



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Textbebauungsplan SAN – P 17
„Stadterweiterung Süd“**

Begründung

Datum: 01.09.2015

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

A. Planungsgegenstand.....	5
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2. Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1 Räumliche Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Historische Entwicklung.....	6
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	11
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	12
2.8 Erschließung	13
2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	13
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	14
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.2 Landschaftsplanung	16
3.3 Flächennutzungsplan	16
3.4 Stadtentwicklungskonzepte	16
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	19
3.6 Sonstige Satzungen	19
3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen	20
B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	21
1. Ziele und Zwecke der Planung	21
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	21
2.1 Planungsalternativen	22
3. Begründung der Festsetzungen.....	22
3.1 Art der baulichen Nutzung	22
3.2 weitere Festsetzungen	23
3.3 Grünfestsetzungen	26
3.4 Nachrichtliche Übernahmen	26
4. Energieeffizienz	27
5. Flächenbilanz.....	28
C. Auswirkungen des Bebauungsplans	29
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	29
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	29

3.	Soziale Auswirkungen	29
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	30
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	30
5.1	Verfahrenskosten	30
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	30
5.3	Grunderwerb	30
5.4	Planungsschaden.....	30
5.4.1	Entschädigung.....	30
5.4.2	Übernahmeanspruch	30
6.	Bodenordnung.....	30
<u>D. Verfahren</u>		<u>31</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	31
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	31
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	31
2.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	32
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	35
<u>E. Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>		<u>46</u>
1.	Abwägungsbelange.....	46
2.	Abwägung der betroffenen Belange	46
2.1	Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	46
2.2	Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.....	51
2.3	Belange des Bildungswesens	51
2.4	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege	51
2.5	Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs.....	51
2.6	Private Belange	53
<u>F. Rechtsgrundlagen.....</u>		<u>55</u>
<u>G. Anlagen.....</u>		<u>56</u>
1.	Festsetzungen.....	56
2.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	57
3.	Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 17 (ohne Maßstab)	59
4.	Biotoptypenkartierung.....	60

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ 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 in unmittelbarer südlicher Randlage zum zentralen Versorgungsbereich „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 nicht gebietsverträglichen 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 sollen auch einzelne Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen werden.

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 keiner Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

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

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst den nordwestlichen Bereich der 1. Barocken Stadterweiterung, die zwischen 1721/1722 entstanden ist, das südwestliche Viertel der 2. Barocken Stadterweiterung, die zwischen 1733 und 1744 entstanden ist und befindet sich in Innenstadtlage südlich der Brandenburger Straße, die als Fußgängerzone das Kernstück des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Landeshauptstadt bildet. Es umfasst Grundstücke beidseitig

der Charlottenstraße, der Lindenstraße und der Bäckerstraße, Grundstücke östlich der Herrmann-Elflein-Straße und der Schopenhauerstraße sowie westlich der Dortustraße.

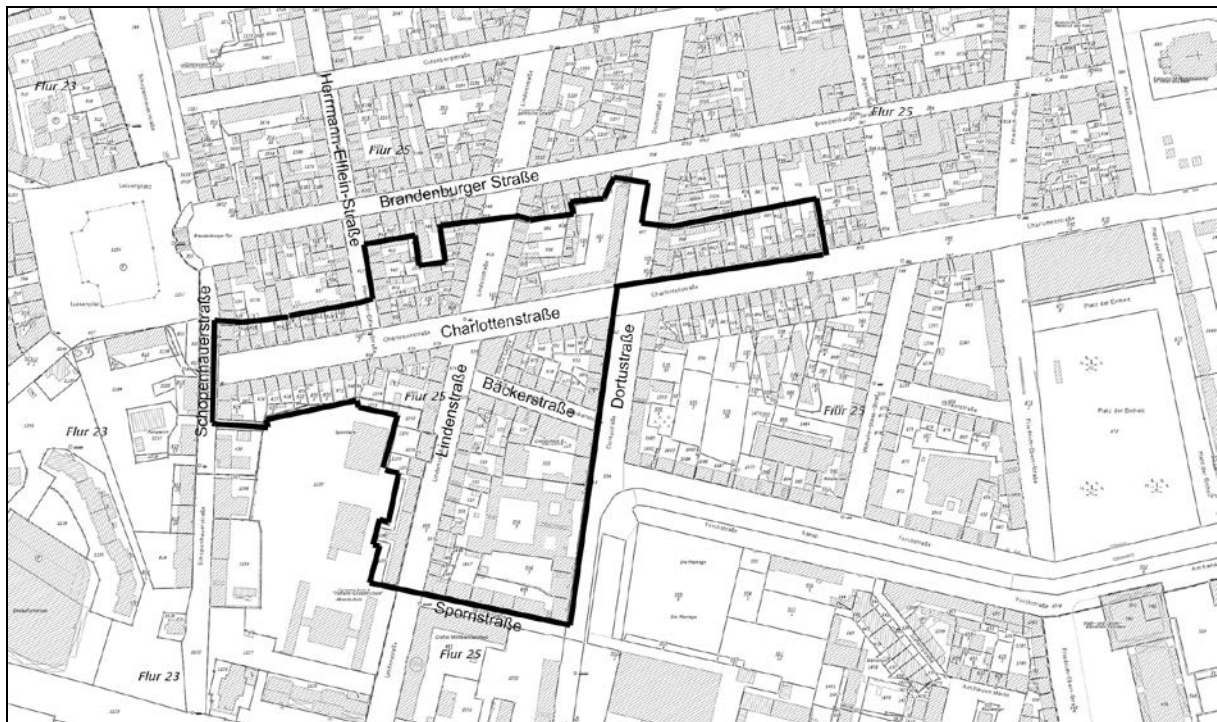


Abbildung 1: Räumliche Einordnung und Geltungsbereich, Quelle FIS-Broker Berlin, ALK Brandenburg

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich:

- Bäckerstraße 1 bis 9
- Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128
- Dortustraße 19 bis 35 und 52 bis 53
- Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
- Kleine Gasse 1 bis 3
- Lindenstraße 18 bis 29 und 35 bis 49
- Schopenhauerstraße 9 und 10
- Spornstraße 1 bis 6.

Im Geltungsbereich befindet sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in privatem Eigentum. Im öffentlichen Eigentum stehen lediglich die Grundstücke Bäckerstraße 9, Charlottenstraße 10, 14, 110 bis 113, 118 und 124 sowie Dortustraße 28 bis 34.

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

Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen 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.

Unter Friedrich II. wurden im Bereich der Charlottenstraße, in der südlichen Lindenstraße, in der südlichen Hermann-Elflein-Straße und in der Bäckerstraße die barocken Typenhäuser der 1. und 2. Barocken Stadterweiterung abgerissen und durch sogenannte friedrizianische Bauten ersetzt. Dabei sind zumeist zwei oder drei Gebäude mit einer gemeinsamen Großfassade versehen worden, um den Eindruck großer Stadthäuser entstehen zu lassen. Zudem wurden die Gebäude unterkellert und das Erdgeschoss wurde zum Hochparterre. Letzteres führt dazu, dass die Gebäude zumeist nur über mehrere Stufen zugänglich sind.

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.¹

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.

2.4 Gebiets- / Bestandssituation

Der nördlich der Charlottenstraße liegende Teil der Bebauung im Plangebiet besteht noch aus den barocken Typenhäusern der Erbauungszeit, die zum Teil überformt sind. Sie finden sich in der Lindenstraße und der östlichen Dortustraße. Beidseitig der Charlottenstraße, der Herrmann-Elflein-Straße, der Bäckerstraße sowie der westlichen Seite der südlichen Lindenstraße und der Nordseite der Spornstraße treten friderizianische Fassaden aus der Zeit Friedrich II. prägend in Erscheinung, auch wenn einzelne Grundstücke durch gründerzeitliche, höhere Gebäude überformt sind. In diesen Bereichen sind an vielen Stellen auch noch die eng bebauten Hofstrukturen erhalten geblieben. Die Westseite der Lindenstraße wird südlich der Charlottenstraße ebenfalls durch historische Gebäudesubstanz geprägt. Allerdings wurde an dieser Stelle der kleinteilige Grundstückszuschnitt zugunsten von Parzellen mit erheblich längeren Straßenfronten aufgegeben.

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

Südlich der Bäckerstraße wird die westliche Seite der Dortustraße neben der barocken Eckbebauung von einem größeren gründerzeitlichen Gebäudekomplex mit einem Anbau aus der Nachkriegszeit geprägt, der in der Tiefe des Blocks auch die barocken Strukturen überformt. Im nordwestlichen Eckbereich der Charlotten- und der Dortustraße ist die historische Bebauung des im Krieg beschädigten Schinkel'schen Zivilkasinos durch eine viergeschossige Blockrandbebauung aus den 1960er-Jahren ersetzt worden.

Das Plangebiet weist in weiten Teilen die für die Potsdamer Innenstadt typische Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auf, wobei der nördliche Teil des Geltungsbereichs einschließlich der beiden Straßenseiten der Charlottenstraße auf Grund seiner Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und der Nähe zur Fußgängerzone in der Brandenburger Straße profitiert. In diesem Teilbereich ist der Geschäfts- und Gewerbebesatz deutlich ausgeprägter als in den Flächen südlich der Charlottenstraße, in denen die Wohnnutzung dominiert.

Die Grundstücke Dortustraße 30 bis 34 werden durch die großflächige Verwaltungsnutzung der Außenstelle des Bundesrechnungshofs und des Landesrechnungshofs des Landes Brandenburg geprägt.

Im Eckbereich Dortustraße / Bäckerstraße wird die historische Bebauung durch die Grundschule „Max Dortu“ genutzt.

Im Norden ist die Umgebung des Plangebietes durch die Brandenburger Straße als Fußgängerzone und Hauptgeschäftsstraße 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.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Luisenplatz mit dem Brandenburger Tor. Im Südwesten grenzt das Gelände der Voltaire Gesamtschule mit Schulgebäuden, Sporthallen und Sportplatz an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes liegt nördlich der in die Dortustraße mündenden Yorckstraße ein weiterer großer Block der 1. Barocken Stadterweiterung der im Randbereich durch eine geschlossene historische Bausubstanz und einen stark entkernten Blockinnenbereich mit Parkplätzen und Bebauung aus der Nachwendezeit geprägt ist. Südlich der Yorckstraße schließt sich der Stadtplatz „Plantage“ an. Er ist ein städtebaulich derzeit noch ungeordneter Bereich mit verschiedenen Nutzungen (Parkplatz, Glockenspiel, teilweise Grünfläche).

2.5 Ökologie / Freiflächen

2.5.1 Angaben zum Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17. Über den Geltungsbereich hinaus sind die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der ca. 6,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Bereich nördlich und südlich der Charlottenstraße mit den Grundstücken Charlottenstraße 1 – 20 und 98 – 128, Schopenhauerstraße 9 und 10, Hermann- Elflein-Straße 19 bis 23, Lindenstraße 18 – 29 und 35 – 49, Bäckerstraße 1 – 9, Kleine Gasse 1 – 3, Spornstraße 1 – 6, Dortustraße 19 – 35 und 52, 53 einschließlich der zwischen diesen Grundstücken liegenden Verkehrsflächen.

Dieses Plangebiet ist Teil der Potsdamer Innenstadt. Die Bebauung des Plangebietes ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Blockbebauung mit Wohnungen, Läden, Gaststätten und anderen kleinen gewerblichen Betrieben geprägt.

Der Versiegelungsgrad ist hoch. Der Gebäudebestand ist weitgehend saniert, die Hofflächen teilweise begrünt. Es handelt sich meist um allseitig umschlossene Höfe ohne Verbindung zu umgebenden Grünflächen. Lediglich die Höfe im südwestlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke) grenzen aneinander an und sind nur durch Zäune von außerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen im Bereich eines Sportplatzes getrennt.

2.5.2 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestands wurden zwei Begehungen des Plangebietes am 11. und 17.05.2013 durchgeführt. Die Differenzierung des Biotopbestands und die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgten nach der „Liste der Biotoptypen Brandenburgs – Stand 09.03.2011“. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebietes wurden durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen und anhand eines Luftbildes eingeschätzt. Die zum Zeitpunkt der Begehung erfassten kennzeichnenden Pflanzenarten ermöglichen eine weitgehend sichere Differenzierung und Zuordnung der Biotoptypen sowie deren aktuelle Bedeutungseinstufung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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

Gesetze/Verordnungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 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 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

Gras- und Staudenfluren (Biotopgruppe 05)

051422 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (GSMA0) mit spontanem Gehölzaufwuchs (GSMAG)

Der Biotoptyp findet sich in artenarmer bzw. ruderalisierter Ausprägung auf leicht verwilderten Freiflächen im Hof des Grundstücks Lindenstraße 25, im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Als kennzeichnende Pflanzenarten erscheinen zum Zeitpunkt der Kartierung hauptsächlich: Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), an schattigeren Stellen Schöllkraut (*Chelidonium majus*), u.a. An stark beanspruchten Stellen ist die Vegetation nur spärlich ausgeprägt. Staudenfluren können sich je nach Standort insbesondere in Verbindung mit angrenzenden Biotopen zu wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickeln. Der Biotopwert ist dem unterschiedlichen Bewuchs entsprechend gering bis mittel.

Bäume und Gehölze (Biotopgruppe 07)

07150 Solitärbäume und Baumgruppen (BE)

In den Straßen und Höfen sind Bäume unterschiedlichen Baumalters vorhanden. Die Darstellung in der Biotoptypenkarte erfolgt schematisch unter Zuordnung einer dreistufigen Größenordnung. Die hauptsächlich vorkommenden Baumarten sind bei den Straßenbäumen Linde, Rotdorn und Zierkirsche; in den Höfen kommen Linde, Berg-Ahorn, Hybridpappel, Rosskastanie, Platane u.a. Arten vor.

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 die wesentlichen Biotopvernetzungselemente und haben je nach Alter und Baumart Bedeutung als Lebensraum für Insekten und Vogelarten.

Geschützt sind gem. 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)

10272 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, überwiegend Strauchbepflanzung (PHS)

In den begrünter Höfen wechseln mehr oder weniger intensiv gepflegte Pflanzflächen und Rabatten mit Rasenflächen, Solitär- oder Heckengehölze und flächige Gehölzpflanzungen überwiegend nicht heimischer Ziergehölze. Fassaden und Mauern der sanierten Höfe sind z.T. mit noch jungen Klettergehölzen begrünt, die nicht gesondert kartiert wurden. Dicht mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (> 1 m Höhe) bewachsene Flächen sind hier meist von mittlerer, die übrigen Flächen naturschutzfachlich nur von geringer Bedeutung. Allerdings weisen sie überwiegend 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)

12210 Kerngebiet (OSK)

12330 Gemeinbedarfsfläche (OGA)

Hierunter wurden die Gebäude einschließlich der 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.

12611 Pflasterstraßen (OVSP)

12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (OVSB)

Diese Flächen weisen keine nennenswerte Vegetation auf und haben mit Ausnahme der Straßenbäume, die gesondert zu bewerten sind, sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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 ist der ältere Baumbestand in den Höfen.

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 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben nur für die

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

Eine potenzielle Eignung von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Fledermausquartiere und Gebäudebrüter kann nicht ausgeschlossen werden. 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. Insbesondere auf dem Grundstück Lindenstraße 25 besteht aufgrund alter Bausubstanz (z.T. baufällige Gebäudeteile, bröckelnde Mauern etc.) derzeit Verdacht auf entsprechende Habitateignung. Das laufende Baugenehmigungsverfahren für das Grundstück sieht eine Umgestaltung der Freifläche bei Erhalt der vorhandenen Bäume vor.

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

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.

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 gewidmeten Verkehrsflächen die Bestimmungen des § 34 BauGB. Für die innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“ (vgl. Kapitel 3.6.1) gelegenen Grundstücke gelten Sie 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).

2.7 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Fläche für den Gemeinbedarf) 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.

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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 § 2 a 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 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 auch 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 wird über die im Geltungsbereich befindlichen bzw. im Randbereich angrenzenden Straßen erschlossen. Dabei stellen die Charlotten-, die Schopenhauer- und die Dortustraße als Hauptverkehrsstraßen den Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz her. Die restlichen Straßen im Plangebiet sind Erschließungsstraßen, wobei die nördlich der Charlottenstraße gelegenen Straßen an der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Brandenburger Straße für den KFZ-Verkehr als Sackgasse ausgebildet sind.

Parken ist in allen im Geltungsbereich befindlichen Straßen erlaubt, in den Nebenstraßen häufig auch in ein- oder beidseitig angeordneten Parktaschen für das Querparken, die sämtlich der Parkraumbewirtschaftung unterliegen. Weitere kostenpflichtige Parkplätze befinden sich z.B. in der Tiefgarage unter dem Luisenplatz.

Das Bebauungsplangebiet besitzt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In der Charlottenstraße verkehren die Straßenbahnlinien 91, 94 und 98 sowie die Buslinien 605, (612), 614, 692 und 695 mit Haltestellen jeweils an der Dortustraße. Im Bereich Schopenhauer Straße / Luisenplatz halten zusätzlich die Buslinien 610, 631 und X5. Damit ist eine günstige Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams gewährleistet.

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

Im Gebiet befindet sich die Grundschule „Max Dortu“ in der Dortustraße 28/29 und Bäckerstraße 9.

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 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 Absatz 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) 2 „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 Landesentwicklungsprogramm 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 nähräumlich 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

sen 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 Gebietes beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Das LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 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 damit den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Mit Schreiben vom 07.01.2015 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, das die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen lässt.

Regionalplan Havelland-Fläming

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplans 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 städtischen Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet sollte durch integrierte gesamträumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz 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 für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/2014 am 27.02.2014 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar.

Der Bebauungsplan SAN – P 17 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 zuge-

führt 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 (kurz „STEK Verkehr“) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen. Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die 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.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt. Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario „Nachhaltige Mobilität“ enthaltenen Maßnahmen.

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 nördliche Teil des Geltungsbereichs 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“ ist die hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und die Dominanz sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Als Stärken des Bereichs werden u.a. genannt:²

- 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. identifiziert³:

- vergleichsweise wenig Verkaufsfläche für Innenstadt dieser Größe
- mit sechs großflächigen Einzelhandelsbetrieben (einschließlich „C&A“) 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 denen keiner im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt. Das Grundstück des potentiellen Entwicklungsstandortes Brandenburger Straße 25 (gegenüber „Karstadt“) grenzt jedoch unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Das Einzelhandelskonzept spricht darüber hinaus u.a. folgende Empfehlungen aus⁴:

„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 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 Einzelhandelsnutzungen 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.“

2 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, S. 105

3 ebenda, S. 105

4 ebenda, S. 106 f

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 Versorgungsbe- reich „Innenstadt“ dauerhaft zu stärken und in seiner Attraktivität zu steigern.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 grenzen nördlich die rechtsver- bindlichen Bebauungspläne SAN- P 05 „Brandenburger Straße“ und SAN – P 15 „Teilbereich Block 18“ an. Im Südosten liegen jenseits der Dortustraße die rechtsverbindlichen Be- bauungspläne SAN – P 01 „Block 27“ und Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ in unmittelbarer Nä- he des Plangebietes.

3.6 Sonstige Satzungen

3.6.1 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“⁵. Lediglich die Grundstücke Linden- straße 45, Dortustraße 28 bis 34 sowie Bäckerstraße 9 sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die ursprünglich formulierten Sanierungsziele für dieses Sanierungsgebiet wurden im Jahr 2004 überarbeitet⁶ und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Dabei wurde u.a. die Stärkung der 2. Barocken Stadterweiterung in ihrer Funktion als überörtlicher Einzelhandels- schwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie als neues Ziel ergänzt. Gleichzeitig wurden zum Schutz der Wohnnutzung standort- bzw. lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen.

Als Sanierungsziel wird für alle nördlich der Charlottenstraße gelegenen Grundstücke und für die erste Grundstücksreihe südlich der Charlottenstraße sowie für die Grundstücke Linden- straße 23 bis 24, Dortustraße 25 und Kleine Gasse 2 bis 3 ein Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Für alle weiteren im Geltungsbereich der Sanierungssatzung gelegenen Grundstücke dieses Bebauungsplans wird als Ziel ein mindestens 70 %iger Wohnanteil an der zulässigen Geschossfläche des Grundstücks genannt.

3.6.2 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhal- tungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“⁷. 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 Genehmi- gungsvorbehalt gestellt.

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

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

7 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlichen 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 nachrichtlich in den Bebauungsplan SAN – P 17 übernommen:

Baudenkmale

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

- Bäckerstraße 1 bis 8
- Charlottenstraße 1 bis 20, 98 bis 109, 114 bis 128
- Dortustraße 25 bis 28, 30, 35, 52 bis 53
- Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
- Kleine Gasse 1 bis 3
- Lindenstraße 18 bis 19, 21 bis 29, 35 bis 39, 41 bis 49
- Schopenhauerstraße 9 bis 10
- Spornstraße 1 bis 6.

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

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 (§§ Abs. Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 2 BbgDSchG) vom 24.05.2004 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN – P 17:

- 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 – P17 „Stadterweiterung Süd“ bestimmt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung und trifft einzelne Festsetzung 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 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 des Bebauungsplans zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

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

Des Weiteren werden die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Verwaltung, Grundschule) in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 17 „Stadterweiterung Süd“ als Teil der Innenstadt ist Bestandteil der 1. Barocken Stadterweiterung von 1721 und der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733 sowie ihrer teilweisen friderizianischen Überformung, die ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble darstellt.

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs sind als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Sanierungsziele für diese Bereiche wurden seit 1990 im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebietes 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 50 % 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 17 langfristig gesichert.

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 besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ gemäß § 11 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke Bäckerstraße 1 bis 8, Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 27, 35 und 52 bis 53, Kleine Gasse 1 bis 3, Lindenstraße 18 bis 29 und 35 bis 49, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Schopenhauerstraße 9 und 10, sowie Spornstraße 1 bis 6 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen 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 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 17 ist Teil eines besonderen Wohngebietes, das weite Teile der Innenstadt umfasst. Entsprechende Ziele sind als Festsetzungen in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereichs vorhanden oder geplant.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 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 grundstückswweit limitiert werden.

3.1.2 Sondergebiet „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“

Der im südlichen Teil der Dortustraße auf den Grundstücken 30 bis 34 gelegene Standort der Außenstelle des Bundesrechnungshofs und des Landesrechnungshofs des Landes Brandenburg wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ festgesetzt.

Zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind im besonderen Wohngebiet lediglich als Ausnahme gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Da für diese bedeutenden Einrichtungen des Bundes bzw. des Landes Brandenburg eine langfristige Sicherung am Standort vorgesehen ist und die bestehende Bebauung der Grundstücke sich durch ihre Großform stadtstrukturell von der Baustruktur der 2. Barocken Stadterweiterung deutlich unterscheidet und auch nicht Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist, wird von einer Einbeziehung in das besondere Wohngebiet abgesehen.

Eine grundstücksübergreifende Festsetzung eines anderen Baugebietes der Baunutzungsverordnung (Mischgebiet, Kerngebiet), in denen solche Einrichtungen allgemein zulässig wären, entspricht nicht den Planungszielen, daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf den Grundstücken Bäckerstraße 9 und Dortustraße 28 bis 29 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Standort der Grundschule „Max Dortu“ wird damit langfristig planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

3.2 weitere Festsetzungen

3.2.1 Sicherung der Wohnnutzung

Für die Grundstücke Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 25 und 52 bis 53, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Kleine Gasse 2 bis 3, Lindenstraße 18 bis 24 und 46 bis 49 sowie Schopenhauerstraße 9 und 10 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich 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 Bäckerstraße 1 bis 8, Dortustraße 26 bis 27 und 35, Kleine Gasse 1, Lindenstraße 25 bis 29 und 35 bis 44 sowie Spornstraße 1 bis 6 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich 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

gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig sein.

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, der 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 und 2)**

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

Für die stärker zum Geschäftszentrum des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ an der Brandenburger Straße orientierten nördlichen Teile des Plangebietes und die erste Reihe der Bebauung entlang der Charlottenstraße 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 getroffenen Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung.

Für die im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Teilflächen des besonderen Wohngebietes 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. Andererseits wird hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnanteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert.

Auf dem Grundstück Lindenstraße 45 wird kein Mindestanteil für die Wohnnutzung festgesetzt (Teilbereich WB-4). Das bestehende denkmalgeschützte und sanierte Gebäude ist auf Grund seines Grundrisses und seiner Gebäudestruktur nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für eine Wohnnutzung geeignet. Der Solitärbau ist im Gegensatz zu den umliegenden barocken Typenhäusern, bzw. friedrizianischen Bürgerhäusern nicht als Haus für Wohnen und Ge-

werbe errichtet worden, sondern als Wachgebäude („Alte Wache“). Daher wird in diesem speziellen Sonderfall die Möglichkeit eingeräumt, das Gebäude vollständig mit den anderen zulässigen Nutzungen des § 4a BauNVO zu belegen. Dies ist im Rahmen der übergreifend innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Potsdamer Innenstadt zu sehenden Abgrenzung des besonderen Wohngebietes unkritisch, da die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes weiterhin gewährleistet ist.

3.2.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Daher 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 Baugebietes oder die ausgeübte Wohnnutzung zu stören. Gleichzeitig erfolgt der Ausschluss aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und eines angemessenen 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 die Umgebung städtebaulich nicht mit den festgesetzten Zielstellungen des Bebauungsplans, der Entwicklung des Haupteinkaufsbereichs und eines innerstädtischen hochwertigen Zentrums sowie einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld in Einklang zu bringen. **(Festsetzung 3)**

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und einen Konflikt insbesondere bezüglich des Lärms zur Wohnnutzung auslösen können. **(Festsetzung 4)**

Die im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebietes. 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 Wohngebietes die unbedingt erhaltenswerte Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur entgegen. **(Festsetzung 5)**

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem innerstädtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. **(Festsetzung 5)**

Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden durch den Bebauungsplan eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2 und WB-4) sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² 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 damit minimiert. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m² Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen so-

wie für jede Art von Sexshows und Spielhallen. Derartige Einrichtungen sind nicht zulässig, da von ihnen 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 Wohngebietes sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauN-VO 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, weshalb diese nicht zulässig sind. Die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes bleibt dennoch gewahrt, da die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in anderen Teilen des besonderen Wohngebietes als Ausnahme zulässig bleiben. **(Festsetzungen 6 und 7)**

3.3 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus wohnnutzungsbedingt ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen **(Festsetzungen 8 und 9)**. 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 werden Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen. Die Fassadenbegrünung wird 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 getroffenen 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. Die Festsetzung muss im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde realisiert werden, aus diesem Grund kann es im Einzelfall auch dazu kommen, dass einzelne Gebäude nicht oder nicht in vollem Umfang begrünt werden können.

3.4 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.

3.4.1 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits 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 17 zu übernehmen:

Baudenkmale

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

- Bäckerstraße 1 bis 8
- Charlottenstraße 1 bis 20, 98 bis 109, 114 bis 128
- Dortustraße 25 bis 35, 52 bis 53
- Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
- Kleine Gasse 1 bis 3
- Lindenstraße 18 bis 19, 21 bis 29, 35 bis 39, 41 bis 49
- Schopenhauerstraße 9 bis 10
- Spornstraße 1 bis 6.

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.

3.4.2 Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“

Die Grundstücke des Geltungsbereichs liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“⁸. Lediglich die Grundstücke Lindenstraße 45, Dortustraße 28 bis 34 sowie Bäckerstraße 9 sind nicht Bestandteil der Satzung.

3.4.3 Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

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

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“¹⁰ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-

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

9 Erhaltungssatzung vom 10.08.1992, Amtsblatt 9/1992

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

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 17 regelt in einem überwiegend denkmalgeschützten Teil der 2. Barocken Stadterweiterung die Art der baulichen Nutzung. 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. Flächenbilanz¹¹

Geltungsbereich	67.500 m ²
Baugebiete	50.600 m ²
davon:	
Besonderes Wohngebiet	40.775 m ²
Sondergebiet „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“	7.075 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	2.750 m ²

¹¹ gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P17 haben keine Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Durch die Sicherung der bestehenden besonderen und charakteristischen Nutzungsmischung mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes 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.

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. 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 dient der planungsrechtlichen Sicherung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereichs 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 Plangebietes 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 den derzeit bereits vorliegenden Verhältnissen zu erwarten sind.

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

Nach dem derzeitigen Planungsstand 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 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. 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

Aufstellung

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 19.09.2012 eingeleitet (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 16/2012 vom 29.11.2012).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt 12/2013 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 29.08.2013 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 ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 11 Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 11 Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt 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 zwei schriftliche 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

- einer Verringerung des Mindestwohnanteils auf den Grundstücken Dortustraße 19 – 24,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- der Durchführung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

Darüber hinaus wurden Zweifel am Ziel der Stärkung der Wohnfunktion in einem durch Verkehr und gewerbliche sowie Handelseinrichtungen vorbelasteten Gebiet sowie der Herleitung der Planung aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen geäußert. Des Weiteren wurden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens getroffene Entscheidungen hinsichtlich der Verkehrsführung in Randbereichen des Geltungsbereichs kritisiert.

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 betreffend redaktionell in die Begründung aufgenommen wurden, folgende wesentliche Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

▪ **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**

Anregung:

„Zum Bebauungsplan SAN – P17 „Stadterweiterung Süd“ wurde durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) eine Stellungnahme zum Immissionschutz mit Schreiben vom 30.09.13 abgegeben.

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 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 61 bis 69 dB(A) und in der Nacht von 51 bis 60 dB(A) erreicht. Auch in Straßenzügen mit geringerem Verkehrsaufkommen werden nachts noch Beurteilungspegel zwischen 49 und 50 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 Bebauungsplan 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 der Innentwicklung mit der Änderung des Baugesetzbuchs (Einführung der B-Pläne 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 Festset-

zung u.a. des Plangebietes 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-, und Unterhaltungsangeboten 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 können. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zur Verringerung der Schallausbreitung sind in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren nicht realisierbar.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 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:

„In 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, wie oben bereits erläutert, eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes in Nachbarschaft der vorhandenen Straßen gegeben ist. Diese bewusste Entscheidung unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Belange unterscheidet den zukünftigen Genehmigungsfall im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 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 Wohngebietes 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 Bebauungsplan 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 zudem auch nicht das Ziel sein, dass künftig bei jedem Bauvorhaben, jeder Sanierung- bzw. Umbaumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans in jedem Baugenehmigungsverfahren gesondert eine schalltechnische Bewertung 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 Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ gesichert. 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. Unter diesen besonderen Umständen ist eine detaillierte Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich, da sie in weiten Teilen des Gebietes einem Vorbehalt der Denkmalpflege unterliegen und somit im Einzelnen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Darüber hinaus lässt sich in einem einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regeln soll, mangels Festsetzungen zum Beispiel der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer ein entsprechender räumlicher Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen herstellen.

Es wird verkannt, dass der in der Stellungnahme beschriebene Fall innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin der Regelfall sein wird. Da der überwiegende Teil der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs unter Denkmalschutz steht, 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. Aus diesem Grund entsteht durch die Verlagerung kein wesentlicher Mehraufwand.

Anregung:

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

Abwägung

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

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende wesentliche Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

▪ Bürger 1**Anregung:**

„Eine Reduktion der gewerblichen Nutzungsflächen von 50 % auf 30 % verunmöglicht in einem Stadthaus, welches als Wohn- und Arbeitshaus für stilles Gewerbe geplant wurde, eine realistische gewerbliche Nutzung. Gewerberäume z.B. für Ärzte, Juristen sowie wissenschaftliche Beratung für Industrie und öffentliche Hand benötigen mindestens: einen Raum für Sekretariat/Empfang, einen Warteraum/Besprechungszimmer/Kanzlei, ein Büro/Konsultationsraum, einen kleinen Labor-/Behandlungs-/Archivraum sowie sanitäre Infrastruktur. Wie Sie aus eigener Anschauung wissen, entspricht dieser Raumbedarf in Bürgerhäusern wie dem unseren an der Bäckerstrasse xx dem unteren Stockwerk, also 50 % des nutzbaren Wohnraumes. Aus diesem Grunde beantragen wir Bestandswahrung mit je einem 50 % Anteil für Gewerbe und Wohnen für das Bürgerhaus Bäckerstrasse xx in 14467 Potsdam Grundbuchblatt xxxx.“

Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P17 sollen die seit ca. 20 Jahren unverändert bestehenden Sanierungsziele (Sicherung der typischen Potsdamer Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt) über das Ende der Sanierung hinaus städtebauliche gesichert werden. Die ursprünglich in der Sanierungsatzung „2. Barocke Stadterweiterung“ formulierten Sanierungsziele wurden im Jahr 2004 überarbeitet 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. lagespezifisch Obergrenzen für andere Nutzungen als Wohnen bestimmt, die dem Erhalt der spezifischen „Potsdamer Mischung“ Rechnung tragen sollen. Als Sanierungsziel wird für alle nördlich der Charlottenstraße gelegenen Grundstücke und für die erste Grundstücksreihe südlich der Charlottenstraße sowie für die Grundstücke Lindenstraße 23 bis 24, Dortustraße 25 und Kleine Gasse 2 bis 3 ein Wohnanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Grundstücks formuliert. Für alle weiteren im Geltungsbereich der Sanierungsatzung gelegenen Grundstücke dieses Bebauungsplans wird als Ziel ein mindestens 70 %iger Wohnanteil an der zulässigen Geschossfläche des Grundstücks genannt. Dieser seit 2004 bestehenden räumlichen Differenzierung der gewerblichen Nutzungsanteile wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P17 gefolgt, indem für die stärker zum Geschäftszentrum des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ an der Brandenburger Straße orientierten nördlichen Teile des Plangebietes und die erste Reihe der Bebauung entlang der Charlottenstraße in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungsatzung

für die 2. Barocke Stadterweiterung und dem Einzelhandelskonzept ein Wohnanteil von mindestens 50 % an der Geschossfläche festgesetzt werden soll. Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Wohnnutzung. Für die im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Teilflächen des besonderen Wohngebietes soll in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen der Sanierungssatzung für die 2. Barocke Stadterweiterung ein Wohnanteil von mindestens 70 % an der Geschossfläche festgesetzt werden. Der hier höhere Anteil der Wohnnutzung entspricht einerseits dem sich mit zunehmender Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verringernden Nutzungsdruck durch andere Nutzungen. Andererseits soll hiermit die im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die 2. Barocke Stadterweiterung im Jahr 2004 erfolgte Verringerung des Wohnanteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auf einen Mindestwohnanteil von nur 30 % durch einen höheren Wohnanteil als 50 % kompensiert werden. Diese Verteilung der Nutzungsanteile ist für das gesamte Sanierungsgebiet gültig und soll über die bereits festgesetzten oder noch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne langfristig gesichert werden. Damit soll hinsichtlich des gewerblichen Nutzungsanteils eine Gleichbehandlung für alle durch ihre räumliche und nutzungsstrukturelle Lage in Bezug auf die Einkaufsinnenstadt vergleichbaren Grundstücke erreicht werden. Eine Abweichung vom vorgesehenen Mindestwohnanteil im Einzelfall soll nur erfolgen, wenn bestehende denkmalgeschützte Gebäude auf Grund ihrer Gebäudestruktur eine entsprechenden Wohnanteil nicht zulassen. Dies trifft auf das Gebäude Bäckerstraße xx nicht zu.

Gleichzeitig ist nicht erkennbar, dass in der Zukunft eine gewerbliche Nutzung mit einer Flächenbeschränkung auf 30 % grundsätzlich nicht vereinbar ist. So ist z.B. auch weiterhin eine Büronutzung, wenn auch mit verändertem Raumprogramm ohne weiteres möglich.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 17 die Möglichkeit eingeräumt, auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden ausnahmsweise zu verzichten. Voraussetzung ist, 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.

Ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplans SAN – P 17 zur zukünftigen Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil von 70 % u.a. für das Grundstück Bäckerstraße xx besteht für die vorhandene gewerbliche Nutzung einschließlich ihres höheren Nutzungsanteils Bestandsschutz bis zu einer wesentlichen Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Eine Reduzierung der aktuell ausgeübten gewerblichen Nutzungen auf einen Flächenanteil von 30 % genutzten Flächen ist somit zunächst nicht notwendig.

▪ Bürger 2

Anregung:

„Der Plan dient nicht der Stärkung des Wohnstandortes, sondern er verschärft Nutzungskonflikte und sucht parteiliche Festlegungen im Sinne der sachlich verfehlten Stadtplanung. Er verändert den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB erheblich.“

Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 17 sollen die seit ca. 20 Jahren unverändert bestehenden Sanierungsziele (Sicherung der typischen Potsdamer Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt) über das Ende der Sanierung hinaus städtebaulich gesichert werden. Der Bebauungsplan dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Veränderungen am bestehenden Beurteilungsmaß existieren nicht.

Anregung:

„Ein vereinfachtes Verfahren ist nicht zulässig und eine Umweltprüfung ist erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt offenkundig sind.“

Abwägung

Das angewendete Verfahren ist rechtlich einwandfrei, da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) durch die bestehende Nutzungsmischung vor.

Anregung:

„Das Plangebiet ist faktisches Kern- oder Mischgebiet. Das Gebiet ist von Misch- und Sondergebieten umgeben, in denen willkürlich die Nutzung wesentlich erhöht ist, so etwa der C&A-Bereich, aber auch das zu großen Teilen in städtischen Besitz stehende angrenzende Mischgebiet des B1 sowie der Block 27.“

Abwägung

Das Plangebiet ist kein faktisches Kerngebiet. Es fehlen wesentliche kerngebietstypische Nutzungen, wie z.B. großflächiger Einzelhandel und kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Gegen ein Kerngebiet spricht auch der hohe Anteil an vorhandener und ausgeübter Wohnnutzung im Plangebiet. Das Plangebiet kann aufgrund seiner spezifischen und für die Potsdamer Innenstadt typischen kleinteiligen und eng verzahnten Mischung aus Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auch nicht als Mischgebiet eingeordnet werden. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen an die Zweckbestimmung eines besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, welches ausdrücklich eine gemischte Nutzung vorsieht, ermöglicht im Vergleich zum Mischgebiet eine Stärkung der Wohnfunktion z.B. durch Festsetzung von grundstücksbezogenen Mindestwohnanteilen. An dieser Einschätzung und dem verfolgten Planungsziel wird festgehalten. Auch unter Heranziehung der näheren Umgebung ändert sich an dieser Einschätzung nichts, da auch hier überwiegend besondere Wohngebiete und in Einzelfällen für den großflächigen Einzelhandel Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Anregung:

„Das Plangebiet soll im Wege der Aufopferung einen Ausgleich für die intensiven Nutzungen bilden, die die Stadt willkürlich einer Vielzahl von Flächen zugesteht, insbesondere ihren eigenen Flächen. Deshalb geht der Plan auch über die „Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung“ hinaus, da die Mischung durch abweichende Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen – etwa im Bereich der Plantage als Mischgebiet – ohnehin verlassen wurde.“

Abwägung

Der Einwand ist widersprüchlich und kann daher nicht ausgewertet werden. Eine Bevorzugung eigener Flächen bei der Festlegung des Nutzungsmaßes liegt grundsätzlich nicht vor und kann in einem Bebauungsplan, der auf die Festsetzung des Nutzungsmaßes verzichtet, auch niemals vorliegen. Dies gilt sinngemäß auch für das Verhältnis zu Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind jede für sich auf die lagebezogenen Potenziale für die einzelnen zulässigen Nutzungen zu prüfen. So geht mit zunehmender Entfernung von der Einkaufsinnenstadt das Interesse an einer gewerblichen Flächennutzungen zurück, wodurch sich gleichzeitig die Potenziale für eine innerstädtische Wohnnutzung vergrößern, was sich

in den differenzierten Mindestwohnanteilen zwischen 50 und 70 % für die unterschiedlichen Bereiche abbildet. Der Bereich der Plantage ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“, daher gelten die in der Sanierungssatzung über die Sanierungsziele festgelegten Mindestwohnanteile hier nicht. Eine angemessene anteilige Wohnnutzung ist hier über die Bestimmungen zum Mischgebiet in § 6 BauNVO gesichert.

Anregung:

„Viele der öffentlichen Verkehrsmittel durchfahren zwar das Plangebiet, halten dort aber nicht und tragen insofern nichts zur Anbindung des Gebietes bei, verlärmten es jedoch. Hier fehlt jede Differenzierung.“

Abwägung

Die im Bereich der Charlottenstraße verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien haben selbstverständlich eine Erschließungsfunktion durch den ÖPNV für das Plangebiet. Bei einem Einzugsbereich mit einem Radius von 300 m liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb dieser Radien. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies trägt zur Lärminderung insgesamt bei, da die Benutzung privater Fahrzeuge vermieden werden kann.

Anregung:

„Der Plan widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm, der durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen die Ortskerne stärker herausbilden soll und die vorhandenen Erschließungen besser nutzen will. Dies soll durch gewerbliche Nutzung von gut erschlossenen Standorten geschehen. Demgegenüber wird hier eine ganz überwiegende Wohnnutzung festgeschrieben, die der planerischen und tatsächlichen Situation grundlegend widerspricht und Nutzungskonflikte festschreibt, statt sie zu lösen. Zwar soll im Plangebiet überwiegend gewohnt werden, andererseits wird das Plangebiet jedoch ausdrücklich zur Ermöglichungen der intensiven Nutzungen angrenzender Bereiche und der Nicht-Wohnnutzungen aufopfernd herangezogen. Dies lässt sich an folgenden Beispielen verdeutlichen: Die Parkplätze des Plangebietes werden keineswegs den Bewohnern zur Verfügung gestellt, sondern den Nutzungen der angrenzenden Sondergebiete und der Fußgängerzone in der Brandenburgischen Straße. Bspw. in der Bäckerstraße gibt es keine Anwohnerparkplätze (trotz 70 %iger vorgeschriebener Wohnnutzung), sondern nur kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze für Einkäufer und Besucher unterschiedlicher Behörden und Gewerbebetriebe. Weiterhin sind an der östlichen Einfahrt Parkverbotszonen bis 14.00 Uhr geschaffen worden, mithin auch im Bereich meines Hauses. Dies soll offensichtlich den Eltern der Dortustraße die Möglichkeit geben, die Kinder ein- und aussteigen zu lassen. Offensichtlich kann die Dortuschule von einer Vielzahl von Kindern nicht zu Fuß erreicht werden, jedenfalls sind dadurch noch weitere Verkehre in die Bäckerstraße gelenkt worden. Das Ein- und Aussteigen ist natürlich mit Türknallen verbunden. Das meinem Haus gegenüberliegende Schulgebäude ist wesentlich höher, so dass der Schall auf mein Haus reflektiert wird. Das gilt natürlich auch für die mehrmals wöchentlich bis in den späteren Abend reichenden außerschulischen Veranstaltungen. Dies führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verlärmung der sehr engen, baumlosen Bäckerstraße. Diese von der Stadt zusätzlich geschaffene Belastung hätte in eine gerechte Abwägung eingestellt werden müssen. Dies gilt umso mehr, als dass das Haus Bäckerstraße 2 schon nach der Lärmkartierung übermäßig belastet ist.

Die Nebenstraßen des Gebietes, insbesondere die Bäckerstraße, sind belastet mit dem

- *Quell- und Ziel-, Parksuch- und Lieferverkehr für die Gewerbenutzungen, die von früh morgens bis in die Nacht intensiv eigen- und fremdgenutzte Grundschule, die Gesamtschule in der Lindenstraße, die Sportplätze der beiden Schulen, das Hotel in der Lindenstraße, die Ministerien in der Dortustraße und in der Lindenstraße, den Mitarbeitern und Kunden der Commerzbank, die Geschäfte in der Brandenburger Straße,*

den Nicolaisaal sowie ab 15.11. die Mitarbeiter, Kunden und Zulieferer der C&A-Filiale sowie demnächst die zahlreichen neuen Bewohner und Nutzer von Block 27 und dem Mischgebiet B1.

- dem Verkehr der Bundesstraße 1, der durch die Schließung der Friedrich-Ebert-Straße faktisch über die Yorkstraße und Dortustraße mit einer Schleppkurve im Zentrum geführt wird. Die Häuser Bäckerstraße 1 und 2 stehen in Sicht- und Hörkontakt mit dem insuffizienten Knoten Dortustraße. Alle Kfz von Norden müssen anhalten und anfahren, um in den Kurvenbereich einzufahren. Dies führt zu erheblicher zusätzlicher Verlärmung, die durch die angewandten Berechnungssysteme nicht abgebildet werden. Weiterhin führt dies zu erhöhter Freisetzung besonders kanzerogener Reifenabriebsfeinstäube.“

Abwägung

Ein Widerspruch der Planung zum Landesentwicklungsprogramm ist nicht zu erkennen. Wie bereits vom Einwender dargelegt, sollen entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenerweiterung“ die Ortskerne bzw. die bereits gut erschlossenen innerörtlichen Bereiche durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen gestärkt werden. Exakt diese Ziele werden auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt, wie auch die Stellungnahme der u.a. für das Landesentwicklungsprogramm zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.09.2013 bestätigt:

„Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erkennen.“

Die überwiegende Wohnnutzung widerspricht nicht der tatsächlichen Situation. In der Lindenstraße zwischen Bäckerstraße und Spornstraße gibt es neben einem Hotel, mehreren Ferienwohnungen einem Restaurant nur einige freiberuflich Tätige. Ansonsten wird dort nur gewohnt. In der Charlottenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den Obergeschossen fast ausschließlich gewohnt und teilweise auch im Erdgeschoss.

Es wird auch nicht wie unterstellt, als „Aufopferung“ eine „ganz überwiegende Wohnnutzung“ festgeschrieben, sondern es soll entsprechend der Gesamtkonzeption der Nutzungsaufteilung in der historischen Innenstadt (dargelegt im Sanierungsrahmenplan) ein dem Bestand im Geltungsbereich entsprechender und lagebezogener differenzierter Mindestwohnanteil von 50 bzw. 70 % festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, insofern können fehlende Anwohnerparkplätze, für die im öffentlichen Raum im Übrigen auch keinerlei Anrecht besteht, nicht als Indiz für den konstruierten Zusammenhang herangezogen werden.

Die Hinweise zu den Parkverbotszonen und ihren vermeintlichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, der lediglich den heutigen Bestand an Nutzungen sichert. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, inwiefern der Einwender einer von ihm geltend gemachten besonderen, mit anderen Teilen des Geltungsbereichs nicht vergleichbaren Situation ausgesetzt ist. Auch in den anderen Erschließungsstraßen des Plangebietes sowie der gesamten Innenstadt wird im Regelfall geparkt und es kommt zu Ein- und Aussteigevorgängen. Darüber hinaus werden viele Straßen auch zur Belieferung der gewerblichen Anlieger genutzt

Anregung:

„Ungerne erinnert man sich daran, dass die Planung bezüglich der Schließung der Friedrich-Ebert-Straße eine Aufspaltung deren Verkehrs in drei Wegführungen vorsah, was dann aber ganz anders realisiert wurde, nämlich mit nur einer Wegführung. Deren Belastung durch Lärm und Feinstaub, jenseits aller Grenzwerte, belastet das Plangebiet ebenso wie der beschriebene ganz überwiegend nicht-wohnbezogene Verkehr im Plangebiet. Weiterhin wird das neue Baufeld im Block 27 angrenzend östlich an das Plangebiet entgegen dem dortigen

Bebauungsplan mit einer Ein- und Ausfahrt für eine Vielzahl von Tiefgaragenplätzen in die Dortustraße belastet. Auch hier findet eine erhebliche Verdichtung mit verkehrlichen Auswirkungen in das bereits jetzt weit über das Zulässige belastete Gebiet statt. Auch diese Belastungen sind nicht einberechnet oder gar in die Abwägung eingestellt worden.“

Abwägung

Aus in der Vergangenheit getroffenen verkehrlichen Entscheidungen, die zudem außerhalb des Geltungsbereiches liegen, und aus benachbarten Bebauungsplänen resultierende Belastungen sind nicht Gegenstand der planerischen Abwägung dieses Bebauungsplans, sondern sind/waren im jeweiligen Verfahren in die Abwägung einzustellen. Dies gilt insbesondere für die angesprochene Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Dortustraße, deren Auswirkungen im seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SAN – P 01 dargestellt sind.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt einerseits die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans und andererseits auf der Basis einer Verkehrsprognose für das Jahr 2025 die zukünftig zu erwartenden Emissionen aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr innerhalb des Plangebietes. In die Daten der Verkehrsprognose 2025 sind dabei auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Verkehr alle relevanten und zum Zeitpunkt der Prognose abschätzbaren Entwicklungen eingeflossen. Das STEK Verkehr kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei Umsetzung im ausgewählten Szenario geplanten Maßnahmen für den Prognosehorizont keine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ergibt. Hieraus resultiert in der schalltechnischen Untersuchung, dass sich in der Prognose für das Jahr 2025 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen in der Immissionssituation gegenüber dem Bestand ergeben.

Anregung:

„Das Grundstück Bäckerstraße 2 kann wegen der bestehenden Konflikte nicht als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden, weil es sich aufgrund der durch die Stadtplanung entstandenen Belastungen mit Lärm und Feinstaub schlicht nicht für Wohnnutzung eignen. Diese Gebäude sind auch nicht traditionell 70 % wohngenutzt worden, vielmehr handelte es sich um eine Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb. Zu dieser Zeit allerdings waren die durch die Stadtplanung entstandenen Nutzungskonflikte durch Kfz-Belastung noch gar nicht vorhanden, die heute diese Grundstücke für eine Wohnnutzung ungeeignet machen. Es ist auch unzulässig, von diesen Grundstücken eine Aufopferung zu verlangen für eine anderweitig höhere gewerbliche Nutzung. Faktisch werden diese Grundstücke über Lärm, Feinstaub und Parkplatznutzung ohnehin für die gewerbliche Nutzung angrenzender Bereiche schwerwiegend in Anspruch genommen.“

Abwägung

Sofern die Anregung dahingehend zu verstehen ist, dass der Einwender die alleinige gewerbliche Nutzung der Grundstücke fordert, wird dem nicht gefolgt. Die Grundstücke in der Bäckerstraße und ihrer näheren Umgebung waren auch historisch durch Wohnnutzung geprägt und sind es bis heute, die historische gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude ist im Rahmen des Gesamtzusammenhangs und der Planungsziele, insbesondere zur Sicherung eines Wohnanteils ohne Bedeutung. Die Eignung der Grundstücke für die Fortsetzung dieser Nutzung einschließlich einer ggf. grundstücksbezogenen Erweiterung des Wohnanteils steht trotz der innenstadttypischen Belästigungen der Grundstücke außer Frage. Die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt ist ausdrücklich nicht Planungsziel dieses Bebauungsplans.

Anregung:

„Ein Beispiel ist das vollständige Privilegieren des Grundstückes Lindenstraße 45, das schlicht willkürlich ist. Auch dieser Umstand widerspricht der Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes.“

Abwägung

Eine Privilegierung des Grundstückes Lindenstraße 45 erfolgt nicht. Das Grundstück ist vollständig mit einem denkmalgeschützten Gebäude überbaut, dessen Kubatur und Aufteilung die Realisierung eines Mindestwohnanteils nicht zulässt. Das Grundstück weist auch kein weiteres Potenzial für die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden mit Wohnnutzung auf. Daher wird das Grundstück – als Einzelfall – von der Regelung eines Mindestwohnanteils ausgenommen, da mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, dass ein solcher nur durch eine Neubebauung realisierbar ist. Dies wird wegen der denkmalgeschützten Bestandsbebauung, die sich in gutem Bauzustand befindet, allerdings als außerordentlich unwahrscheinlich eingestuft. Der Abriss des Gebäudes wäre zudem unvereinbar mit den Belangen des erhaltenswerten Ortsbildes und des Denkmalschutzes.

Anregung:

„Die Versorgung der Umgebung wird nicht gerade dadurch gefördert, dass 80 % der (extrem belasteten) Grundstücke aus der Mischnutzung herausgenommen werden.“

Abwägung

Die Behauptung des Einwenders ist unzutreffend. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes sichert doch gerade die bestehende Nutzungsmischung, da in einem besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO neben Wohnen eine ganze Reihe weiterer Nutzungen, wie z.B. Gewerbebetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Auch die Sicherung eines Mindestwohnanteils zwischen grundstücksbezogen 50 bzw. 70 % steht der Fortschreibung der vorhandenen Nutzungsmischung nicht entgegen, da ausreichende Flächenanteile für andere als Wohnnutzungen auf jedem Grundstück verbleiben.

Anregung:

„Die Lärmabwägung wurde nicht gerecht vorgenommen. Nicht vergessen werden darf, dass die Stadt die Neuerrichtung eines Hotels sowie eines C&A ohne eigene Stellplätze in unmittelbarer Nähe ermöglicht hat, das auch für den Kunden- und Lieferverkehr und das Parken der Mitarbeiter und der Kunden gerade über das Plangebiet erschlossen wird. Weiterhin wird ein großer Mischkomplex im Bereich des B1 errichtet, der sogar das Maß sprengt.

Zwar werden Vorbelastungen festgestellt, dies wird aber nur als Anlass gesehen, diesem Gebiet weitere Aufopferungen abzuverlangen. Mehr als abwegig ist die These, dass den Bewohnern höhere Belastungen zugemutet werden können, weil sie besser an den ÖPNV angebunden seien, kurze Einkaufswege hätten und „wohnungsnahe Unterhaltungsmöglichkeiten“. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Die Belastung des Gebietes mit Lärm bis in die Nacht und Feinstaub ist so hoch, dass es für eine Wohnnutzung weder zulässig noch geeignet ist. Die Regelungen dienen dem Gesundheitsschutz und sind nicht in das Belieben einer Verwaltung gestellt. Die im Bereich meines Hauses vorliegende Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 bedeutet eine konkrete Gesundheitsgefahr, auf die neueren Untersuchungen des Bundesumweltamtes sei verwiesen. Mit der Behauptung, infrastrukturelle Vorteile glichen gesundheitsgefährdenden Lärm aus, zeigt die Stadt, dass eine gerechte Abwägung schon deshalb nicht stattfinden konnte, da sie den Inhalt und die Begründung des Lärmschutzes und der Richtlinie der DIN 18005 verkannt hat.“

Abwägung

Durch die im Bebauungsplan 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. Es besteht durchaus ein Unterschied, ob die Zielstellung in einer Neuplanung oder einer entwickelnden Planung z.B. eines Wohngebietes besteht oder ob lediglich eine bestehende Nutzung gesichert und vor Veränderungen geschützt werden soll. Im Fall der Neuplanung oder einer Entwicklungsplanung zur Veränderung einer bestehenden Nutzung ist die vorgesehene Nutzung angemessen vor bestehenden Immissionen zu schützen, da hier eine Veränderung des Status Quo geplant ist. Wird hingegen – wie im vorliegenden Fall – eine bestehende Situation – noch dazu in einem nahezu vollständig bebauten Gebiet – durch die Festsetzung eines Baugebietes gesichert, kann eine solche Verpflichtung nicht hergeleitet werden. Das Planungsrecht beinhaltet lediglich ein „Verschlechterungsverbot“, ein „Verbesserungsgebot“ liegt nicht vor. Durch die Sicherung des Status Quo erfolgt keine Veränderung bzw. Verschärfung der bereits bestehenden Immissionssituation. Insofern ist die planungsrechtskonforme Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO auch ohne zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen möglich, weil die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten ist. 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 der übergeordneten Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Potsdam, der Sicherung und Stärkung der bereits im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung nicht entgegen. Eine Verpflichtung, kritische Immissionslagen im Bebauungsplan zu sanieren, besteht im Falle einer bestandssichernden Festsetzung nicht. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Gebäude Bäckerstraße 2 ermittelten Immissionswerte liegen dabei weder im Bestand, noch in der Prognose im Bereich der durch die Rechtsprechung verfestigten, bei oberhalb von 70 – 75 dB(A) bzw. 60 – 65 dB(A) gelegenen Grenze zur Gesundheitsgefährdung (Tag- bzw. Nachtwert), sondern unterschreiten diese deutlich. Tagsüber kommt es nur zu geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 60 dB(A) für besondere Wohngebiete um ca. 1 bis maximal 2 dB(A), nachts liegen die Werte mit 45 bis knapp über 50 dB(A) zwar oberhalb des Orientierungswertes für ein besonderes Wohngebiet (45 dB(A)) aber noch innerhalb bzw. nur geringfügig oberhalb des Orientierungswertes für ein Mischgebiet (50 dB(A)). In einem Mischgebiet ist die Wohnnutzung gemäß § 6 BauNVO ebenfalls regelmäßig zulässig. Insofern ist der Bereich für eine Wohnnutzung geeignet. Die Emissionen aus der schulischen Nutzung sind als Kinderlärm sozialadäquat und hinzunehmen. 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 ausgeschlossen werden kann. 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. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers, der der Innentwicklung mit der Änderung des BauGB (Einführung der Bebauungspläne der Innenentwicklung), deutliche Priorität eingeräumt hat und die mit der jüngsten Änderung in § 1 Abs. 5 BauGB nochmals verdeutlicht wurde. Die Sicherung der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich ist keine besondere Last und daher auch keine Aufopferung. Die Darstellung der lagebezogenen Gebietsvorteile im Gegensatz zur Gebietsvorbelastung veranschaulicht die spezifische Situation im Innenstadtgebiet Potsdams. Sie dient der Auseinandersetzung des Leitbildes von Urbanität und städtischem Leben mit kurzen Wegen und den daraus folgenden Lasten. Den Nutzern und Interessenten an diesem Gebiet wird veranschaulicht dargestellt, dass eine die Kumulierung der Vorteile des

innerstädtischen Lebens ohne die daraus folgenden Lasten nicht möglich ist und individuell zu entscheiden ist.

Anregung:

„Die zulässigen Lärmwerte werden schon nach den – aus oben angeführten Gründen wesentlich zu niedrigen – eigenen Berechnungen der Stadt im Bereich Bäckerstraße 2 nicht eingehalten und durch die Planung etwa C&A, B1 und Block 27 ist und wird eine weitere Erhöhung eingetreten. Alle Straßen des Plangebietes haben ganz erheblichen Durchgangsverkehr. Die Besucherverkehre werden schon jetzt durch die Stadt gezielt in und durch die Straßen des Plangebietes gelenkt (z.B. Kurzparkzonen unter Ausschluss der Bewohner).“

Abwägung

Die Anregung war bereits Teil des Abwägungsvorgangs (s.o.). Die südliche Lindenstraße ist eine Sackgasse. Die Lindenstraße, die Hermann-Elflein-Straße und die Dortustraße zwischen Charlottenstraße und Brandenburger Straße stehen nicht als Durchgangsstraßen zur Verfügung, da die Querung der Brandenburger Straße verkehrsrechtlich nicht zugelassen ist. Die Charlottenstraße wurde im Westen vom Luisenplatz abgehängt, so dass auch sie westlich der Dortustraße nicht mehr als Durchfahrtsstraße genutzt werden kann. Die Kleine Gasse und die Spornstraße können faktisch nicht für Durchgangsverkehr genutzt werden. Insofern ist die Behauptung, dass alle Straßen des Plangebietes ganz erheblichen Durchgangsverkehr haben sollen, nicht nachvollziehbar.

Anregung:

„Die Planung widerspricht nach alledem § 5 Abs. 3 LEPro 2007, dem StEK Verkehr B1 und dem Einzelhandelskonzept 2008.“

Abwägung

Es erschließt sich nicht, inwiefern die Planung zu § 5 Abs. 3 LEPro im Widerspruch stehen sollte. Dieser lautet „Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

Ein Widerspruch zum StEK Verkehr kann schon deshalb nicht vorliegen, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Verkehrsorganisation enthält.

Das Einzelhandelskonzept ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2014 fortgeschrieben worden. Der Bebauungsplan enthält keine dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept widersprechenden Festsetzungen.

Anregung:

„Im Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ wird auf S. 57 festgehalten, dass im hiesigen Plangebiet der Feinstaubgrenzwert PM 10 an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten wird und dies durch den Abriss des Rechenzentrums weiter erhöht wird. Die Lärmwerte der DIN 18005 werden im Plangebiet schon heute deutlich überschritten. Dort wird ausdrücklich festgehalten, dass „durch die geplante Zunahme der Wohnbevölkerung ... die Betroffenheit gegen Lärm weiter zunehmen“ wird, weshalb ein Mischgebiet empfohlen wird. Auch solche Belastungen sind zu berücksichtigen. Da heute schon die Richtwerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden, bspw. in der Bäckerstraße 2, müsste der Bebauungsplan zumindest für die betroffenen Grundstücke gesonderte Schutzmaßnahmen vorgeben oder die Wohnnutzung wesentlich vermindern.“

Entsprechendes gilt für den Feinstaub, der besonders durch die Schleppkurve der inoffiziellen Bundesstraße Yorkstraße / Dortustraße erzeugt wird. Schon ausweislich des Schreibens

des Landesumweltamtes Brandenburg von 10.09.2008 sind die Grenzwerte überschritten, wobei heute weit höhere Kfz-Zahlen, mithin auch höhere Feinstaubbelastungen vorliegen. Die durch die Knotengestaltung erforderlichen erhöhten Bremsvorgänge sind dabei noch nicht in die Berechnung eingeflossen. Die Sicherung eines Schulstandortes an dieser gesundheitsgefährdenden Stelle ist nicht mit den Anforderungen an ein gesundes Aufwachsen von Kindern vereinbar, eine Statistik zum Zusammenhang von Feinstaub und Kinderkrebserkrankungen habe ich beigefügt. Der Elternrat der Schule hatte seinerzeit gegen die Verlegung der Verkehre protestiert. Seitdem findet in der Dortuschule eine soziale Entmischung statt; Besserverdiener schicken ihre Kinder lieber auf sauber gelegene Privatschulen.“

Abwägung

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ mit Satzungsbeschluss vom 04.03.2015 werden nicht korrekt wiedergegeben. Dort wird ausgeführt, dass die Kurzzeitwerte für Feinstaub (PM10) mit einer Wahrscheinlichkeit von über 50 % an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten werden.

In der aktuellen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 1 die Aussage, dass sich durch den Abriss des Rechenzentrums eine bessere Durchlüftung und somit eine leichte Verbesserung der Luftbelastung ergeben wird. (S. 68)

Auf die Vorbelastungen im Gebiet wurde ausführlich hingewiesen. Die planungsrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan sehen vor, dass ein Konflikt durch Planung nicht verschärft werden soll. Dies ist im vorliegenden bestandssichernden Bebauungsplan gegeben. Eine generelle Pflicht zur Lösung aller, also auch der nicht vom Bebauungsplan verursachten Konflikte, besteht nicht. Dem planerisch geltenden Verschlechterungsverbot wird somit nachgekommen.

Die außerhalb des Bebauungsplans liegenden in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen zu verkehrlichen Lösungen, sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und waren auch nicht Anlass für die Aufstellung. Für die Verdrängung bestehender Nutzungen aus dem Geltungsbereich / die Entmischung der Innenstadt besteht jedenfalls kein Anlass.

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 soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten. Auch deshalb sollen im Bebauungsplan keine Festsetzungen erfolgen, da ein Bezug von Immissionsschutzfestsetzungen auf die Regelungen des Bebauungsplans nur schwer möglich ist.

Anregung:

„Weiterhin ist das Wohnen klimatisch schwierig: die Bäckerstraße ist sehr schmal und voll versiegelt, es gibt keinerlei Grün. Im Zusammenhang mit der Südausrichtung des Hauses Bäckerstraße führt dies zu einer erheblichen Aufheizung der nach vorne gelegenen Räume, insbesondere im Obergeschoss. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Bäckerstraße zwischen der Dortu- und Lindenstraße gefangen ist, d.h. es findet keine Durchlüftung statt, wie im Bereich von Straßen, die nicht eingebaut sind. Hierdurch stagniert die Hitze, so dass Lüften zwecklos ist. Als Einzeldenkmal darf das Haus Bäckerstraße jedoch nicht etwa durch Markisen verändert werden.“

Abwägung

Es ist nicht erkennbar, dass sich die Bäckerstraße in Bezug auf die klimatische Belastung wesentlich von anderen Bereichen des Sanierungsgebietes der 2. Barocken Stadterweiterung unterscheidet. Einerseits kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Durchlüftung der kurzen Bäckerstraße schlechter ist, als die anderer Straßen in der Nachbarschaft.

Andererseits ist jedoch der Hofbereich des von Bäckerstraße, Kleiner Gasse, Charlotten- und Dortustraße gebildeten Blockes im Vergleich zu anderen Blockinnenbereichen nur wenig bebaut und darüber hinaus zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bestanden, was sich kleinklimatisch wiederum positiv auswirkt. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung treffen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan SAN – P 17 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 Wohngebietes wird den Belangen nach Sicherung der Wohnfunktion in zentraler Lage nachgekommen und bestehende Defizite in der Nutzungsmischung reduziert. 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 besonderer Wohngebiete 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 können damit ausgeglichen werden.

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

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner 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, im Vergleich zur bestehenden Situation sind jedoch nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben.

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 Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten).

Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, denn der Bebauungsplan bewirkt keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart. 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 Wohngebietes zulässig wären. Erhebliche Nutzungskonflikte sind für sie nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes keine größeren Konflikte verbunden sind.

Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände wurden nicht bekannt und 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 Gesamtsituation des Gebietes 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 wurde 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 sind durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen gemäß des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes 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

gen sind nicht festsetzungsfähig im Bebauungsplan, sondern können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des 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 steht den Planungszielen nicht entgegen. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Im westlichen Teil des Plangebietes (Südseite der Charlottenstraße, Westseite der Lindenstraße) grenzt das besondere Wohngebiet an die Schulsportanlagen der Voltaire-Gesamtschule an. Die offenen Kleinspielfelder werden ausschließlich werktags und tagsüber im Rahmen des Schulbetriebs genutzt, so dass hiervon keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Sporthallen auf dem Gelände werden ebenfalls nur während des immissionsrechtlich geschützten Tagzeitraums (6-22 Uhr) genutzt. Eine Belastung der angrenzenden besonderen Wohngebiete durch die sportliche Nutzung kann aber ausgeschlossen werden, da sie innerhalb geschlossener Räume stattfindet. Geringe Belastungen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Sportler im Bereich der Lindenstraße sind nicht auszuschließen, werden aber insgesamt im Bereich eines innerstädtischen Wohnstandorts als vertretbar eingeschätzt, da sie außerhalb der Ruhezeiten erfolgen.

Die Belastungen des besonderen Wohngebietes durch die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹² 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. Die Überschreitungen erreichen je nach Lage des Immissionsortes und der Verkehrsbelastung am Tag zwischen 1 dB(A) und 8 dB(A) und in der Nacht zwischen 1 dB(A) und 14 dB(A). Die durch den Schienenverkehr der Linien 92, 94 und 98 verursachten Geräuschimmissionen führen, bei separater Betrachtung an den Immissionsorten entlang der Charlottenstraße nur nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 2 dB(A) und 4 dB(A). Die Überschreitungen sind auf die fehlende absorbierende Wirkung eines Gleisbettes zurückzuführen, denn die Schienen sind im Straßenbelag verlegt, was zu einem Berechnungszuschlag 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 Charlottenstraße bestimmt. Trotzdem hat auch die Straßenbahn in diesem Bereich einen Einfluss auf die Gesamtgeräuschsituation und führt entlang der Charlottenstraße tags und nachts zu einer Anhebung des Gesamtgeräuschpegels zwischen 1 dB(A) und 2 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. Es ist zu erkennen, dass die prognostizierten Verkehrszahlen im Plangebiet größtenteils zu geringen

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

Erhöhungen der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel im Bereich zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) oder zu den gleichen Ergebnissen wie im Ist-Zustand führen. An einzelnen Immissionsorten in der Charlottenstraße sind im Vergleich zum Ist-Zustand hingegen die größten Unterschiede festzustellen, denn dort ist unter den angenommenen Verkehrszahlen eine deutliche Verringerung der Tages- und Nacht- Beurteilungspegel zwischen 2 dB(A) und 3 dB(A) festzustellen. In der Gesamtgeräuschsituation ist im Vergleich zum Ist-Zustand nur eine geringe Erhöhung der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel von 1 dB(A) zu erkennen. Der Einfluss der Straßenbahn liegt im Untersuchungsgebiet zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A).

Zusammenfassend ist im Plangebiet des Bebauungsplans SAN – P 17 unter Berücksichtigung der Prognosevariante besonders im Bereich der Charlottenstraße und der südlichen Dortustraße mit Beurteilungspegeln zwischen 61 dB(A) und 69 dB(A) am Tag und zwischen 51 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die Immissionsorte der kleineren Seitenstraßen zeigen entweder keine Überschreitungen für Tag und Nacht oder nur Überschreitungen für die Nacht. Hier sind nachts Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) und 50 dB(A) möglich.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung kommt demnach zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Festsetzung von besonderen Wohngebieten keine gesundheitsgefährdenden Immissionsbelastungen vorliegen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verbleiben alle Werte unter der gesundheitsgefährdenden Grenze. Für den Prognosehorizont sind sogar leichte Verbesserungen der Belastung ermittelt worden, wobei die Grenze zur Gesundheitsgefährdung hier an einem einzelnen Immissionspunkt in der Nacht mit 60 dB(A) erreicht wird.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen also den Schluss zu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind und damit die Festsetzung von besonderen Wohngebieten möglich ist. Durch die im Bebauungsplan erfolgte Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsspektrums werden weder die im Plangebiet bestehende Immissionsbelastung noch bestehende Nutzungskonflikte verschärft, da das zulässige Nutzungsspektrum nicht erweitert wird. 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 Fahr-

bahnoberfläche. 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 enthält als einfacher Bebauungsplanplan allerdings ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (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 Immissionschutzfestsetzungen 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 Untersuchung¹³ 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 94 und 98 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.

Subjektiv sind Erschütterungen nach Aussage des Gutachters bei einzelnen Straßenbahnvorbeifahrten, im Falle der Anrampung an der Straßenbahnhaltestelle vor dem Gebäude Charlottenstraße 106 auch bei Busvorbeifahrten spürbar. Die Messergebnisse belegen dies mit gelegentlichen Messwerten oberhalb der Fühlschwelle. Es ergeben sich jedoch bei den derzeitigen Verkehrszahlen keine Überschreitungen der Anhaltswerte.

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

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

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 Landschaftsbilds

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

Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Grundschulstandorts werden die Belange des Bildungswesens 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, sind 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 wird u.a. ein deutliches Zeichen für die Innenentwicklung und einen nachhaltigen Städtebau gesetzt. 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 dicht bebautem Gebiet und 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 2.1 „Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ Aussagen enthalten.

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

2.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Der nördliche Teil des Plangebietes beiderseits der Charlottenstraße ist Teil des im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Der Bebauungsplan sichert die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft und entwickelt diese weiter. 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 sichert die Festsetzung als besonderes Wohngebiet, 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 m² (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 eingeschätzt¹⁴. Der potentielle Standort an der Brandenburger Straße 25 grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als besonderes Wohngebiet stehen einer möglichen Entwicklung von großflächigem Einzelhandel auf dem genannten Grundstück nicht entgegen, da ähnliche Entwicklungen bereits an einer Reihe von vergleichbaren Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ stattgefunden haben und eine entsprechende Rücksichtnahme des potentiellen großflächigen Einzelhandels auf die benachbarten Nutzungen auch ohne diesen Plan erforderlich wäre.

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 Plangebietes führen oder das Wohnen in der Gesamtschau der Einflüsse unzumutbar belasten. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetrieben gilt es demgegenüber zu erhalten und zu entwickeln.

Der höhere Mindestwohnanteil von 70 % im südlichen Teil des Geltungsbereichs steht nicht im Widerspruch zu den Entwicklungszielen. Das Gebiet des Teilbereichs WB-3 des besonderen Wohngebietes ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Damit ist der zu erwartende gewerbliche Anteil auf Grund der geringeren Attraktivität und einer geringeren Nutzer- / Kundenfrequenz als gering einzustufen. Darüber hinaus wird mit dem höheren Wohnanteil 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 gebietsspezifischen planungsrechtlichen Ziele gestärkt und gesichert.

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

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

Die sich aus der geplanten Entwicklung des Bereichs ergebenden Stellplatzbedarfe wurden in einer verkehrlichen Rahmenplanung¹⁵⁾ 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 „Wilhelmgalerie“, „Luisenplatz“, „Hegelallee“ 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 geplante und 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 innerhalb des Geltungsbereichs befinden.

2.6 Private Belange

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der Grundstücke wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet mit den daraus vielfältig resultierenden Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ergeben sich zunächst keine direkten wesentlichen Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB.

Im konkreten Einzelfall können durch die getroffenen Festsetzungen jedoch bislang zulässige Nutzungen nicht mehr oder nur eingeschränkt zulässig sein, darüber hinaus wird in der Regel ein Mindestwohnanteil für die Grundstücke festgesetzt. 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 sollen nur im Rahmen der verbleibenden Anteile zulässig sein. 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 Geschäftsgebiet. Dies entfaltet gleichzeitig auch eine Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur und das Wohnen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke Lindenstraße 28 – 29, wo durch die Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 70 % (Teilbereich WB-3) die derzeit bestehende Nutzung als Hotel nur im Rahmen der Regelungen des Bestandschutzes fortgeführt werden kann. Im Falle einer Nutzungsänderung würden die Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam werden. 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.

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

Hiervon ausgenommen werden soll ein Grundstück, in denen die denkmalgeschützte Bausubstanz die Realisierung eines Mindestwohnanteils nicht zulässt und wo auf dem Grundstück auch kein weiteres Potential für die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden mit Wohnnutzung besteht. Damit wird den Belangen der privaten Grundstücksnutzung entsprochen.

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 Bäckerstraße 1 bis 8, Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 27, 35 und 52 bis 53, Lindenstraße 18 bis 29 und 35 bis 49, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Kleine Gasse 1 bis 3, Schopenhauerstraße 9 und 10 sowie Spornstraße 1 bis 6 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die Grundstücke Dortustraße 30 bis 34 wird die Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ festgesetzt.

Für die Grundstücke Bäckerstraße 9 und Dortustraße 28 bis 29 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, 4, 5, 6 und 9 BauNVO, 4a BauNVO, § 11 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1. Für die Grundstücke Charlottenstraße 1 bis 20 und 98 bis 128, Dortustraße 19 bis 25 und 52 bis 53, Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23, Kleine Gasse 2 bis 3, Lindenstraße 18 bis 24 und 46 bis 49 sowie Schopenhauerstraße 9 und 10 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich 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)
2. Für die Grundstücke Bäckerstraße 1 bis 8, Dortustraße 26 bis 27 und 35, Kleine Gasse 1, Lindenstraße 25 bis 29 und 35 bis 44 sowie Spornstraße 1 bis 6 wird im besonderen Wohngebiet (Teilbereich 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)
3. 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)
4. 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)

5. 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)
6. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB-3) sind 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)
7. Im besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB-2 und WB-4) sind Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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 31.12.2013 sind folgende Grundstücke verzeichnet:
 - Bäckerstraße 1 bis 8
 - Charlottenstraße 1 bis 20, 98 bis 109, 114 bis 128
 - Dortustraße 25 bis 35, 52 bis 53
 - Herrmann-Elflein-Straße 19 bis 23
 - Kleine Gasse 1 bis 3
 - Lindenstraße 18 bis 19, 21 bis 29, 35 bis 39, 41 bis 49
 - Schopenhauerstraße 9 bis 10
 - Spornstraße 1 bis 6.

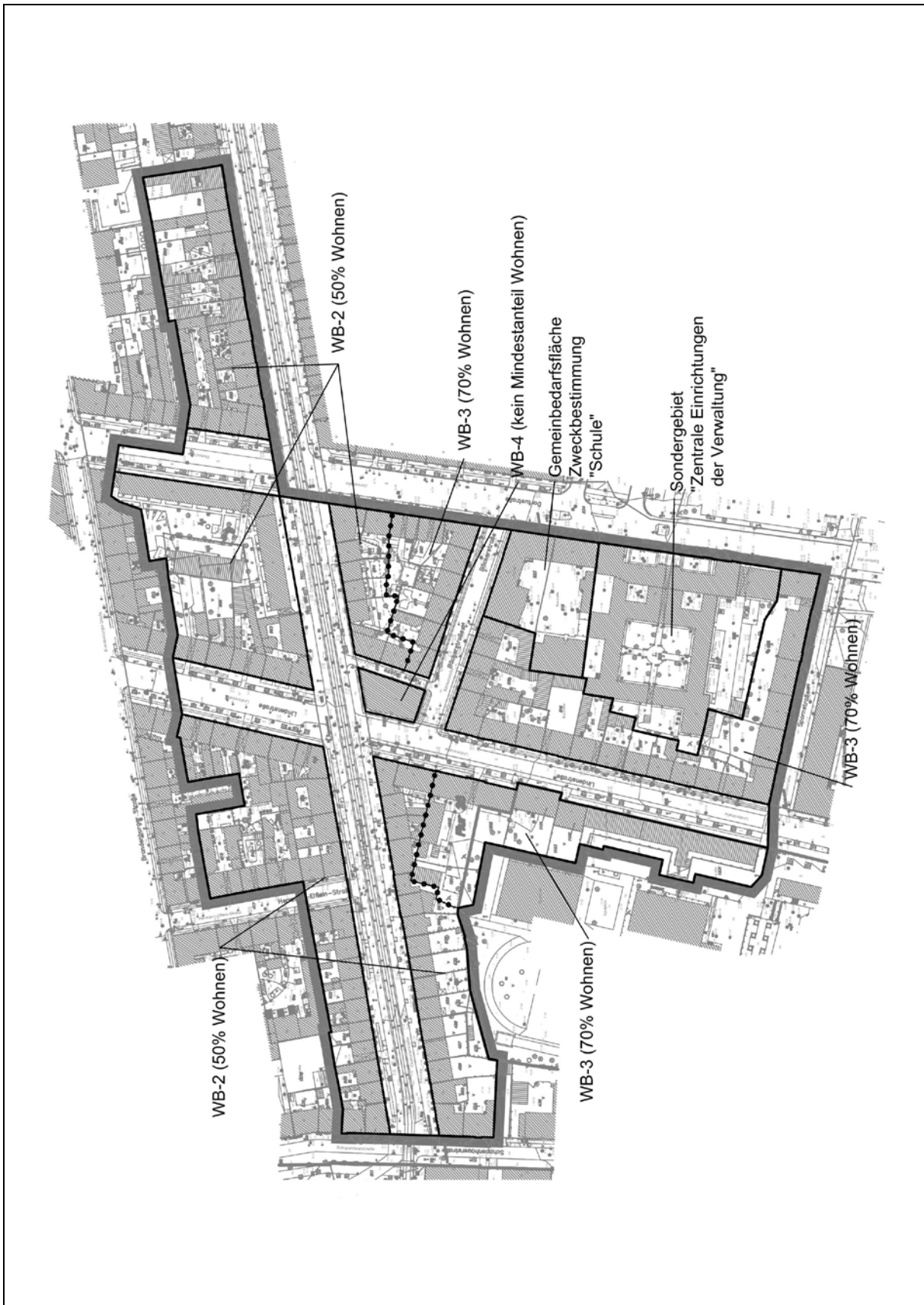
Nutzungsänderungen sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

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.

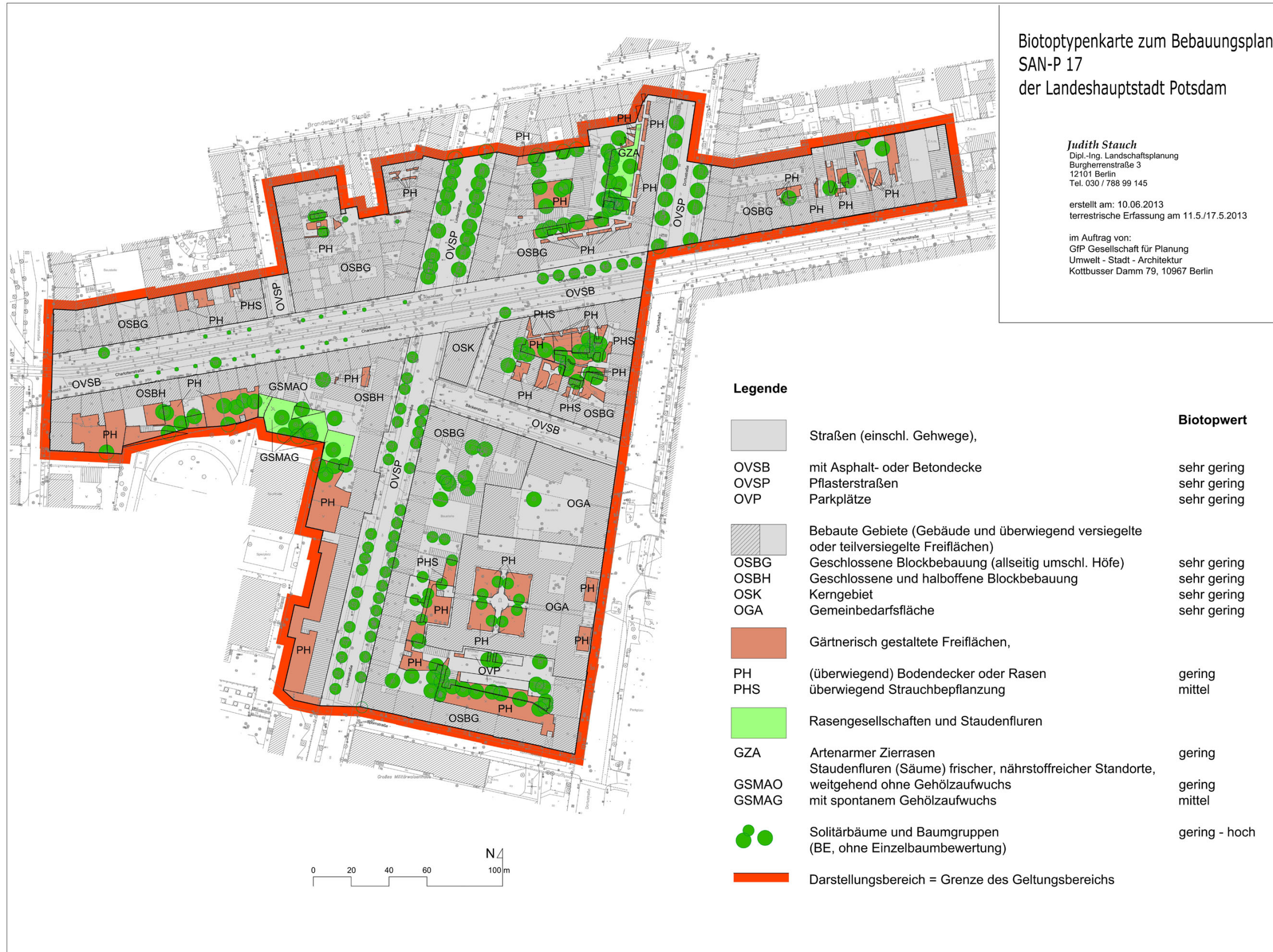
Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb eines Bereichs, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereichs, 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. 13 b und Nr. 14 c 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 17 (ohne Maßstab)



4. Biotypenkartierung



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.