallee 30 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 12 und 27 bis 38
- Jägerstraße 1 bis 10 und 33 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14, 54 bis 56 und 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans SAN – P 16 umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4/2001 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 29.03.2001) für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10.

Im Geltungsbereich befindet sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in privatem Eigentum. Im öffentlichen Eigentum stehen lediglich die Grundstücke Hegelallee 30 / Schopenhauerstraße 19, Hermann-Elflein-Straße 3, Jägerstraße 3 – 4 und Lindenstraße 54 – 55.

## 2.3 Historische Entwicklung

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.

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

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in großen Bereichen 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 Bilds 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 Grundwasserstands wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

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

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

## 2.4 Gebiets- / Bestandssituation

Ein großer Teil der Bebauung im Plangebiet besteht noch aus den für die 2. Barocke Stadterweiterung typischen barocken Typenhäusern, die jedoch zum Teil überformt sind. Die Typenhäuser treten bis auf den westlichsten Teilbereich des Plangebiets stark prägend in Erscheinung, auch wenn einzelne Grundstücke durch gründerzeitliche, höhere Gebäude bebaut sind. In diesen Bereichen sind an vielen Stellen auch noch die eng bebauten Hofstrukturen erhalten geblieben.

Der westliche Teil des Plangebiets ist bis zur Hermann-Elflein-Straße in höherem Maße durch eine neuere Bebauung aus der Gründerzeit (Gebäude des Einstein-Gymnasiums) und Wohngebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt. Im östlich daran anschließenden Block auf der Nordseite der Gutenbergstraße ist vor allem der Blockinnenbereich stark überformt. Dort sind in jüngerer Zeit ein Gewerbegebäude und zwei Zeilen mit

---

<sup>1</sup> Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt - Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994

einer Reihenhausbauung entstanden. Auch auf zwei Grundstücken an der Friedrich-Ebert-Straße (NH-Hotel und ein Wohnhaus) und einigen anderen Grundstücken sind im Blockinnenbereich Gebäude jüngerer Datums vorhanden.

Das Plangebiet weist in weiten Teilen die für die Potsdamer Innenstadt typische Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auf, wobei der Wohnanteil im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs größer ist, als im mittleren Teil. Den geringsten Wohnanteil weist der östliche Teil des Geltungsbereichs, insbesondere an der Friedrich-Ebert-Straße auf.

Die Grundstücke Schopenhauerstraße 19 und Hegelallee 30 werden bis in den Blockinnenbereich durch das Einstein-Gymnasium genutzt. Weitere Sondernutzungen befinden sich in der Lindenstraße 54 und 55 mit der Gedenkstätte für die Opfer politischer Gewalt im 20. Jahrhundert, in der Jägerstraße 3 – 4 mit der Musikschule Potsdam, in der Hermann-Elflein-Straße 3 mit dem Museumshaus „Zum güldenen Arm“ und in der Hermann-Elflein-Straße 10 mit dem studentischen Kulturzentrum Potsdam (KUZE).

Im Süden und Osten ist die Umgebung des Plangebiets durch die Brandenburger Straße (Fußgängerzone) und die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptgeschäftsstraßen des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam geprägt. Hier befinden sich kleinere und größere Geschäfte in großer Anzahl, Kleingewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Betriebe. Darüber hinaus stellt der Bereich auch einen wichtigen Wohnstandort dar.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Luisenplatz mit dem Brandenburger Tor und einer Tiefgarage. Im Westen befinden sich Wohn- und Bürogebäude an der Schopenhauerstraße und im Nordwesten befindet sich ein Teil der Parkflächen des Schlosses Sanssouci.

Östlich des Plangebiets liegen jenseits der Friedrich-Ebert-Straße Teile des „Holländischen Viertels“ und weiter südlich bis zum Bassinplatz weitere Teile des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“.

Nördlich des Plangebiets liegt die breite Hegelallee mit ihrem alleegesäumten Mittelstreifen. Jenseits der Hegelallee befinden sich gemischte Nutzungen, die im östlichen Teil vom Verwaltungskomplex der Stadtverwaltung dominiert wird. Hier befindet sich auch ein großes Parkhaus.

## **2.5 Ökologie / Freiflächen**

### **2.5.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet**

Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16. Über den Geltungsbereich hinaus sind die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets zu berücksichtigen.

Der ca. 11,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Bereich südlich der Hegelallee zwischen Schopenhauerstraße und Friedrich-Ebert-Straße mit den Grundstücken Gutenbergstraße 1 – 17, 87 – 99 und 103 – 115, Schopenhauerstraße 15 – 19, Hermann-Elflein-Straße 1 – 12 und 27 – 38, Lindenstraße 1 – 14, 54 - 56 und 62 – 66, Dortustraße 1 – 7, 11 – 15 und 65 – 74, Jägerstraße 1 – 10 und 33 – 42, Friedrich-Ebert-Straße 84 – 92, Hegelallee 30 – 57 einschließlich der zwischen diesen Grundstücken liegenden Verkehrsflächen.



Dieses Plangebiet ist Teil der nördlichen Potsdamer Innenstadt. Die Bebauung des Plangebiets ist überwiegend durch eine dreigeschossige Blockbebauung (II + D) mit Wohnungen, Läden, Gaststätten und anderen kleingewerblichen Betrieben geprägt.

Der Versiegelungsgrad ist hoch. Die Hofflächen wurden im Rahmen der weitgehend abgeschlossenen Gebäudesanierung vielgestaltig begrünt. Es handelt sich meist um allseitig umschlossene Höfe ohne Verbindung zu umgebenden Grünflächen. Zwischen Hegelallee 30 und 31A ist der Hof zur Straße hin geöffnet. Das Grundstück Gutenbergstraße 94 ist derzeit unbebaut, so dass hier der Block zurzeit nicht geschlossen ist.

### 2.5.2 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurden mehrere Begehungen des Plangebiets im Zeitraum vom 16.04. – 21.06.2013 durchgeführt. Die Differenzierung des Biotopbestandes und die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgten nach der „Liste der Biotoptypen Brandenburgs – Stand 09.03.2011“. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen und anhand eines Luftbildes eingeschätzt. Begrünte Dachflächen und Höfe, zu denen kein Zugang möglich war, wurden ebenfalls durch Auswertung von Luftbildern (Google Earth, Aufnahmejahr 2012) eingeschätzt. Die zum Zeitpunkt der Begehung erfassten kennzeichnenden Pflanzenarten ermöglichen eine sichere Zuordnung der Biotoptypen sowie deren aktuelle Bedeutungseinstufung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Kleinheit der Flächen wurden jedoch nicht alle Untertypen der anthropogen stark beeinflussten Grünflächen bis zur letzten Stufe differenziert, soweit sie sich nicht hinsichtlich der Wertestufung unterscheiden.

Weitere verwendete Datengrundlagen, Literatur, Bestimmungsbücher:

- Ellenberg H. / Leuschner Ch.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht. Stuttgart 2010
- Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994
- Schmeil, O.: Flora von Deutschland und seinen angrenzenden Gebieten, 88. Aufl. 1988
- Haeupler H. / Muer Th. (Hrsg.: BfN Bundesamt für Naturschutz BfN): Bildatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Stuttgart (Hohenheim) 2000
- Lorberg Baumschulerzeugnisse, Katalog 82. Auflage

Gesetze/Verordnungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013
- Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3)
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt nach den Kriterien

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere),
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten und
- Risiko bzw. Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft

Die jeweiligen Biotoptypen werden einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

### **2.5.3 Biotopbestand**

#### **2.5.3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Bestandteile**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

In der Dortu- und Lindenstraße befindet sich gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützter Alleebaumbestand, darüber hinaus ist im Geltungsbereich geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO vorhanden.

#### **2.5.3.2 Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands**

##### **Anthropogene Rohbodenstandorte (Biotopgruppe 03, vegetationsfreie -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10 %), 03190 Sonstige vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (RRX)**

Es handelt sich hier um Flächen, die aufgrund starker Beanspruchung in Verbindung mit ungünstigen Standortbedingungen (Bodenverdichtung, Verschattung) mit Ausnahme einiger Gräser und Kräuter ruderaler Standorte (meist an den Rändern) kaum Vegetation entwickeln können und auch keine Bedeutung für spezialisierte Arten haben. Der Biotopwert ist gering.

##### **Rasengesellschaften (Biotopgruppe 05), Zierrasen/Scherrasen**

###### **05161 artenreicher Zierrasen (GZR)**

###### **05162 artenarmer Zierrasen (GZA)**

###### **05172 ausdauernder Trittrasen (GLD)**

Abhängig von Beanspruchung und Pflege sind diese Rasenflächen meist relativ artenarm ausgeprägt und von geringer Bedeutung (Biotoptypen GZA, GLD). Lediglich im rückwärtigen Teil eines Schulhofs befand sich zum Zeitpunkt der Begehung eine ungenutzte und nicht gemähte Fläche, die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen mittleren Biotopwert erreicht (Biotoptyp GZR). Der Schulhof wird derzeit umgestaltet, so dass dort aktuell nur ein niedriger bis kein Biotopwert erreicht wird. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird sich der Anteil der entsiegelten Fläche erhöhen. Kennzeichnend für Zierrasen sind neben den bestimmenden Gräsern z.B. die Arten Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn-Arten (*Taraxacum spec.*), Breit- und Spitzwegerich (*Plantago major*, *P. lanceolata*), Ehrenpreis (*Veronica spec.*). Bei den Trittrasen sind vor allem trittverträgliche Arten wie Breitwegerich und Weidelgras (*Lolium perenne*) vorhanden.

##### **Bäume und Gehölze (Biotopgruppe 07)**

###### **07150 Solitärbäume und Baumgruppen (BE)**

In den Straßen und Höfen sind Bäume unterschiedlichen Baumalters vorhanden. Dabei sind sowohl heimische als auch nicht heimische Arten vertreten. Die Darstellung in der Biotoptypenkarte erfolgt schematisch auf der Grundlage des Vermessungsplans. Jüngere Bäume und Neupflanzungen wurden zum Teil ergänzend hinzugefügt, wenn diese prägend für den Vegetationsbestand sind.

Eine Einzelbaumbewertung wurde nicht durchgeführt. Je nach Alter und Ausprägung haben die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume einen geringen bis hohen Biotopwert. Sie sind durch ihre Funktion als Trittstein-Biotope im Plangebiet wesentliche Biotopvernetzungsselemente und haben je nach Alter und Baumart Bedeutung als Lebensraum für Insekten und Vogelarten.

Geschützt sind gemäß PBaumSchVO Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang und Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, als naturschutzrechtlich Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme, als Ersatzpflanzung nach Baumschutzverordnung gepflanzt wurden.

### **Biotope der Grün- und Freiflächen, (Biotopgruppe 10)**

#### ***10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (PH, PHn)***

#### ***10272 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, überwiegend Strauchbepflanzung (PHS, PHSn)***

Durch Hinzufügen der Kennzeichnung „n“ zu den Biotopkürzeln wurden diejenigen Flächen unterschieden, die in der vermessungstechnischen Plangrundlage noch als Baustellen gekennzeichnet oder durch sonstige Nutzungen geprägt waren und mittlerweile neu gestaltet wurden. Die räumliche Abgrenzung dieser Flächen konnte nur nach Augenmaß erfolgen. Teilweise sind in diesen Flächen auch teilversiegelte Wege, Aufenthaltsbereiche oder Rasenflächen enthalten, die aufgrund der Kleinteiligkeit nicht gesondert erfasst wurden.

In den begrünter Höfen wechseln kleinräumig unterschiedlich bepflanzte Flächen und Rabatten mit Rasenflächen, Solitärgehölzen und Heckenstrukturen ab. Bei der Artenzusammensetzung überwiegen nicht heimische Arten und Zuchtsorten. Fassaden und Mauern sind häufig mit Klettergehölzen begrünt, wobei nur die besonders wertvollen kartiert wurden (Biotopgruppe Gebäudehabitats, OHF). Dicht mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (> 1 m Höhe) bewachsene Flächen wurden mit mittlerer Bedeutung bewertet, die übrigen Flächen sind naturschutzfachlich nur von geringer Bedeutung. Allerdings weisen auch diese oft hohe Gestaltungsqualitäten auf und wirken sich mikroklimatisch und auf den Boden-Wasserhaushalt positiv aus.

### **Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (Biotopgruppe 12)**

#### ***12221 Geschlossene Blockbebauung (allseitig umschlossene Höfe) (OSBG)***

#### ***12222 Geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Höfe) (OSBH)***

#### ***12330 Gemeinbedarfsflächen (OGA)***

Hierunter wurden die Gebäude einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und mehr oder weniger versiegelten Freiflächen dargestellt, die keine nennenswerte Vegetation aufweisen und prinzipiell sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben. Für Gebäudebrüter und damit unter dem Aspekt des Artenschutzes können sie dennoch von Bedeutung sein.

#### ***12610 Straßen (OVS)***

#### ***12640 Parkplatz (OVP/GZA)***

Die im Geltungsbereich befindlichen Straßenabschnitte weisen keine nennenswerte Vegetation auf und haben mit Ausnahme der Straßenbäume, die gesondert zu bewerten sind, ebenfalls sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Erfasst wurde ein größerer Stellplatz, der mit Kunststoff-Rasengitter befestigt ist. Aufgrund der Artenzusammensetzung des Rasens (GZA) wird diese Fläche mit gering bewertet. Sonstige Stellflächen in den Höfen wurden nicht als gesonderter Biototyp erfasst; diese sind in den befestigten Flächen der Blockbebauung bzw. der Gemeinbedarfsflächen enthalten.

### **12730 Baustellen (OAB)**

Zwei Flächen befanden sich im Zeitraum der Kartierung im Bauzustand und hatten aktuell keine wesentlichen Vegetationsanteile; dem entsprechend sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### **Gebäudehabitats**

##### **12910 Dachbegrünung (OHD)**

##### **12920 Fassadenbegrünung (OHF) (einschl. Klettergehölzflächen an Mauern)**

Einige Dächer auf Neubauten bzw. sanierten Remisen wurden begrünt. Nach Einschätzung aus dem Luftbild und einigen einsehbaren Bereichen handelt es sich um extensive Dachbegrünungen, die aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen mit Bedeutung für Insektenarten der trocken geprägten, blütenreichen Lebensräume von hohem naturschutzfachlichem Wert sind.

In den meist kleinflächig strukturierten Höfen wurden vielfach Fassaden, Mauern etc. mit Klettergehölzen begrünt. Aus praktischen und zeichentechnischen Gründen sind in der Biotoptypenkarte lediglich ältere, großflächige Fassadenbegrünungen mit hoher Bedeutung dargestellt, die nach den Bewertungskriterien durch ein hohes Risiko bzw. eine lange Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft gekennzeichnet sind und Nistplatzpotenzial bieten.

### **2.5.4 Faunistische Bedeutung und besondere artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der Verinselung bieten die vorhandenen Vegetationsflächen nur flugfähigen Tieren mehr oder weniger geeigneten Lebensraum. Besonders bedeutend hinsichtlich potenzieller Brutplätze sind der ältere Baumbestand sowie ältere, großflächige Fassadenbegrünungen, in denen Singvögel relativ ungestört brüten können.

Unter den Brutvogelarten ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der intensiven Nutzung von Vorkommen allgemein im Stadtgebiet verbreiteter Arten auszugehen. Im Rahmen der Kartierung konnte der Haussperling in größerer Individuenzahl beobachtet werden. Mauersegler wurden über dem Gebiet jagend beobachtet. Gebäudeanflüge durch Mauersegler oder andere Gebäudebrüter konnten nicht festgestellt werden, ein Ausschluss kann aber aufgrund dessen nicht erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG gelten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für die

- in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten
- und die europäischen Vogelarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nahezu in allen Höfen potenziell geeignete Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse vorhanden, nach Einschätzung im Rahmen der Biotopkartierung insbesondere in den Höfen Lindenstraße 4, 10, 11/12, 15, 63, Gutenbergstraße 93, 95, 96, Jägerstraße 3 – 4, Friedrich-Ebert-Straße 90, Hegelallee 52/53. Das durch Bauweise und Baumaterialien grundsätzlich geeignete Potenzial ist jedoch durch die intensive Nutzung und jagende Hauskatzen stark eingeschränkt.

Vertiefende Untersuchungen der aktuell vorhandenen Niststätten würden insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen, erst vor kurzem durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Momentaufnahme darstellen. Vor einem Abriss von Gebäuden oder der Sanierung beispielsweise von Dachstühlen ist daher zu prüfen, ob entsprechende Quartiere vorhanden sind und es sind ggf. Ersatzquartiere durch künstliche Niststätten einzurichten.

Sofern Bäume gefällt werden müssen, ist der Schutz von Niststätten für Frei- und Höhlenbrüter im Rahmen der Anwendung der Baumschutzverordnung und durch Beachtung der Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu gewährleisten.

Weitere Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Lage und Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan orientiert sich weitgehend am Bestand. Drohende Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans entgegenstehen könnten, sind daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

## **2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10 und der gewidmeten Verkehrsflächen die Bestimmungen des § 34 BauGB in Verbindung mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB (vgl. Kapitel 3.6.1). 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, das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist und den Zielen der Sanierung entsprochen wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“ maßgeblich für die Beurteilung von Bauanträgen (vgl. Kapitel 3.6.2). Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 (vgl. oben genannte Grundstücke) sind Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB zu beurteilen.

## **2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO und Fläche für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen) sichert im Wesentlichen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und die typische Nutzungsmischung und soll insbesondere die Wohnnutzung vor Verdrängung schützen. Weitere Festsetzungen werden, mit Ausnahme von Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung, in diesem einfachen Bebauungsplan nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Aus der Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung ergibt sich für das Plangebiet kein neuer, von den Bestimmungen des § 34 BauGB wesentlich abweichender Zulässigkeitsmaßstab. Dies gilt auch für die Grundstücke, die sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 befinden, da die Entwicklung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Durch die Aufhebung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise usw. ergibt sich, auch bei einer zukünftigen Beurteilung gemäß § 34 BauGB kein wesentlich abweichender Zulässigkeitsmaßstab.

Da ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie 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 BNatSchG bestehen, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren können Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich wurde durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Bestimmung der Nutzungsart und der damit einhergehenden Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur keine nachhaltigen ökologischen Folgen zu erwarten sind. Belange des Artenschutzes sind derzeit nicht berührt.

Durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur (ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung) werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt insgesamt – auch hinsichtlich der Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 – keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Da keine Eingriffe vorbereitet werden, ist ebenfalls keine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **2.8 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Schopenhauerstraße und die Hegelallee als Hauptverkehrsstraßen an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Potsdam angeschlossen. Die restlichen Straßen im Plangebiet sind Erschließungsstraßen, wobei die südlich der Gutenbergstraße gelegenen Straßen an der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Brandenburger Straße für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgebildet sind. Ebenso ist die Friedrich-Ebert-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich für den ÖPNV an die Hegelallee angebunden.

Parken ist in allen im Geltungsbereich befindlichen Straßen erlaubt, in den Nebenstraßen häufig auch in ein- oder beidseitig angeordneten Parktaschen für das Querparken, die der Parkraumbewirtschaftung unterliegen. Weitere kostenpflichtige Parkplätze befinden sich außerhalb des Plangebiets in der Tiefgarage unter dem Luisenplatz und im Parkhaus an der Hegelallee.

Das Bebauungsplangebiet besitzt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In der Hegelallee verkehren diverse Buslinien mit Haltestellen am Nauener Tor, Jägertor, Mauerstraße und Luisenplatz-Nord, die eine günstige Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleisten. Die Straßenbahn erschließt das Gebiet mit mehreren Haltestellen in der Friedrich-Ebert-Straße und der Charlottenstraße.

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.

## **2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Einstein-Gymnasium in der Schopenhauerstraße, das Museumshaus „Im güldenen Arm“ in der Hermann-Elflein-Straße 3, das studentische Kulturzentrum KUZE in der Hermann-Elflein-Straße 10, die Gedenkstätte für die Opfer politi-

scher Gewalt im 20. Jahrhundert (Lindenstraße 54 und 55), sowie die Musikschule Potsdam in der Jägerstraße 3 – 4.

Alle Einrichtungen der Grundversorgung, wie Kitas, Grundschulen etc. befinden sich in einem Umkreis von 500 m. Die meisten Einrichtungen eines Oberzentrums befinden sich in einer Entfernung von weniger als zwei Kilometern.

### **3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

#### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35) und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)“ mit der Bezeichnung „VR 08“ in der Festlegungskarte.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wird vorbereitet. Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

##### **Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des LEPro 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen. Als Grundsätze der Raumordnung werden u.a. festgelegt:

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben

bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.

### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten, die Verordnung wurde jedoch für das Land Brandenburg vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 (OVG 10 A 8.10) für unwirksam erklärt. Der beanstandete Fehler wurde auf Basis des Raumordnungsrechts behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung rückwirkend neu erlassen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 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.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B).

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen, dabei ist die räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zu beachten.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B nur in städtischen Kernbereichen mit Ausnahme von überwiegend der Nahversorgung dienenden Vorhaben zulässig.

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Mit Schreiben vom 06.01.2015 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen lässt. Dies gilt auch für die Aufhebung des Bebauungsplans SAN – P04, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P16 verbunden ist.



## **Regionalplan Havelland-Fläming**

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Außerdem liegt das Plangebiet in „Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge der Landeshauptstadt Potsdam sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Mitte“ des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 06.01.2015 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Regionalplans bestätigt.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam wurde parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet soll durch integrierte gesamtäumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der neu aufgestellte und im Amtsblatt Nr. 2/2014 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar.

Der Bebauungsplan SAN – P 16 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **3.4 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **3.4.1 STEK Wohnen**

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (kurz „STEK Wohnen“) wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Auf der Grundlage von Prognosen werden im STEK Wohnen Ziele für die weitere Wohnungsentwicklung formuliert und Potentialflächen für die Schaffung von neuen Wohnungen ermittelt.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat in den letzten Jahren einen Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen, der sich zwar leicht abschwächt, aber gemäß der Prognose des STEK Wohnen

bis 2020 anhält. Gleichzeitig wird durch die anhaltende Tendenz zur Verringerung der Haushaltsgröße eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Potsdam hat laut Aussage des STEK „einen angespannten Wohnungsmarkt, von einer Wohnungsnot kann jedoch aktuell noch nicht gesprochen werden. Die leichte Anspannung des Wohnungsmarkts drückt sich darin aus, dass die Quote der marktaktiven leer stehenden Wohnungen (ohne unvermietbaren Leerstand) mittlerweile so weit gesunken ist, dass sie unter der Mobilitätsreserve von 2 % liegt, die für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt als notwendig angesehen wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es weitere Leerstände bei unvermietbaren Wohnungen gibt, die über Wiederherstellungs- und Sanierungsmaßnahmen sukzessive dem Markt zugeführt werden. Die Wohnungsknappheit zeigt sich in Teilssegmenten, insbesondere bezogen auf Haushalte mit niedrigem Einkommen und (junge) Singles“.

Dieser Entwicklung soll einerseits durch die Errichtung weiterer Wohnungen in den identifizierten Potentialräumen und andererseits durch eine Anpassung und Ertüchtigung des Wohnungsbestands Rechnung getragen werden.

Die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Ziele einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion stimmen mit den Zielen des STEK Wohnen überein.

### **3.4.2 STEK Verkehr**

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des "Umweltverbundes" ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario Nachhaltige Mobilität die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemeinden Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbilds der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Fortschreibung und Sicherung der besonderen Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion entspricht dieser Zielsetzung in hohem Maße.

### 3.4.3 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 07.05.2014 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Es soll im Rahmen des besonderen Städtebaurechts und der Bauleitplanung umgesetzt werden. Dazu sind die Ziele und Leitlinien zu beachten und die zentralen Versorgungsbereiche mit den verfügbaren planungsrechtlichen Mitteln in ihrer Entwicklung zu schützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit vielen Jahren die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage einer Einzelhandelskonzeption. Das vorliegende Einzelhandelskonzept dient in erster Linie dazu, die Landeshauptstadt Potsdam in die Lage zu versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung weiterhin entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben. Dabei soll der Einzelhandel in Potsdam und seinen Stadtteilen sowohl eine städtebauliche und versorgungsbezogene Aufgabe erfüllen als auch die Funktion als Landeshauptstadt und Oberzentrum unterstützen.

Das Einzelhandelskonzept weist für die Landeshauptstadt Potsdam Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung aus. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam übernimmt. Charakteristisch für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sind die hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und die Dominanz sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Als Stärken des Bereichs werden u.a. genannt:<sup>2</sup>

- vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit individuellen Fachgeschäften
- Vielfalt an Gastronomie und hohes touristisches Potenzial
- vergleichsweise hoher Wohnanteil
- barocke Innenstadt und Holländisches Viertel als Alleinstellungsmerkmal
- lebendige Atmosphäre

Als Schwachpunkte werden u.a. identifiziert<sup>3</sup>:

- vergleichsweise wenig Verkaufsfläche für Innenstadt dieser Größe
- mit sechs großflächigen Einzelhandelsbetrieben wenig Magneten
- sehr kleinteilige Betriebsstrukturen
- eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Platzmangel und kleinteilige Bau- und Parzellenstruktur
- starke Abgrenzung von übrigen Stadtbereichen durch breite Verkehrsachsen

Das Einzelhandelskonzept identifiziert für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ insgesamt drei potentielle Standorte für eine größere Einzelhandelsentwicklung, von den keiner im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt und spricht darüber hinaus u.a. folgende Empfehlungen aus<sup>4</sup>:

„Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll auch in Zukunft der vorrangige Standort für die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels der Landeshauptstadt Potsdam sein. Ziel sollte vor allem die Ergänzung des bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Angebotes, durch größere Betriebe mit Magnetwirkung sein. Hierfür sollte die konsequente Innenentwicklung, die bereits in den vergangenen Jahren beispielgebend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert wurde weiterhin fortgesetzt werden. [...] Dennoch sind

2 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, S. 105

3 ebenda, S. 105

4 ebenda, S. 106 f

angesichts der kleinteiligen Bau- und Parzellenstruktur die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begrenzt. Einer konsequenten Steuerungspolitik kommt daher in Potsdam besondere Bedeutung zu. Nur bei einer entsprechenden Investitionssicherheit wird es gelingen baulich schwierige Immobilien für Einzelhandelnutzungen zu entwickeln. Angesichts der einzigartigen und qualitativ hoch attraktiven städtebaulichen Situation sollte das vorrangige Ziel in der Erhaltung dieser liegen. Grundsätzlich sollten die innerstädtischen Teilbereiche durch gestalterische Maßnahmen noch mehr miteinander vernetzt werden.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Handlungsempfehlungen, die im Einklang mit den Zielen der Sanierung stehen. Durch die Sicherung der typischen Nutzungsmischung und die Stärkung der Wohnfunktion, die grundsätzlich auch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ermöglicht, kann dazu beigetragen werden, den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ dauerhaft zu stärken und in seiner Attraktivität zu steigern.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 grenzen südlich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne SAN – P 02 „Block 15“, SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ und SAN – P 09 „Block 16“ an. Das Plangebiet umschließt den Geltungsbereich des ebenfalls rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 03 „Block 4 Süd“. Östlich des Plangebiets befinden sich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne SAN – P 06 „Holländisches Viertel“ und SAN – P 06/1 „Block 10“.

Vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN – P 16 befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04. Der Bebauungsplan SAN – P 04 setzt in seinem Geltungsbereich als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO fest, in dem Tankstellen, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows unzulässig sind. Vergnügungsstätten sind auf eine Größe von maximal 120 m<sup>2</sup> beschränkt. Für den hinteren Teil des Grundstücks Hermann-Elflein-Straße 10 sind als Nutzung nur Theater, Galerien, Ateliers und Kunstwerkstätten zulässig. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der punktuellen Unterschreitung von Abstandsflächen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, zur Bepflanzung von Grundstücksteilflächen und flach geneigten Dächern, zum Anpflanzen von Bäumen und zu notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

### 3.6 Sonstige Satzungen

#### 3.6.1 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“<sup>5</sup>.

Die ursprünglich formulierten Sanierungsziele für dieses Sanierungsgebiet wurden im Jahr 2004 überarbeitet<sup>6</sup> und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Dabei wurde u.a. die Stärkung der 2. Barocken Stadterweiterung in ihrer Funktion als überörtlicher Einzelhandelschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie als neues Ziel ergänzt. Gleichzeitig wurden zum Schutz der Wohnnutzung standort- bzw.

<sup>5</sup> Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000

<sup>6</sup> Konkretisierung der Sanierungsziele, Stadtverordnetenbeschluss 04/SVV/0141 vom 05.05.2004

lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen.

Als Sanierungsziel wird für die an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Grundstücke ein Wohnanteil von mindestens 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Die Grundstücke beiderseits der Gutenbergstraße sollen im Wesentlichen einen Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks aufweisen. Im Westen des Plangebiets wird für einige Grundstücke an der Gutenbergstraße sowie beiderseits der Hermann-Elflein-Straße ein Wohnanteil von mindestens 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert.

Ausgenommen von den Darstellungen in der Karte zur Konkretisierung der Sanierungsziele (Wohnen) sind die Grundstücke des Einstein-Gymnasiums, der damals noch bestehenden Behindertenbegegnungsstätte „Haus der Begegnung“ und der Musikschule in der Jägerstraße sowie der Museen in der Hermann-Elflein-Straße und der Lindenstraße und die hinteren Grundstücksteile der Grundstücke Hermann-Elflein-Straße 10 und 11.

### **3.6.2 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“<sup>7</sup>. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils. Ferner werden durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

## **3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **3.7.1 Denkmalschutz**

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991. Daher wurden folgende Inhalte in den Bebauungsplan SAN – P 16 nachrichtlich übernommen:

#### **Baudenkmale**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 sowie 65 und 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17 und 87 bis 98 sowie 103 bis 108
- Hegelallee 30 und 32 bis 42, 44 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 4, 8 bis 12, 27 bis 33 und 38
- Jägerstraße 1 bis 6 und 35 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14 und 54 bis 56 sowie 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

---

7 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

## **Bodendenkmale**

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Nach Überarbeitung der Bodendenkmalliste im März 2014 befindet sich nunmehr folgendes Bodendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24.05.2004 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN – P 16:

- 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG. Bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind die entsprechenden Auflagen zu beachten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan SAN – P16 „Stadterweiterung Nord“ bestimmt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung und trifft einzelne Festsetzungen zur Begrünung von Baugrundstücken. Damit werden die wesentlichen Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung auch über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzungsart wird die in großen Teilen des Geltungsbereichs bestehende kleinteilige, für die Potsdamer Innenstadt typische Nutzungsmischung im Rahmen der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Zielvorstellungen langfristig erhalten. Hierzu ist es insbesondere erforderlich, die vorhandene Wohnnutzung zu stärken und nach dem Entfall der sanierungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten in den nunmehr aufgewerteten Bereichen vor einer Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. 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 Potsdam verfolgten Ziel einer belebten Innenstadt. Die Wohnnutzung soll daher auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung als wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung erhalten bleiben. Zur weiteren Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds innerhalb der stark verdichteten Innenstadt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet tragen die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Darüber hinaus werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die geeignet sind, die vorhandene Wohn-, Einkaufs- und Tourismuskfunktion des Planungsgebiets zu stören oder negativ zu beeinflussen.

Weitere im Gebiet vorhandene Nutzungen (studentisches Kulturzentrum KUZE, Gymnasium, städtische Musikschule, Museumshaus und die Gedenkstätte für die Opfer politischer Gewalt im 20. Jahrhundert) werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan SAN – P 16 hebt die nicht mehr erforderlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ auf. Für den ehemaligen Geltungsbereich kommen zukünftig die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Anwendung.

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ als Teil der Innenstadt ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733, die ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble darstellt.

Der Geltungsbereich ist als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Entwicklungsziele für diese Bereiche wurden seit 1990 im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebiets über Jahre entwickelt und zuletzt 2004 mit dem Beschluss über die Konkretisierung der Sanierungsziele angepasst. Hierbei wurden im Wesentlichen die Anteile der Wohnnutzung in den einzelnen Teilbereichen der 2. Barocken Stadterweiterung im Zusammenspiel mit der insbesondere im Bereich der Brandenburger Straße vorhandenen wichtigen Einkaufsfunktion zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“) modifiziert. Dies bedeutet für das Plangebiet, dass hier Mindestwohnanteile zwischen 30 % und 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche je Grundstück zu sichern sind.

Da zumindest für Teile des Geltungsbereichs eine Aufhebung der Sanierungssatzung bevorsteht, werden diese Ziele durch den Bebauungsplan SAN – P 16 langfristig gesichert.

In den Jahren 2000 / 2001 wurde für einen kleinen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplan SAN – P 04 aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans war einerseits die Sicherung einer innerstädtischen Kultureinrichtung auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 und andererseits die städtebauliche Klärung einer Baulückenschließung auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1. Darüber hinaus sollte der Bebauungsplan die teilweise ungeordneten Freiflächen in seinem Geltungsbereich neu ordnen und die ökologische Situation im Sinne der Bewohner verbessern. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans wurden in den vergangenen Jahren weitgehend erreicht. So wurde die Baulücke in der Gutenbergstraße geschlossen und die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch angelegt sowie Fassaden und Dachbegrünungen umgesetzt (vgl. Biotoptypenkartierung). Auch die Entwicklung des studentischen Kulturstandortes KUZE in der Hermann-Elflein-Straße 10 ist erfolgreich vollzogen und das Grundstück konnte zwischenzeitlich durch das Studentenwerk erworben werden.

Daher besteht, über die auch zukünftige Sicherung der Nutzungsart hinaus, kein weiteres Erfordernis für die Fortführung der detaillierten Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans SAN – P 04, die durch die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans ersetzt werden.

## **2.1 Planungsalternativen**

Planungsalternativen liegen nicht vor, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und in großen Teilen unter Denkmalschutz steht. Die Sicherung der bestehenden typischen Nutzungsmischung der Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist zudem Ziel der übergeordneten Planungsebenen und der bestehenden Sanierungssatzung.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Besonderes Wohngebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92, Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 115, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1 bis 2, 4 bis 9, 11 bis 12 und 27 bis 38, Jägerstraße 1 und 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und zur Sicherung der bestehenden, zu erhaltenden und für die Grundstücke im Geltungsbereich charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen überwiegend kleinflächigen gewerblichen Nutzungen sowie einzelnen anderen Einrichtungen.

Die Festsetzung verdeutlicht, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich auch weiterhin sichtbar bleiben soll und vor Verdrängung geschützt wird. Der Druck auf die Wohnnutzung



insbesondere in den Obergeschossen der Vorderhäuser durch eine mögliche Tertiärisierung ist im Geltungsbereich in vielen Bereichen als hoch bis sehr hoch zu werten. Ziel der Planung ist es, dass die Wohnnutzung im Wesentlichen auf jedem Grundstück erhalten bleibt bzw. langfristig wieder angesiedelt wird. Gleichzeitig wird damit den Interessen der Eigentümer nach einer gewerblichen Entwicklung sowie den öffentlichen Interessen nach Erhaltung einer dem städtebaulichen Ambiente entsprechenden attraktiven innerstädtischen Struktur Rechnung getragen.

Andere Festsetzungen, wie allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet werden den o.g. Zielstellungen nicht gerecht, da sie den unterschiedlichen (Nutzungs-)Ansprüchen an das Gebiet nicht in geeigneter Weise entsprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 ist Teil eines besonderen Wohngebiets, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Ziele sind als Festsetzungen in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereichs vorhanden oder geplant.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets scheidet auf Grund der Zielstellung einen erheblichen Anteil von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich zu erhalten, aus.

Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet, mit entsprechenden Auswirkungen. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung eines Anteils der Wohnnutzung im Mischgebiet wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich. Zwar wird in Teilbereichen des Geltungsbereichs (Vorderhäuser) auch in diesem Bebauungsplan eine geschossweise Festsetzung der Nutzungen vorgenommen, eine entsprechende flächendeckende Regelung im gesamten Geltungsbereich würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer zu stark einschränken. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines gebäudebezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich für den Regelfall. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Die Wohnnutzung soll neben der „Belle Etage“ der Vorderhäuser an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse grundstückswert limitiert werden.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf den Grundstücken Hegelallee 30 und Schopenhauerstraße 19 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Standort des Einstein-Gymnasiums wird damit langfristig gesichert.

Eine langfristige Sicherung der Einrichtungen und Standorte erfolgt auch für die Musikschule Potsdam, die Gedenkstätte für die Opfer politischer Gewalt im 20. Jahrhundert und das für wechselnde Ausstellungen genutzte Museumshaus „Im güldenen Arm“. Die Grundstücke Lindenstraße 54 und 55, Jägerstraße 3 – 4 sowie Hermann-Elflein-Straße 3 werden daher als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Das studentische Kulturzentrum KUZE in der Hermann-Elflein-Straße 10 mit Theater-, Veranstaltungs- und Probenräumen, Räumen für die Kinder- und Jugendarbeit, Ateliers, Gastronomie, usw. wird ebenfalls am Standort gesichert. Zu diesem Zweck wird das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Der in der Sanierungssatzung vorgesehene Wohnanteil für den vorderen Grundstücksteil ist auf Grund des aktuellen Nutzungskonzeptes des KUZE nicht weiter Bestandteil der Planungsziele.

## 3.2 weitere Festsetzungen

### 3.2.1 Sicherung der Wohnnutzung

Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Gutenbergstraße 1, 7 bis 17 und 87 bis 99 sowie 103 bis 108, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1, 2 und 4, 8 bis 9 und 11 bis 12, 27 bis 31 sowie 38, Jägerstraße 1 bis 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Grundstücke Gutenbergstraße 2 bis 6 und 109 bis 115 sowie Hermann-Elflein-Straße 5 bis 7 und 32 bis 37 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-3) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu nutzen sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Die für das Bild einer lebendigen Straße unerlässliche Wahrnehmbarkeit des Wohnens vor allem außerhalb der Geschäftszeiten wird über die Sicherung des 2. Vollgeschosses der an der Straße gelegenen Bebauung für Wohnzwecke erreicht. Gleichzeitig werden damit Flächen, die traditionell für Wohnzwecke genutzt wurden und auf Grund der guten Wohnverhältnisse auch besonders dafür geeignet sind, für das Wohnen im Quartier gesichert. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden. So könnte z.B. eine nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss genehmigt werden, sofern eine Wohnnutzung in einem anderen Geschoss stattfindet, das vom Straßenraum erlebbar ist und damit das o.g. Planungsziel eingehalten wird. Aus diesem Grund beschränkt sich die Nutzungseinschränkung auf Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss auch auf die erste Gebäudetiefe, die sich in einem 13,5 m tiefen Bereich gemessen von der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche befindet („Vorderhäuser“). Damit wird durch die Festsetzung eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht.

Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist. 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. **(Festsetzungen 1 bis 3)**

Innerhalb des besonderen Wohngebiets erfolgt hinsichtlich des festgeschriebenen Mindestwohnanteils eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Teilbereich des Plangebiets entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der sich auf Grund seiner Lage an einer Geschäftsstraße auch funktional von den anderen Teilbereichen abhebt, wird in Konkretisierung der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung für das besondere Wohngebiet (Teilbereich WB-1) ein Wohnanteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche festgesetzt. Dies erfolgt, um eine der Bedeutung der Friedrich-Ebert-Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße sowie der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie und den in den Kreuzungsbereichen angrenzenden Grundstücken wieder. Hier kann zugunsten der gewerblichen Entwicklung eine Reduzierung des Wohnanteils erfolgen, ohne dass das Oberziel der Gebietssanierung nach Erhalt der Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

Für einen Teil der im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindlichen Teilbereiche WB-3 des besonderen Wohngebiets wird in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung ein Wohnanteil von mindestens 70 % an der Geschossfläche festgesetzt. Der hier höhere Anteil der Wohnnutzung entspricht einerseits dem sich mit zunehmender Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verringernden Nutzungsdruck durch andere Nutzungen und hier auch der bestehenden Gebäudestruktur, die eine deutlich stärkere Wohnprägung aufweist, als in anderen Teilen des Geltungsbereichs. Andererseits wird hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnanteils im direkten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert.

In den verbleibenden Teilbereichen WB-2 des besonderen Wohngebiets wird in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung und dem Einzelhandelskonzept ein Wohnanteil von mindestens 50 % an der Geschossfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt hier entsprechend der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung.

### 3.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Es werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Sie sind mit dem Gebietscharakter unverträglich oder dazu geeignet, die historische Charakteristik, die kleinteilige städtebauliche Struktur des Baugebiets oder die ausgeübte Wohnnutzung zu stören. Gleichzeitig erfolgt der Ausschluss aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der gewerblichen Nutzung.

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Die Festsetzung dient der Sicherung des Milieuschutzes der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen. **(Festsetzung 4)**

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig, da sich Sportanlagen nicht mit dem städti-

schen Charakter des Quartiers decken und einen Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung auslösen können. **(Festsetzung 5)**

Im Teilbereich WB-1 des besonderen Wohngebiets sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Bankfilialen und Finanzdienstleistungen ausgeschlossen, da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Haupteinkaufsstraße in Einklang bringen lassen (Vermeidung der Umstrukturierung des Hauptgeschäftszentrums in einen tertiären Dienstleistungsbereich außerhalb der gesondert geregelten Bereiche) und die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund Ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen, d.h. freiberufliche Vermögensberater, Versicherungsmakler o.ä. Berufe sind zulässig. **(Festsetzung 6)**

Die im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung werden ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Sicherung der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebiets; Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind geeignet, die traditionelle Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben nachhaltig zu stören oder zu verdrängen. Darüber hinaus steht einer solchen Nutzung in weiten Teilen des besonderen Wohngebiets die unbedingt erhaltenswerte Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur entgegen. **(Festsetzung 7)**

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. **(Festsetzung 7)**

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-1 und WB-2) sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die sich an der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage der historischen Bebauung orientiert, wird erreicht, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen werden minimiert. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m<sup>2</sup> Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen sowie für jede Art von Sexshows und Spielhallen; derartige Einrichtungen sind unzulässig, da von diesen Einrichtungen Störungen verursacht werden können, die sich nicht mit den Planungszielen in Einklang bringen lassen (Schutz des Milieus und des Images der Innenstadt). Im Teilbereich WB-3 des besonderen Wohngebiets sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Teilbereiche sind auf Grund des höheren Wohnanteils von 70 % empfindlicher gegenüber den durch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten potentiell verursachten Störungen. Daher werden diese ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebiets bleibt dennoch gewahrt, da die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in anderen Teilen des besonderen Wohngebiets als Ausnahme zulässig bleiben. **(Festsetzungen 8 und 9)**

### 3.3 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus wohnnutzungsbedingt ökologischen Gründen (Ver-

besserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung), erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen (**Festsetzungen 10 und 11**). 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 nachweisbar. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm ist ausreichend für die mit der Planung verbundene Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude bleiben Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen. Die Fassadenbegrünung werden ausschließlich für die den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden und nur zu einem geringen Flächenanteil festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Festsetzung in Einklang mit den denkmalrechtlichen Anforderungen zu bringen, indem wertvolle Fassadenteile von Begrünungen zugunsten einer erhöhten Begrünung an anderer Stelle freigehalten werden können. Die Festsetzungen zur Begrünung straßenabgewandter Fassaden und von flachen Dächern sind im Rahmen anderer Bebauungsplanverfahren im Bereich der denkmalgeschützten Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und festgesetzt worden. Da die Bebauungspläne in den Sanierungsgebieten der Innenstadt einheitliche Festsetzungen treffen sollen, kommen sie auch in diesem Bebauungsplanverfahren zur Anwendung. Da die Festsetzung im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde realisiert werden muss, kann es im Einzelfall auch dazu kommen, dass einzelne Gebäude nicht oder nicht in vollem Umfang begrünt werden können.

### 3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen des innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt. Daher wird klarstellend festgesetzt, dass dessen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 außer Kraft treten (**Festsetzung 12**). Da der einfache Bebauungsplan SAN – P 16 nur Festsetzungen zur Nutzungsart trifft, gelten nach in Kraft treten des Bebauungsplans SAN – P 16 hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise usw. auch für die Flächen des dann aufgehobenen Bebauungsplans SAN – P 04 die Vorschriften des § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben.

### 3.5 Fortschreibung und Aufhebung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-P04 „Teilraum Block 12“

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans SAN – P 04 umfasst die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10. Bei Festsetzung des Bebauungsplans SAN – P 16 werden alle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 04 für die genannten Grundstücke aufgehoben.

#### 3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 9 fortgeführt. Die bereits im Bebauungsplan SAN – P 04 vorgenommen Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen, Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetrieben (Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows) werden ebenfalls übernommen und ergänzt. Im hinteren Bereich des Grundstücks Hermann-Elflein-Straße 10 wurde das besondere Wohngebiet zur Erhaltung der damaligen kulturellen Einrichtungen (heute studentischen Kulturzentrum Potsdam KUZE) hinsichtlich der zulässi-

gen Nutzung auf die Zweckbestimmung „Theater, Galerie, Ateliers und Kunstwerkstatt“ beschränkt. Diesem Umstand und der vorgesehenen Nutzung des gesamten Grundstücks durch das KUZE wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ Rechnung getragen.

### **3.5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 04 zum Maß der baulichen Nutzung und die durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der Festsetzung des Bebauungsplans SAN - P 16 aufgehoben. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt danach hinsichtlich dieser Sachverhalte auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgte im Bebauungsplan SAN – P 04 ebenfalls bereits im Rahmen des geltenden Zulässigkeitsmaßstabs des § 34 BauGB, so dass sich aus der Aufhebung keine wesentlichen Änderungen des Zulässigkeitsmaßstabs ergeben. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, ist nicht zu erwarten, dass sich auf Grund neuer Baugenehmigungen der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB, der dynamisch ist, zukünftig wesentlich verändern kann und damit von der seinerzeitigen Einschätzung des Zulässigkeitsmaßstabs abweicht. Daher ist davon auszugehen, dass sich auch die Gesamtversiegelung der Grundstücke nicht wesentlich verändern wird.

Der Wegfall der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hat zur Folge, dass Gebäude zukünftig auch an anderen Stellen des Baugrundstücks errichtet werden können. Dies schließt die Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung ein, da diese in der nach § 34 BauGB prägenden Umgebung ebenfalls unterschritten werden können. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Nachbarnschutz sind gleichwohl weiterhin zu gewährleisten.

### **3.5.3 Grünfestsetzungen**

Im Bebauungsplan SAN – P 04 sind auf den Grundstücken Gutenbergstraße 1, 2 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 10 Flächen zum Anpflanzen in den Hofbereichen festgesetzt. Die Verpflichtung zur Anlage der Flächen wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfallen. Die weitaus größte festgesetzte Fläche auf den Grundstücken Gutenbergstraße 2 bis 6 ist bereits umgesetzt worden. Insofern ist hier das Sanierungsziel einer Verbesserung der Freifächensituation insbesondere für die Bewohner erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 04 zur Begrünung straßenabgewandter Fassaden und Flachdächern sowie flach geneigten Dächern sind auch Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 16. Insofern ergeben sich keine Veränderungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

### **3.5.4 sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan SAN – P 04 regelt für einige überbaubare Grundstücksflächen die Zulässigkeit von Abstandsflächenunterschreitungen. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit einer Abstandsflächenunterschreitung nach § 34 in Abhängigkeit von den Verhältnissen der prägenden Umgebung ergibt und nicht mehr verbindlich gesichert ist. Dies kann zur Folge haben, dass bislang noch nicht ausgeschöpfte Baupotenziale nach den Bestimmungen des § 34 BauGB auf dem öffentlichen Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 in der Zukunft möglicherweise nicht oder nur eingeschränkt ausgenutzt werden können. Die übrigen, in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaut oder wurden kürzlich entsprechend den Festsetzungen bebaut (Gutenbergstraße 1). Diese Gebäude genießen Bestandsschutz und sind ggf. unter den Maßgaben des § 34 BauGB entwickelbar.

### 3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken.

#### 3.6.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991. Daher sind folgende Inhalte nachrichtlich in den Bebauungsplan SAN – P 16 zu übernehmen:

#### Baudenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 sowie 65 und 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17 und 87 bis 98 sowie 103 bis 108
- Hegelallee 30 und 32 bis 42 und 44 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 4, 8 bis 12, 27 bis 33 und 38
- Jägerstraße 1 bis 6 und 35 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14 und 54 bis 56 sowie 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

#### Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG. Bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten sind die entsprechenden Auflagen zu beachten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

#### 3.6.2 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung<sup>8</sup>.

#### 3.6.3 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“<sup>9</sup>.

8 Sanierungssatzung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000, Amtsblatt 3/2000, geändert am 04.04.2007, Amtsblatt 7/2007

9 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

#### 4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>10</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Der Bebauungsplan SAN – P 16 soll in einem überwiegend denkmalgeschützten Teil der 2. Barocken Stadterweiterung die Art der baulichen Nutzung regeln. Weitere Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung von Gebäuden usw. sind nicht vorgesehen. Durch den weitgehend historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand sind optimierende Maßnahmen am Gebäude i.d.R. ausgeschlossen.

Sollte es zukünftig innerhalb des Plangebietes dennoch zur Neuerrichtung von Gebäuden kommen, sind die einschlägigen Vorschriften zur Energieeffizienz zu beachten.

#### 5. Flächenbilanz<sup>11</sup>

Geltungsbereich	113.000 m <sup>2</sup>
Baugebiete	92.850 m <sup>2</sup>
davon:	
Besonderes Wohngebiet	87.850 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	5.000 m <sup>2</sup>

<sup>10</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

<sup>11</sup> gerundete Werte



## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 16 haben keine Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Durch die Sicherung der bestehenden besonderen und charakteristischen Nutzungsmischung mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets und die Sicherung des sonstigen Nutzungsbestands im Plangebiet werden keine Veränderungen an der Stadtstruktur vorbereitet. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bestimmen sich auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach den Regelungen des § 34 BauGB, so dass hierdurch keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zulässigkeitsrahmen zu erwarten sind. Auch durch die Aufhebung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 ist weitgehend vollzogen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung der Nutzungsart und die ergänzenden Vorschriften des § 34 BauGB auch nach Aufhebung der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der weiteren Festsetzungen gewährleistet ist.

### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ist für den Geltungsbereich umweltneutral. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt auch keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Dies gilt im Wesentlichen auch für die Flächen, in denen der qualifizierte Bebauungsplan SAN – P 04 durch den einfachen Bebauungsplan SAN – P 16 ersetzt und damit aufgehoben wird. Auch wenn die Stellung der Baukörper und die zu pflanzenden Flächen nicht mehr lagegenau festgesetzt sind, so sind die Zulässigkeiten der Bebauung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 04 nach § 34 BauGB ermittelt worden. Da diese unverändert bis heute bestehen und auf Grund der historischen Gegebenheiten auch zukünftig nicht spürbar veränderlich sein werden, können sich der Nutzungsmaßstab und die Wohnumfeldgestaltung nicht wesentlich verändern und daher keine Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1a BauGB zur Folge haben. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung können langfristig zu einer Verbesserung der Umweltsituation beitragen.

Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen, sie gelten unabhängig vom Bauplanungsrecht.

### **3. Soziale Auswirkungen**

Der Bebauungsplan sichert einen innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereich und stärkt somit die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Durch die Sicherung der bestehenden Art der Nutzung innerhalb des Plangebiets und den besonderen Schutz der Wohnnutzung durch die Festsetzung von Mindestwohnanteilen im besonderen Wohngebiet kann die ansässige Bevölkerung vor einer Verdrängung durch gewerbliche oder andere konkurrierende Nutzungen geschützt werden.

Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erzeugt. Das Maß der Nutzung regelt sich auch zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, so dass keine erheblichen Veränderungen gegenüber der derzeit bereits vorliegenden Verhältnisse zu erwarten sind. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der Aufhebung des Bebauungsplans SAN – P 04.

#### **4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Durch die Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur ergeben sich keine, nicht bereits nach den Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

##### **5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Sanierungsträger der Landeshauptstadt Potsdam.

##### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Es sind weder Herstellungs-, noch Unterhaltungskosten als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

##### **5.3 Grunderwerb**

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

##### **5.4 Planungsschaden**

###### **5.4.1 Entschädigung**

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

###### **5.4.2 Übernahmeanspruch**

Die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. einer Anstalt des öffentlichen Rechts. Somit wird durch die Festsetzungen kein Übernahmeanspruch begründet.

#### **6. Bodenordnung**

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

## **D. Verfahren**

### **1. Übersicht über den Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.06.2013 eingeleitet (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2013 vom 27.06.2013).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12/2013 vom 29.08.2013 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 29.08. bis einschließlich 30.09.2013 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.08.2013 mit Fristsetzung für die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 30.09.2013 eingeleitet. Von 18 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 12 Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.11.2014 und 03.12.2014 eingeleitet. Von 18 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 12 Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 15/2014 vom 27.11.2014 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

### **2. Überblick über die Beteiligungsverfahren**

#### **2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hatte keine Änderung der Planung zur Folge.

Keine Berücksichtigung in der Planung fanden Forderungen nach Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Beschränkung der Versiegelung.

Die Begründung wurde u.a. um Ausführungen zu den Immissionsbelastungen auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

## 2.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden neben Hinweisen, die soweit sie das Bebauungsplanverfahren betreffen redaktionell in die Begründung aufgenommen wurden, folgende wesentliche Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

### ▪ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

#### Anregung:

*„Wesentlicher Kritikpunkt war die mangelnde Auseinandersetzung mit der vorhandenen Verkehrslärmsituation. Zum Zeitpunkt der 1. Beteiligung war eine schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation beauftragt, lag jedoch noch nicht vor. In der Stellungnahme wurde die Forderung erhoben, dass bei Überschreitungen der Schallorientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und diese auch festzusetzen sind.“*

*Mit dem nun vorgelegten schalltechnischen Gutachten wird bestätigt, dass im B-Plangebiet zum Teil erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. An den Hauptverkehrsstrassen werden am Tag Beurteilungspegel von 60 bis 68 dB(A) und in der Nacht von 52 bis 60 dB(A) erreicht. Auch in Straßenzügen mit geringeren Verkehrsaufkommen werden nachts noch Beurteilungspegel zwischen 46 und 55 dB(A) erwartet. Die Beurteilungspegel liegen wie in der Abwägung festgestellt unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, sind jedoch als erheblich einzustufen, so dass aus der Sicht des Immissionsschutzes Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen sind. Es genügt nicht, sich auf den Standpunkt zurückzuziehen, dass es sich nur um einen einfachen B-Plan handelt, der keinerlei über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Regelungen treffen kann.“*

#### Abwägung

Eine innerstädtische Wohnnutzung entspricht der Intention des Bundesgesetzgebers, der mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung) der Innenentwicklung deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Innerstädtische Wohngebiete sind in der Regel nicht als ruhige Wohnlagen einzustufen, da sie häufig Vorbelastungen aus Verkehrslärm und anderen aus der Nutzungsstruktur resultierenden Immissionen ausgesetzt sind. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist deshalb oft nicht möglich, ohne dass die Nutzung aufgegeben wird. Eine Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt steht jedoch im Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und wird nicht Erwägung gezogen, zumal damit auch eine höhere Verkehrsbelastung insgesamt verbunden wäre. Vielmehr soll mit der Aufstellung u.a. dieses Bebauungsplans die bestehende Wohnnutzung geschützt und gestärkt werden. Das Plangebiet ist heute bereits praktisch vollständig bebaut und wird auch in erheblichem Umfang zum Wohnen genutzt. Die Festsetzung u.a. des Plangebiets als Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung hat mit der Umsetzung der Sanierungsziele durch Wiederherstellung der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz bereits zu einer Stabilisierung der Nutzungsmischung beigetragen. Durch die Sicherung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, sollen die bereits erreichten Ziele fortgeschrieben und eine potentielle – für das Wohnen schädliche – Ansiedlung von gebietsschädigenden Anlagen und Betrieben auch für die Zukunft verhindert werden. Mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzung werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert. Unabhängig

davon wird an der Einschätzung festgehalten, dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten in der Lebenswirklichkeit vieler Menschen eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche zu erzielen. Diese können allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Mit den Festsetzungen des B-Plans wird dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.

### **Anregung:**

*„Im Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist auf § 15 BauNVO zu verweisen. Der § 15 Abs. 1 BauNVO besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Werden die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten, führt dies in der Praxis zur Versagung des Bauvorhabens, wenn keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Es besteht kein uneingeschränktes Baurecht.“*

### **Abwägung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung nicht nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung – hier überwiegend besonderes Wohngebiet – verbindlich festsetzt. Damit findet diesbezüglich § 30 BauGB Anwendung. Der Bebauungsplan kommt im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO in Nachbarschaft der vorhandenen Straßen gegeben ist. Diese bewusste Entscheidung unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Belange unterscheidet den zukünftigen Genehmigungsfall im Geltungsbereich eines B-Plans von der Genehmigungsentscheidung im unbeplanten Innenbereich. Daher stellen die Bestimmungen des § 15 BauNVO auf den „Einzelfall“ im Baugebiet ab. Sie dienen der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle, z.B. emissionsverursachender Anlagen auf der Ebene des Planvollzugs. Sie sind nicht geeignet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsabsicht für den Regelfall zu verhindern. Insoweit ist die Anwendung von § 15 BauNVO ausgeschlossen, als es um die Entscheidung über die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Bereich des besonderen Wohngebiets in Verbindung mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden emittierenden Anlagen und Einrichtungen – auch dem Verkehrslärm – geht.

Eine Versagung der Nutzung gemäß § 15 BauNVO im Rahmen des Bauantragsverfahrens setzt zudem das Vorhandensein einer unzumutbaren Beeinträchtigung voraus. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam stellt – insbesondere auch vor dem Hintergrund von in großen Teilen erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen – allerdings einen gefragten und attraktiven Wohnstandort dar, was sich auch aus dem Umfang der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung ablesen lässt. Ein Vorliegen unzumutbarer Belästigungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ist vor diesem Hintergrund keineswegs zu erwarten. Vielmehr dürfte der Versuch, Wohnungen in Straßennähe zu versagen am Gleichheitsgrundsatz scheitern.

Da der B-Plan die konkrete Konfliktlösung in Bezug auf den Verkehrslärm jedoch offen lässt, kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO eine geeignete Nachsteuerung hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen erfolgen.

**Anregung:**

*„Es kann zu dem auch nicht das Ziel sein, dass künftig bei jedem Bauvorhaben, Sanierungen bzw. Umbaumaßnahmen innerhalb des B-Plans gesondert eine schalltechnische Bewertung im jedem Baugenehmigungsverfahren vornehmen zu lassen, wenn durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit der Festlegung von Bauschalldämmmaßen nach DIN 4109, einer Grundrissorientierung bzw. dem Erfordernis von schallgedämmten Lüftungseinrichtung ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung gegeben wäre.“*

**Abwägung**

Eine Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist in diesem besonderen Fall nicht zielführend. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die bereits vorhandene Nutzungsart im Sinne der Fortführung der Ziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung gesichert. Es wird verkannt, dass der in der Stellungnahme beschriebene Fall innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin der Regelfall sein wird. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, zudem stehen weite Teile der Gebäude unter Denkmalschutz. Viele Gebäude sind seit 1990 saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen – soweit möglich – bereits durchgeführt werden konnten. Somit sind die möglichen Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) im Einzelnen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz bzw. der jeweiligen Umsetzbarkeit im Einzelfall (z.B. bei Grundrissorientierung) abzustimmen. Damit muss der Bauherr im Regelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz – soweit aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten überhaupt möglich – durch seine Planung erfüllt sind. Darüber hinaus ist es dem Bauherrn freigestellt, durch ein eigenes Gutachten den Nachweis zu führen, dass auf Grund der objektiven örtlichen Situation eine von der Prognose abweichende Immissionssituation vorliegt. Unter diesen besonderen Umständen ist eine detaillierte Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich. Darüber hinaus lässt sich in einem einfachen B-Plan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regeln soll, mangels Festsetzungen z.B. der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer ein entsprechender räumlicher Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen herstellen.

**Anregung:**

*„Im schalltechnischen Gutachten sind Empfehlungen und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Ohne deren Festsetzung bestehen gegen den B-Plan immissionsschutzrechtliche Bedenken.“*

**Abwägung**

Den Anregungen des LUGV bezüglich der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird aus den vorhergehend dargelegten Gründen nicht gefolgt.

**▪ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft****Anregung:**

*„In der Begründung zum B-Plan SAN - P16 und dort insbesondere in der Abwägung müsste genauer darauf eingegangen werden, welche Baurechte sich im Geltungsbereich des B-Plans SAN - P04 „Teilraum Block 12“ verändern und welche Auswirkungen dies hat.“*

**Abwägung**

Die Begründung wird redaktionell um Aussagen zum genannten Sachverhalt ergänzt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Weitere von den Behörden gegebene Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

## **E. Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **1. Abwägungsbelange**

Der Bebauungsplan SAN – P16 „Stadterweiterung Nord“ gewährleistet eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

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

### **2. Abwägung der betroffenen Belange**

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

Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets wird den Belangen nach Sicherung der Wohnfunktion in zentraler Lage nachgekommen und es sollen bestehende Defizite in der Nutzungsmischung reduziert werden. Wesentliches und prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung war und ist die kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, Handel und Handwerk auch innerhalb eines Grundstücks. Dies kommt u.a. durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO zum Ausdruck.

Die Festsetzung der Wohnnutzung steht nicht im Widerspruch zur zentralen Lage des Geltungsbereichs. Neben den vorhandenen grundstücksbezogenen Möglichkeiten zur Schaffung eines erholungswirksamen Wohnumfelds sind in der Nähe zum Geltungsbereich die Grünflächen Schlosspark Sanssouci und Platz der Einheit vorhanden. Weitere Grünflächen bestehen am Bassinplatz, an der Neustädter Havelbucht und im Bereich Freundschaftsinsel. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen werden damit ausgeglichen.

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

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner in weiten Teilen keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung am Rande eines Geschäftszentrums. Zwar ist der Geltungsbereich am Rande eines gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkts für die Gesamtstadt gelegen, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt, aber im Vergleich zur bestehenden Situation sind nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben.

Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in Innenstadtlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen



Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden; eine Aufgabe der funktionierenden Nutzungsmischung wird nicht in Betracht gezogen. Den Bewohnern dieses Gebiets sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten).

Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, da der Bebauungsplan keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart beabsichtigt. Dem gegenübergestellt wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Lärmbelastung durch die Nutzungsmischung weit entfernt davon ist, als erheblich belästigend angesehen zu werden.

Im Rahmen einer Erhebung im Oktober 2013 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und anderen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen dahingehend untersucht und bewertet, inwieweit sie vor allem nachts mit hoher Wahrscheinlichkeit Lärmemissionen verursachen. Die Erhebung und Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen befinden, die auf Grund ihrer anzunehmenden Störwirkung von vornherein nicht innerhalb eines besonderen Wohngebiets zulässig wären. Erhebliche Nutzungskonflikte sind für sie nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Einige Lärmprobleme gab es beim studentischen Kulturzentrum KUZE. Diese sind aber weitgehend behoben. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets keine größeren Konflikte verbunden sind.

Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände sind nicht bekannt und wurden von den Bewohnern des Geltungsbereichs bislang auch nicht vorgebracht. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als besonderes Wohngebiet verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Dies gilt in gleichem Maße für die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hier sollte bei der Genehmigung die Gesamtbelastungssituation des Gebiets besondere Berücksichtigung finden. 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, da er weder den Zielen des Bundesgesetzgebers (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der übergeordneten Planungsziele der Landes- und Regionalplanung, noch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam entspricht.

Auch wenn die Planung keine grundsätzliche Veränderung der gegenwärtigen Strukturen beabsichtigt, führen die Festsetzungen in einer Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Nutzungsstruktur zu einer Konfliktlösung bzw. -verbesserung, denn der Bebauungsplan schließt einige als wohnunverträglich einzuschätzende Anlagen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sportanlagen) aus. Dadurch wird sichergestellt, dass die Lärmbelastung die Ziele der Stadtentwicklung nicht behindert. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO dann zulässig sein, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die konkrete Vereinbarkeit einer Nutzung ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen.

Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können außerdem im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen einzelner Standorte für seine Nachbarn ausschließen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten). Diese Regelungen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erlassen werden. Zum ausrei-

chenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standorts zur vollständigen Nutzung durch stark belästigende Betriebe, z.B. Geschäfte mit hohen und kurzfristigen Warenumsschlägen, 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.

Die Sicherung einer bestehenden Schuleinrichtung (Gymnasium) und von kulturellen und sozialen Einrichtungen (Gedenkstätte und Museum, Musikschule, studentisches Kulturzentrum KUZE) stehen den Planungszielen nicht entgegen.

Die Belastungen des besonderen Wohngebiets durch die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>12</sup> ermittelt.

Bei Betrachtung der bestehenden Situation ergeben sich bei den Immissionen des Straßenverkehrs an vielen Immissionsorten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für besondere Wohngebiete. Als Orientierungswerte gelten für das besondere Wohngebiet Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese Überschreitungen erreichen je nach Lage des Immissionsortes und der Verkehrsbelastung am Tag zwischen 1 dB(A) und 8 dB(A) und in der Nacht sogar zwischen 1 dB(A) und 16 dB(A). Die dabei besonders betroffenen Immissionsorte liegen unmittelbar an den, das Gebiet umgebenden Hauptstraßen bzw. an der Randbebauung des Gebietsinnenbereichs und sind sowohl tags, als auch nachts von Überschreitungen betroffen. In den Innenbereichen des Bebauungsplangebietes gibt es hingegen vor allem in den Nachtstunden Überschreitungen.

Die durch den Schienenverkehr der Linien 92 und 96 verursachten Geräuschemissionen führen, bei separater Betrachtung, im Bereich zwischen der Gutenbergstraße und dem Nauener Tor nur nachts zu Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) der Orientierungswerte. Das ist unter anderem auf die fehlende absorbierende Wirkung eines Gleisbettes zurückzuführen, denn in diesem Bereich sind die Schienen im Straßenbelag verlegt, was zu einem Zuschlag von 5 dB(A) für feste nicht absorbierende Untergründe führt.

Im Plangebiet wird die Gesamtgeräuschsituation im Ist-Zustand durch den Straßenverkehr der im Untersuchungsgebiet liegenden Straßen bestimmt. Die Straßenbahn hat hauptsächlich nur im Bereich der Immissionsorte A01 und A02 an der Friedrich-Ebert-Straße einen Einfluss auf die Gesamtgeräuschsituation und führt tags zu einer Anhebung des Gesamtgeräuschpegels zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) und nachts um etwa 1 dB(A).

Die Immissionssituation wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung darüber hinaus für das Jahr 2025 prognostisch betrachtet. Die Basis für diese Betrachtungen bilden die Verkehrsprognosedaten der Landeshauptstadt Potsdam für das Jahr 2025. Im Bereich des Bebauungsplangebietes SAN – P 16 kommt es bei Eintreten des prognostizierten Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Ist-Zustand und auch je nach Lage des Immissionsortes teilweise zu einer Zunahme oder Abnahme der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel um 1 dB(A). Diese Erhöhung bzw. Reduzierung ist auf die verschiedenen prognostizierten Verkehrszahlen zurückzuführen, nach denen es an einigen Stellen zu einer Verminderung und an anderen Stellen zu einer leichten Erhöhung des angenommenen Verkehrs kommt

---

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P16 und SAN-P17 in der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, Februar 2014

Die Verringerung und Verlagerung des prognostizierten Straßenverkehrsaufkommens lässt sich auch in der Gesamtgeräuschsituation feststellen. In dieser Situation bewegt sich der Einfluss durch die Straßenbahn sowohl am Tag, als auch in der Nacht um etwa 1 dB(A). Auch in diesem Fall wäre somit der Straßenverkehr die dominierende Emissionsquelle.

Zusammenfassend ist im Plangebiet des Bebauungsplans SAN – P 16 unter Berücksichtigung der Prognosevariante an den Hauptverkehrsstraßen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) und 68 dB(A) am Tag und zwischen 52 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude und der geringeren Verkehrszahlen ist im Innenbereich des Bebauungsplangebietes an den Immissionsorten mit geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Hier werden zu einem großen Teil die Tages-Orientierungswerte eingehalten bzw. erreichen maximal 62 dB(A). In der Nacht sind Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und 55 dB(A) zu erwarten

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Festsetzung von besonderen Wohngebieten keine gesundheitsgefährdenden Immissionsbelastungen vorliegen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verbleiben alle Werte unter der gesundheitsgefährdenden Grenze. Für den Prognosehorizont sind sogar leichte Verbesserungen der Belastung ermittelt worden. Im Bereich des Einstein-Gymnasiums wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung an einem einzelnen Immissionspunkt in der Nacht derzeit leicht überschritten und im Prognosehorizont noch erreicht. Dies ist allerdings unerheblich, da zu dieser Zeit keine Schulnutzung stattfindet.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen also den Schluss zu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind und damit die Festsetzung von besonderen Wohngebieten zulässig ist. Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsspektrums werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert werden soll. Vielmehr wird die Belastung durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen und die in einem besonderen Wohngebiet notwendige Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen vermindert.

Daher stehen die vorhandenen Vorbelastungen, auch aus dem Verkehr, der Sicherung und Stärkung der bereits im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung nicht entgegen.

Das ausdrückliche Planungsziel des Bebauungsplans besteht vorrangig in der Sicherung der vorhanden spezifischen Nutzungsmischung über das Ende des Sanierungszeitraums hinaus, da bei Wegfall des Sanierungsvorbehalts ohne Bebauungsplan die Ansiedlung gebietsschädigender Nutzungen nicht auszuschließen wäre. Unabhängig davon wird an der Einschätzung festgehalten dass die Vorteile einer innerstädtischen Wohnnutzung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eines dichten ÖPNV-Netzes und von nahe gelegenen Einkaufs-, und Unterhaltungsangeboten eine erhöhte Lärmbelastung zumindest teilweise aufwiegen können. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist keine planerische Option und führt zudem insgesamt zu einem Mehrverkehr mit allen dazugehörigen Immissionsfolgen. Die Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung entspricht der Intention des Gesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde.

Darüber hinaus besteht in Teilbereichen grundsätzlich die Möglichkeit, Verbesserungen der Immissionssituation durch aktive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, wie Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h (ggf. nur nachts) oder Verbesserung der Fahrbahnoberfläche. Diese können allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Aus diesen Gründen ist die Entwicklung – ggf. unter Auflagen – vollziehbar. Der Bebauungsplan trifft als einfacher Bebauungsplan allerdings ausschließlich Festsetzungen zur Nutzungsart (und einzelnen Begrünungsmaßnahmen) und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen usw. Hierfür richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Auch deshalb erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen, da ein Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen auf die Regelungen des Bebauungsplans nur schwer möglich ist.

Dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot wurde somit nachgekommen. Eine Verbesserungsverpflichtung besteht nicht. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen eine faktische Verbesserung stattfinden wird.

Ebenfalls Ende 2013 / Anfang 2014 wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung<sup>13</sup> durchgeführt. In ihr werden Aussagen zu den derzeitigen und zu den zu erwartenden Erschütterungsimmissionen getroffen. Dabei wurden in erster Linie die durch die Schienenwege der Straßenbahnlinien 92 und 96 der Verkehrsbetriebe Potsdam berücksichtigt. Die durch den Schwerlastverkehr auf den Straßen im Untersuchungsgebiet erzeugten Schwingungen sind unter der Voraussetzung ordnungsgemäß instand gehaltener Straßenoberflächen demgegenüber nachrangig, wurden jedoch in der vorliegenden Untersuchung bei den Messungen mit erfasst. Die Erschütterungen durch den PKW-Verkehr werden in der Untersuchung als vernachlässigbar eingestuft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den aktuell im Untersuchungsgebiet bestehenden Randbedingungen erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen im Sinne der DIN 4150, Teil 2 in Folge des Straßenbahn- und Straßenverkehrs eher nicht zu befürchten sind. Die Messergebnisse unterschreiten auch die strengeren Anhaltswerte für Einwirkungsorte, in denen vorrangig Wohnnutzung besteht.

Die rechnerisch ermittelten Erschütterungsimmissionen liegen deutlich über den Messwerten. Dies ist laut Gutachter darauf zurückzuführen, dass beim derzeitigen Erkenntnisstand für Prognosen von Erschütterungsimmissionen noch mit einer relativ hohen Unsicherheit zu rechnen ist. Dies hat dazu geführt, dass in den gängigen Methoden der Erschütterungsprognose mit relativ hohen Sicherheitszuschlägen zu Gunsten der Betroffenen gearbeitet wird. Die Berechnungsergebnisse weisen darauf hin, dass bei höheren Decken-Eigenfrequenzen von Gebäudedecken mit höheren Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist. Der Gutachter empfiehlt daher, dies bei der Neuplanung von Gebäuden durch geeignete Maßnahmen bei der Deckenplanung zu berücksichtigen.

In Bezug auf den sekundären Luftschall der durch die Schwingungen erzeugt wird, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die als Immissionsbegrenzung geltenden Werte von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten werden. Hieraus ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an neu geplante Gebäude.

Ein Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan besteht auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht, da nicht von wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist.

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

Obwohl der Textbebauungsplan nur die Art der zulässigen baulichen Nutzung festsetzt, wird der Zielstellung der Gestaltung des Ortsbilds Rechnung getragen. Der Geltungsbereich umfasst einen wichtigen Teil der Potsdamer Innenstadt, der durch einen hohen Aufenthaltswert

<sup>13</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P16 und SAN-P17 der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, Februar 2014

und die besondere städtebaulich-architektonische Qualität der 2. Barocken Stadterweiterung geprägt ist. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichen Gewerbebetrieben wird dieser Charakter dauerhaft erhalten. Gleichzeitig bestehen ausreichend Spielräume für zukünftige Entwicklungen.

### **2.3 Belange des Bildungswesens und der Kultur**

Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gymnasialstandorts und der Musikschule Potsdam und des studentischen Kulturzentrums KUZE werden die Belange des Bildungswesens und der Kultur im Bebauungsplan besonders berücksichtigt.

### **2.4 Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege**

Auch wenn der Bebauungsplan ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in der Potsdamer Innenstadt sichert, waren auch die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege Bestandteil des grundlegenden Entscheidungsvorgangs. Ziel der Planung ist es, die Potsdamer Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort zu erhalten und 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 Standorts vor dem Hintergrund eines Konkurrenzkampfes mit Standorten „auf der grünen Wiese“ dient den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes. Die Planung trägt dazu bei, attraktive Wohn- und gewerbliche Nutzungen in einem dicht bebauten Gebiet mit sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit zu erhalten und freie Flächen an anderer Stelle zu bewahren.

Darüber hinaus kann durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung langfristig eine Verbesserung der örtlichen Situation, insbesondere auch des Mikroklimas erreicht werden.

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

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

Das Plangebiet ist Teil des im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Der Bebauungsplan soll die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft sichern und weiterentwickeln. Durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarer überörtlicher Einkaufsbereich, der aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner dient, sichergestellt. Ferner wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet gesichert, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist. Die Festsetzungsinhalte stehen in engem Zusammenhang mit den Planungszielen der benachbarten Bebauungspläne, die u.a. Kerngebiete und großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet) zum Inhalt haben. Der vorliegende Textbebauungsplan sowie die Gesamtplanung des Bereichs dienen zusätzlich dem Ziel der Steigerung der touristischen Attraktivität. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. In einem besonderen Wohngebiet beschränken die Regelungen des Baugesetzbuchs die Zulässigkeit von Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche auf eine Größe von unter 1.200 m<sup>2</sup> (Grenze der „Großflächigkeit“), was auch der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im Bestand entspricht. Dieser Schwellenwert gilt einerseits für jedes einzelne Grundstück. Andererseits verhindern die Regelungen des Baugesetzbuchs auch die Entstehung von benachbarten, miteinander verbundenen Einzelhandelsflächen wie z.B. grundstücksübergreifende Passagen o.ä., da hierdurch ein räumlicher Zusammenhang entsteht, der als Einkaufszentrum zu bewerten und somit unzulässig wäre. Damit wird in diesem Bereich auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts

Rechnung getragen. Die Einzelhandelsnutzung soll durch die gezielte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und die Erweiterung bestehender Standorte gestärkt werden. Dabei werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Einzelhandelskonzept insgesamt drei Standorte südlich der Brandenburger Straße als potentielle Entwicklungsareale für den Einzelhandel eingeschätzt<sup>14</sup>.

Der Ausschluss bzw. die Flächenbeschränkung unverträglicher Nutzungen sichert das Niveau des Bereichs als Wohn- und Geschäftsbereich und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur. Die Ansiedlung der als unverträglich festgestellten Nutzungen würde u.a. zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Plangebiets führen oder das Wohnen in der Gesamtschau der Einflüsse unzumutbar belasten. 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.

Der höhere Mindestwohnanteil von 70 % im westlichen Teil des Geltungsbereichs steht nicht im Widerspruch zu den Entwicklungszielen. Das Gebiet weist eine deutlich durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägte Struktur auf. Darüber hinaus ist dort der zu erwartende gewerbliche Anteil auf Grund der geringeren Attraktivität und einer geringeren Nutzer- / Kundenfrequenz als sehr niedrig einzustufen. Mit dem höheren Wohnanteil in diesem Teilbereich soll übergreifend über das in seiner Gesamtheit zu sehende besondere Wohngebiet in der Innenstadt ein Ausgleich für die hohen zulässigen gewerblichen Anteile im Bereich der Brandenburger Straße / Friedrich-Ebert-Straße geschaffen und damit das Wohnen im Sinne der gebietspezifischen planungsrechtlichen Ziele gestärkt und gesichert werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs in seiner festgesetzten Nutzungsart ist über die Straßen im Geltungsbereich und das angrenzende Straßennetz sichergestellt.

Die sich aus der Entwicklung des Bereichs ergebenden Stellplatzbedarfe wurden in einer verkehrlichen Rahmenplanung<sup>15</sup> untersucht und durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Einführung eines Mischparksystems, Parkraumbewirtschaftung) gedeckt. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Luisenplatz“, „Hegelallee“, „Wilhelmgalerie“, und „Hebbelstraße“ wurden bereits Maßnahmen zur Umsetzung realisiert, die das Ziel verfolgen, das Geschäftszentrum mit Parkplätzen zu versorgen. Die planerischen Ziele für die Innenstadt gehen davon aus, dass die planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung des innerstädtischen Bereichs nur dann verträglich ist, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre im Hauptnetz verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs an der Schopenhauerstraße, der Hegelallee und der Friedrich-Ebert-Straße befinden.

14 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, Karte 11, S. 104

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

## 2.6 Private Belange

Die privaten Belange werden durch die langfristige Sicherung eines attraktiven innerstädtischen Wohn- und Geschäftsstandorts berücksichtigt. Im konkreten Einzelfall können durch die getroffenen Festsetzungen bislang zulässige Nutzungen nicht mehr oder nur eingeschränkt zulässig sein, darüber hinaus wird in der Regel ein Mindestwohnanteil für die Grundstücke festgesetzt (auch im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04). Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gesamtstädtischen Ziele zur Sicherung und Erhaltung eines attraktiven und durch Wohnen belebten zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ zu sichern. Andere Nutzungen sind nur im Rahmen der verbleibenden Anteile zulässig. Eine wesentliche Beschränkung der Nutz- bzw. Verwertbarkeit der Grundstücke ist hiermit nicht verbunden. Die Beschränkungen betreffen nur einzelne, in der Gesamtschau der Innenstadt unverträgliche Nutzungen und sichern insgesamt das Niveau des Bereiches als Wohn- und Geschäftsbereich. Dies entfaltet gleichzeitig auch eine Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur und das Wohnen. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 88, wo durch die Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 30 % (Teilbereich WB-1) die derzeit bestehende Nutzung (Hotel) nur im Rahmen der Regelungen des Bestandsschutzes fortgeführt werden kann. Auch für die Grundstücke Gutenbergstraße 104/105 bzw. Lindenstraße 6, die zu einem hohem Maß gewerblich genutzt werden und für die ein Mindestwohnanteil von 50 % festgesetzt ist, kann es infolge der Festsetzungen zu einer langfristigen Reduzierung der gewerblichen Anteile kommen, da im Falle einer Nutzungsänderung für alle genannten Grundstücke die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam werden würden. Jedoch ermöglichen die Festsetzungen für einzelne Grundstücke Ausnahmen von der vorgesehenen Realisierung einer Mindestwohnnutzung unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet, z.B. durch einen höheren Wohnanteil in hinteren oder seitlichen Gebäuden auf dem Grundstück oder durch grundbuchliche Sicherung eines entsprechend höheren Wohnanteils auf einem anderen Grundstück im besonderen Wohngebiet eingehalten und dauerhaft garantiert ist.

Der Entfall der bisher zulässigen Wohnnutzung des Vorderhauses Hermann-Elflein-Straße 10 (studentisches Kulturzentrum KUZE) steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten des Eigentümers für das Grundstück.

## F. Rechtsgrundlagen

„Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.“

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)



## G. Anlagen

### 1. Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92, Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 115, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1 bis 2, 4 bis 9, 11 bis 12 und 27 bis 38, Jägerstraße 1 bis 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Für die Grundstücke Hegelallee 30 und Schopenhauerstraße 19 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Für das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Für die Grundstücke Lindenstraße 54 und 55, Hermann-Elflein-Straße 3 sowie Jägerstraße 3 und 4 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

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

1. Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.  
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Für die Grundstücke Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 und 65 bis 74, Gutenbergstraße 1, 7 bis 17, 87 bis 99 und 103 bis 108, Hegelallee 31A bis 57, Hermann-Elflein-Straße 1 bis 2, 4, 8 bis 9 und 11 bis 12, 27 bis 31 sowie 38, Jägerstraße 1 bis 2, 5 bis 10 und 33 bis 42, Lindenstraße 1 bis 14, 56 und 62 bis 66 sowie Schopenhauerstraße 15 bis 18 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.  
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
3. Für die Grundstücke Gutenbergstraße 2 bis 6 und 109 bis 115 sowie Hermann-Elflein-Straße 5 bis 7 und 32 bis 37 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-3) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-1) ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
7. Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
8. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-3) sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
9. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-1 und WB-2) sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 29.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4/2001 vom 29.03.2001) außer Kraft.

## 2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb eines Bereichs, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31.12.2006 sind folgende Grundstücke verzeichnet:

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15 sowie 65 und 74
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17 und 87 bis 98 sowie 103 bis 108
- Hegelallee 30 und 32 bis 42 und 44 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 4, 8 bis 12, 27 bis 33 und 38
- Jägerstraße 1 bis 6 und 35 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14 und 54 bis 56 sowie 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 15 bis 19

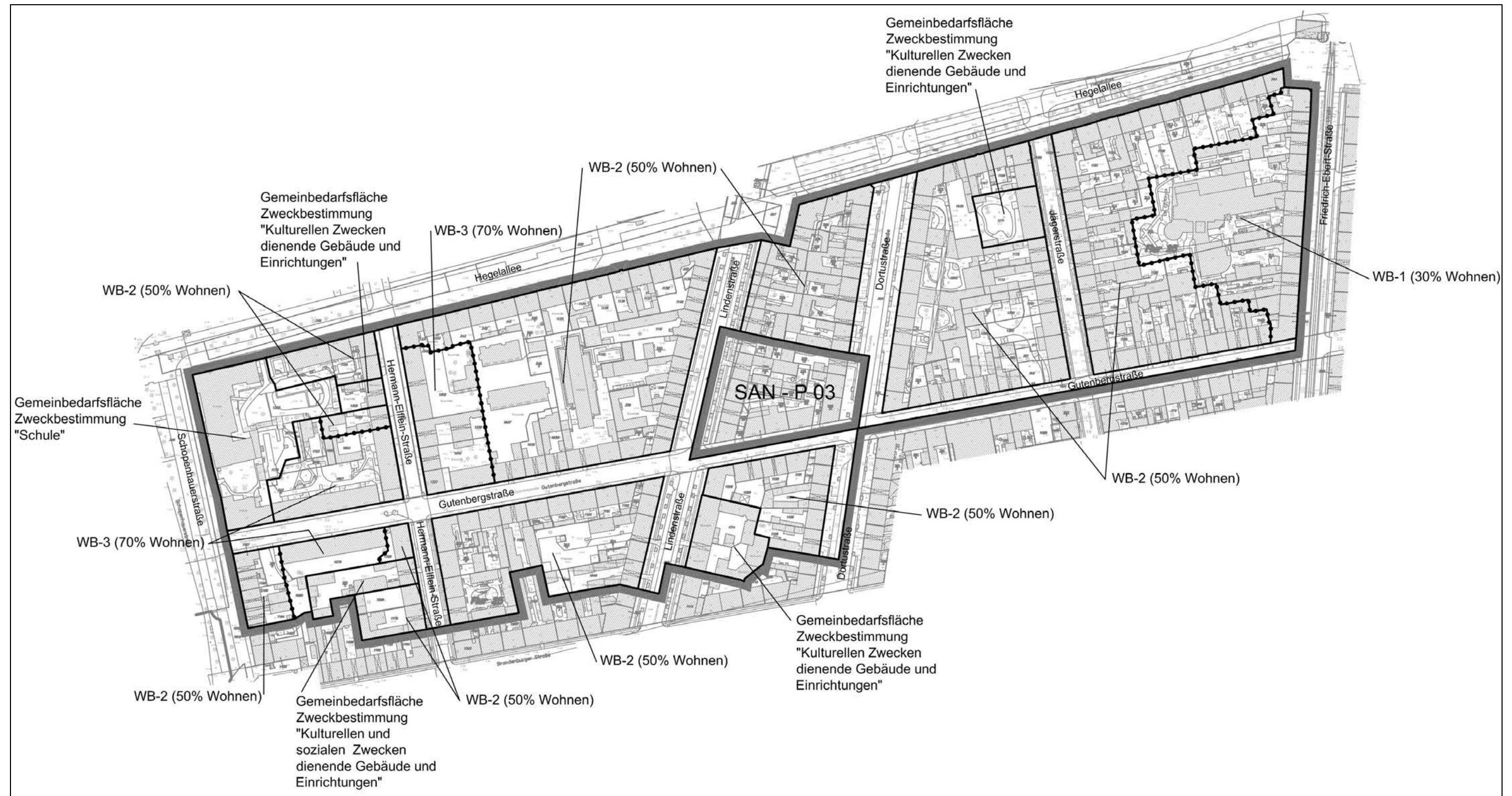
Nutzungsänderungen sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

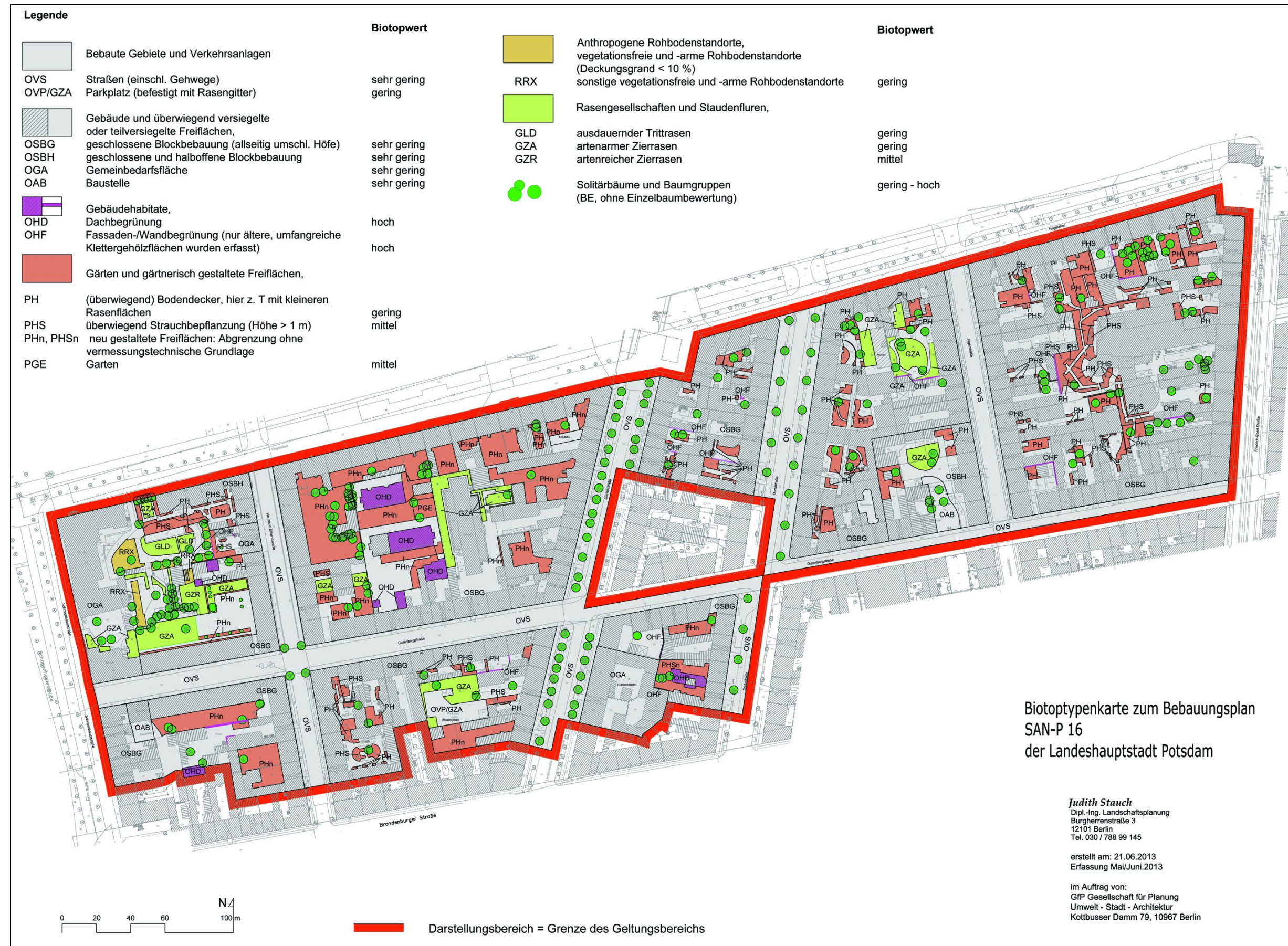
Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

3. Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 16 (ohne Maßstab)



### 4. Biotoptypenkartierung



## 5. Verfahrensvermerke

### 1. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 27. Januar 2016 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....

.....

Oberbürgermeister

### 2. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den .....

.....

Oberbürgermeister

### 3. KATASTERVERMERK

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.