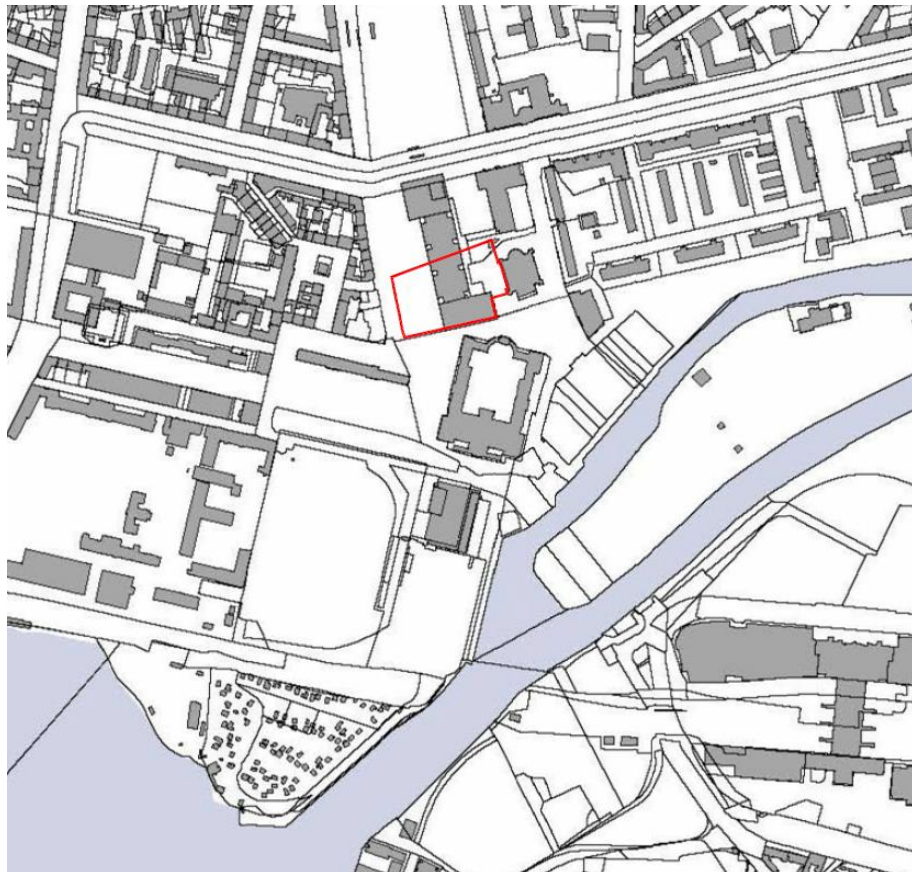


**Bebauungsplan Nr. SAN-P 18
„Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“**



Begründung

Datum: 18.03.2019

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Art des Plans / Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“**

Begründung

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel. 0331 / 289-3221
Fax 0331 / 289-843221

Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch
Sanierungsträger Potsdam GmbH
Treuhänder der Stadt
Pappelallee 4
14469 Potsdam
Tel. 0331 / 6206-777
Fax 0331 / 6206-737

Bearbeitung

Plan und Recht GmbH
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Elena Frecot
Bouchéstraße 52
12059 Berlin

18. März 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Planverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung) 5	
3.	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Räumliche Lage	6
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Gebiets- / Bestandssituation	7
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.5	Erschließung	8
4.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	9
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
4.2	Flächennutzungsplan	13
4.3	Stadtentwicklungskonzepte	14
4.4	Benachbarte Bebauungspläne	16
4.5	Sonstige Satzungen	17
4.6	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	17
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	20
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
1.1	Verkehrskonzept und Erschließung	21
1.2	Nutzungskonzept	22
2.	Ziele und Zwecke der Planung	23
3.	Begründung der Festsetzungen	24
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse	28
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	31
3.4	Bauweise	32
3.5	Dach- und Fassadenbegrünung	32
3.6	Immissionsschutz	32
3.7	Örtliche Bauvorschriften	33
3.8	Hinweise (ohne Normcharakter)	34
3.8.1	Artenschutzhinweis	35
4.	Energieeffizienz	35
5.	Flächenbilanz	36
C.	Belange von Natur und Umwelt	37
1.	Einleitung	37
2.	Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug	37
2.1	Landschaftsprogramm	37
2.2	Landschaftsplan	37

3.	Beschreibung der Schutzgüter	37
3.1	Boden	38
3.2	Wasser	38
3.3	Klima/Luft	39
3.4	Pflanzen / Lebensräume	39
3.5	Tiere	40
3.6	Landschaftsbild / Erholung	41
3.7	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz	41
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich	43
5.	Bilanzierung der Eingriffstiefe	44
<u>D.</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>46</u>
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	46
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	46
3.	Soziale Auswirkungen	46
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	47
<u>E.</u>	<u>Verfahren</u>	<u>48</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	48
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	48
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	48
2.2	Formelle Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	48
2.3	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen.	49
2.4	Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte	53
<u>F.</u>	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>	<u>55</u>
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	55
2.	Abwägung der betroffenen Belange	55
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	56
2.2	Abwägung der Umweltbelange.....	56
2.3	Abwägung der sozialen Belange	56
2.4	Abwägung ökonomischer Belange	56
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	57
2.6	Abwägung von Klimaschutzbelangen	57
<u>G.</u>	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	<u>58</u>
<u>H.</u>	<u>Anlagen.....</u>	<u>59</u>
	Textliche Festsetzungen und Hinweise	59
	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	65

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Basierend auf der von der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 beschlossenen Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts (Drucksache 16/SVV/0269) soll das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Blockkonzeptes für den sog. Block III (Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18), der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte sowie der Grundstückspässe städtebaulich entwickelt werden (Anlagen zur Drucksache 16/SVV/0269). Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.2017 (Drucksache 16/SVV/0776) wurden die allgemeinen Verfahrensgrundsätze für Block III weiter konkretisiert.

Nach dem vollständigen Abbruch des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (ehem. Fachhochschulgebäude) soll hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den straßenseitigen Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im Jahre 1945, ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Ebenso soll der historische Straßenverlauf der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Altem Markt, wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden. Hinsichtlich Nutzungsmischung und Nutzungsdichte entspricht das geplante Quartier dem urbanen Gebiet¹ im Sinne des § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ erforderlich.

2. Planverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung)

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Das beschleunigte Verfahren kommt nur für Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht, zu der die Planung für das urbane Gebiet gehört.

Soweit – wie hier – die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, setzt die Planung auch keine überschlägige Prüfung der Eingriffstiefe nach den in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien voraus (sog. Vorprüfung des Einzelfalls). Allerdings muss die Grundfläche von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitgerechnet werden, hier also die zulässige Grundfläche der beiden solcherart im Zusammenhang stehenden Bebauungspläne

¹ Das urbane Gebiet ist im Zuge der Novellierung der Baunutzungsverordnung durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, in Kraft getreten am 13.05.2017) eingeführt worden.

SAN-P 18 und SAN-P 19 (direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet). In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 10.390 m² (zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 18 = 4.317 m² / zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 19 = 6.073 m²) und somit deutlich unterhalb von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan entweder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Keines der Ausschlusskriterien liegt vor. Natura 2000-Gebiete werden nicht berührt, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch solche, die einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen. Ferner ergeben sich aufgrund der geplanten Nutzung und aufgrund der Umgebungsnutzung keinerlei Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen aufgrund schwerer Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU². Aus diesem Grund liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das 1,0 ha große Plangebiet liegt am Alten Markt in der historischen Mitte von Potsdam nahe der Havel. Im Süden wird es vom neuen Landtagsgebäude im Gewand des Stadtschlösses und im Osten von der Nikolaikirche räumlich eingerahmt. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet die westliche Grenze. Der Potsdamer Hauptbahnhof liegt etwa 550 m südlich des Plangebietes.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 mit einer Größe von rund 1,0 ha umfasst folgende Flurstücke der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam:

752, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 788 (teilweise), 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799 (teilweise), 800, 801, 802, 803, 804 (teilweise), 805, 806, 807, 808 (teilweise), 809, 810, 811 und 812 (teilweise).

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam und im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam.

² „Schwerer Unfall“ nach Artikel 3 Nr. 13 der RL 2012/18/EU = Ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter die Richtlinie 2012/18/EU fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Die RL wird auch als Seveso-III-Richtlinie bezeichnet.

3.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 12/1999 der Stadt Potsdam vom 16.12.1999. Im Plangebiet befand sich bis zum vollständigen Gebäudeabbruch im Januar 2019 der südliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (ehem. Fachhochschulgebäude), der bis zur Fertigstellung der zusätzlichen Neubauten des neuen Campus‘ der Fachhochschule Potsdam (FHP) im Bornstedter Feld noch bis zum 3. Quartal 2017 durch die FHP genutzt wurde. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgte jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule im 3. Quartal 2017.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße, deren Nutzung als Verkehrsfläche seit Rückbau und Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße (2009-10) nicht mehr erforderlich ist. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich im östlichen Teil öffentlich genutzte Platzflächen im Übergang zwischen ehem. Fachhochschulgebäude und Nikolaikirche.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist Potsdam, gelegen im sog. engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, als Oberzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt nach dem LEP B-B innerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 (GFZ³ 0,8 – 1,6) dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sich ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines urbanen Gebietes entwickeln. Der Flächennutzungsplan muss nicht zuvor geändert werden.

Hinweis:

Zur Zeit befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung fand im ersten Halbjahr 2018 statt. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Konflikte zwischen den Zielen des Bebauungsplans und den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des LEP HR in der Fassung des 2. Entwurfs sind nicht erkennbar.

Abgesehen von der unter 3.3 bereits beschriebenen Lage des Plangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ ist das Plangebiet gegenwärtig und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (sog. unbeplanter Innenbereich) zu bewerten, in dem sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB richtet. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (1999) zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ erarbeiteten Neuordnungskonzept wird die Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich der Stadt Potsdam angestrebt. In den nachfolgenden Jahren wurde durch unterschiedliche Planungsverfahren die geplante städtebauliche

³ GFZ = Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl gibt gem. § 20 Abs. 2 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Entwicklung des Bereiches weiter konkretisiert. So wurde 2005/2006 eine interdisziplinäre und international besetzte Planungswerkstatt für die Potsdamer Mitte durchgeführt. Ergebnis der Werkstatt ist eine planerische Zusammenfassung mit Empfehlungen des Gutachtergremiums, welche durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2006 beschlossen wurde und seither die Basis für die Neugestaltung der Potsdamer Mitte bildet.

Mit Erarbeitung des Integrierten Leitbautenkonzepts Potsdam (2010) und seiner Konkretisierung für die Blöcke III und IV (2016) wurden die städtebaulich-architektonischen Ziele und Leitlinien sowie die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zur Veräußerung der städtischen Grundstücke detailliert. Die Verfahrensgrundsätze wurden im Januar 2017 weiter konkretisiert.

Mit der Errichtung des Landtaggebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Potsdamer Stadtschlusses sowie mit der Haveluferbebauung (sog. Block I) sind bereits wesentliche Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vollzogen worden. Nördlich des Alten Marktes – auf dem Standort des ehem. Fachhochschulgebäudes – ist nunmehr die Neustrukturierung der Baufelder entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der künftigen Verlängerung der Schloßstraße und an der Platzfläche Alter Markt vorgesehen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme werden zur Beseitigung von Funktionsschwächen Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer getroffen, indem insbesondere die überdimensionierten Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr in der Friedrich-Ebert-Straße und der Breiten Straße zurückgebaut wurden. Für die Zwecke der Verkehrsplanung wurde das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß Personenbeförderungsgesetz - PBefG durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens betrifft die westliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes, also den einstigen Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße. Parallel zum Planfeststellungsverfahren wurde die Friedrich-Ebert-Straße durch Umstufungsverfahren gemäß Fernstraßengesetz – FStrG abgestuft. Seitdem gehört sie nicht mehr zum Hauptstraßennetz von Potsdam. Sie ist auch nicht mehr Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B1.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Ebert-Straße verkehrlich angebunden. Die geplanten Straßenzüge der „Schwertfegerstraße“ und der im nördlich anschließenden B-Plangebiet SAN-P 19 gelegenen „Kaiserstraße“ ergänzen künftig die Erschließung. Alle Straßenbahnlinien Potsdams und mehrere Buslinien halten entweder an der Haltestelle Alter Markt/Landtag oder in fußläufiger Entfernung (Haltestelle Platz der Einheit). Die ÖPNV-Erschließung ist somit besonders gut. Die geplante Schloßstraße im Süden im Bereich Steubenplatz zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Alter Markt soll auch in Zukunft nicht für den motorisierten Individualverkehr geöffnet werden. Die südlich verlaufende Breite Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und gewährleistet eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit.

Der Potsdamer Hauptbahnhof ist fußläufig in gut 550 m Entfernung erreichbar, so dass ein sehr guter Anschluss an den landesweiten Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und an die Berliner S-Bahn besteht.

Leitungen und Kanäle zur medientechnischen Erschließung des Plangebiets sind teilweise vorhanden. Im Zuge der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße wurden Umverlegungen und Erneuerungen durchgeführt. Am Alten Markt wurde der Leitungsbestand zwischen 2003 und 2005 umverlegt und erneuert.

Die die Plangebiete SAN-P 18 und SAN-P 19 voneinander trennende Schwertfegerstraße muss noch hergestellt, die darin verlaufenden Leitungen müssen noch verlegt werden.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH.

4. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß § 8 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in den Ländern ein Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan) sowie Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) aufzustellen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze sind in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Inhalte der Landesentwicklungs- und Regionalpläne relevant.

Im Land Brandenburg ergeben sich Raumordnung und Landesplanung aktuell zum einen aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das Grundsätze zu Aspekten wie der Hauptstadtregion, zur wirtschaftlichen Entwicklung, zu Zentralen Orten oder zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung enthält, und zum anderen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. Der LEP B-B enthält konkrete Festlegungen, die als Ziele der Raumordnung unmittelbar auf die kommunale Bauleitplanung durchschlagen, dort also beachtet werden müssen. Durch den LEP B-B sowie durch den Regionalplan werden die Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert.

Potsdam liegt innerhalb der Region Havelland-Fläming. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Auch die Ziele des Regionalplans sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nach Grundsatz 2.1.1 im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. „Kurze Wege“ sollen unterstützt werden. Gelegen innerhalb des Oberzentrums Potsdam und des Stadtteils Potsdam Mitte, kommt es auch auf ein wohnortnahes Arbeitsstättenangebot und regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte an. All diesen Zielen wird die Planung gerecht. Die Ziele des Be-

bauungsplans stehen mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2020 im Einklang. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ mit acht Urteilen vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Die Urteile sind noch nicht rechtskräftig.

Zu den unterschiedlichen Planentwurfss Fassungen hat die Gemeinsame Landesplanungsbehörde jeweils mitgeteilt, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007, die Grundsatzwirkung entfalten. Danach soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen sollen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen.

- *Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Bei der Siedlungstätigkeit soll neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes 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 räumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.*
- *Gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Städte als wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.*
- *Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).*
- *Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sind sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; gleiches gilt für siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.*
- *Gemäß § 7 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln funktions- und nachfragegerecht gesichert und weiterentwickelt werden und innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig behandelt werden. Es soll für eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung gesorgt werden, u.a. durch verkehrsspa-*

rende Siedlungsstrukturen und durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht auch den Zielen des LEP B-B, in dem Potsdam (gemeinsam mit den Städten Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt/Oder) als Oberzentrum eingestuft ist.

- *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).*
- *Nach Festlegungskarte 2 gehört das innerstädtische Plangebiet zugleich zum städtischen Kernbereich.*
- *Nach Grundsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Ferner sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz trägt die Planung des urbanen Gebietes vollinhaltlich Rechnung.*
- *Aufgrund der o.g. Festlegungen lassen die raumordnerischen Vorgaben großen Entwicklungsspielraum für das Plangebiet. Die Planung eines dichten urbanen Gebietes zugunsten eines lebendigen Wohn- und Geschäftsquartiers ist davon gedeckt. In städtischen Kernbereichen der zentralen Orte dürfen und sollen Einzelhandelseinrichtungen, auch solche mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden (G 4.8).*
- *Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.*
- *Nach dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B soll der Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Nach Absatz 2 (G 5.1 LEP B-B) soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.*
- *Nach Grundsatz 3.1 LEP B-B sollen Kulturlandschaften der Hauptstadtregion als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und durch Kooperation zwischen Städten und Dörfern entwickelt werden. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht u. a. besonders in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (Pkt. 3.2 (G)). Diesem Anspruch soll durch Berücksichtigung des Integrierten Leitbautenkonzepts Potsdam Rechnung getragen werden.*
- *Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Gemäß Festlegungen des LEP B-B Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt. Gemäß Festlegungen Pkt. 2.8 (G) sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur- und Freizeit, Verwaltung, Bildung,*

Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert bzw. qualifiziert werden. Gemäß Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind (z. B. großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorwiegend in den Zentralen Orten und dort insbesondere in Kernbereichen) zulässig.

Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Aufstellung. Zuletzt wurde der 2. Entwurf des LEP HR im ersten Halbjahr 2018 öffentlich ausgelegt. Nach dem aktuellen Entwurfsstand des LEP HR ändern sich die planerischen Rahmenbedingungen für das Plangebiet nicht. Potsdam bleibt danach Oberzentrum mit den damit verbundenen Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung – auch hinsichtlich des Einzelhandels. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten (Ziel 3.1). Nach Ziel 3.2 sind in den Oberzentren die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren. Wie im LEP B-B (G 4.1) soll die Siedlungsentwicklung nach dem Entwurf des LEP HR (G 5.1) unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Diesem Grundsatz trägt der Plan Rechnung. In den LEP HR soll ein Grundsatz neu aufgenommen werden, der sich mit dem Problem der Anpassung an den Klimawandel beschäftigt (G 8.3): „Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.“

Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“

Nach Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans befindet sich das Plangebiet im „Vorzugraum Siedlung“ des Integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam Mitte gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. 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.

Bewertung

Nach dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 11.01.2017 stehen der Planungsabsicht aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsvorprägung keine Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht entgegen. Mit Schreiben vom 15.03.2017 wurde zudem mitgeteilt, dass der Plan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und den Grundsätzen im Wesentlichen Rechnung getragen wird.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines urbanen Gebietes im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der historischen Gebäude- und Parzellenstruktur unterstützt zudem die Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. Weitere Planelemente des Regionalplanes Havelland-Fläming sind von dem Plangebiet nicht betroffen. Die Planung steht mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Gemischte Baufläche M1 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann.

Der Bebauungsplan SAN-P 18 ist – trotz des den GFZ-Maßkorridor von 0,8 bis 1,6 überschreitenden Nutzungsmaßes – mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar. Denn eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmaßes ist bei Baugebietsteilen mit einer Flächengröße von weniger als 2,0 ha bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe sowie im Lichte des § 17 Abs. 2 BauNVO (s.u.), aus dem sich die Zulässigkeit der Überschreitung von Obergrenzen ableitet, zulässig. Die besonderen städtebaulichen Gründe leiten sich aus dem integrierten Leitbautenkonzept und dem Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss in Potsdams historischer Mitte ab. Die Planung ist mit der Umgebung vereinbar und darauf abgestimmt. Das im Flächennutzungsplan dargestellt Gefüge bleibt insgesamt gewahrt.

Die städtebaulichen Obergrenzen für urbane Gebiete liegen nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8 (GRZ) sowie bei 3,0 (GFZ). Grundsätzlich werden diese im Rahmen der Planung nicht überschritten, wobei allerdings unterirdisch (insbesondere für die Zwecke einer Tiefgarage) eine vollständige Unterbauung zugelassen werden soll. Soweit insoweit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO dadurch überschritten werden, ist dies nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich und zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das hohe Maß der baulichen Nutzung dient der Umsetzung des von den Stadtverordneten beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzepts. Es ist städtebaulich erforderlich, um in der zentralen und historisch bedeutenden Lage am Alten Markt eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für das hohe Nutzungsmaß liegen mit den Freiflächen des Alten Markts um die Nikolaikirche herum, mit dem Neuen Lustgarten (südlich), der Neugestaltung der ehem. Plantage (westlich), dem Ufergrünzug entlang der Havel (Alte Fahrt), Freundschaftsinsel und Nuthepark im Süden sowie mit dem Platz der Einheit im Norden hinreichend ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO vor. Zudem werden größere überbaubare Teile des Plangebietes, nämlich Dachflächen und unterirdische Tiefgaragen, z.T. begrünt oder anderweitig als Freiflächen gestaltet werden. Insbesondere die Tiefgaragenflächen sind somit nicht im klassischen Sinne überbaute Bereiche.

4.3 Stadtentwicklungskonzepte

4.3.1 INSEK

Die „Wiedergewinnung der stadträumlichen Qualitäten und der gesamtstädtischen Funktion der Potsdamer Mitte“ ist als zentraler Bestandteil bei der Weiterentwicklung der Stadt- und Siedlungsstruktur und zudem als räumlicher Schwerpunkt im INSEK verankert (vgl. INSEK Potsdam (2009), S. 25 und S. 65). Neben der Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie beschreibt das INSEK zudem im Sanierungsgebiet befindliche prioritäre Projekte wie die Sanierung und Modernisierung der Stadt- und Landesbibliothek (heute Bildungsforum) und des Alten Rathauses als heutiger Standort des Potsdam-Museum oder die Schaffung moderner Verkehrsinfrastrukturen (neue ÖPNV-Brücke) (vgl. INSEK Potsdam (2009), S. 103 und S. 72).

Mit Teilbereichskonzepten wurden in den letzten Jahren bestimmte Themenbereiche aktualisiert (bspw. STEK Wohnen (2009, Evaluierung 2014), STEK Verkehr (2014)). Darüber hinaus ist das gesamtstädtische INSEK zu aktualisieren, worin auch die Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts in aktualisierter Form verankert sein werden. Mit dem im März beschlossenen Haushaltsplan für 2018/19 ist die Finanzierung der Fortschreibung des INSEK abgesichert. Die Auftragsvergabe soll noch in 2019 erfolgen. Von einer Fertigstellung wird derzeit im 2021 ausgegangen.

4.3.2 Wohnungspolitisches Konzept

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen Wohnungen in ausreichendem Umfang, darunter auch bezahlbarer Wohnraum, entstehen. Indem die Einbindung von Wohnungsbaugenossenschaften angestrebt wird, trägt die Planung zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt bei, die im STEK Wohnen ihren Niederschlag finden.

4.3.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Im Plangebiet sind integrierte Dienstleistungsbetriebe bzw. Büronutzungen denkbar und im Rahmen der Festsetzung als urbanes Gebiet allgemein zulässig. Im STEK Gewerbe werden integrierte, urbane Bürostandorte nicht näher untersucht.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt

Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als „P 20-Flächen“ (Gewerbliche Potenzialflächen bis 2020) im GSK festgelegt worden, da sie besonders geeignet sind in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die verwaltungsseitige „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Die „P 20-Flächen“ im GSK betreffen nicht das Plangebiet.

Die Fortschreibung des STEK Gewerbe für die Jahre 2021 bis 2030 ist beauftragt.

4.3.4 STEK Verkehr und Innenstadtverkehrskonzept

Als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr 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 Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets, das eine standortgerechte Nutzung im Sinne der Europäischen Stadt erlaubt. Das Gebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden und liegt nahe dem Hauptbahnhof von Potsdam. Abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam beschränkt sich die Pflicht der Satzung zur Bereitstellung von Stellplätzen auf die Grundstücke, mit ausgewiesenen Tiefgaragen. Auf den Grundstücken ohne ausgewiesene Tiefgaragen müssen Stellplätze weder bereitgestellt noch abgelöst werden.

Aufbauend auf dem 2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr wird mit dem Innenstadtverkehrskonzept das Ziel einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung weiter konkretisiert. Die für die Innenstadt wichtigen verkehrlichen Ziele sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Sicherung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Reduzierung der Umweltbelastungen. Das Konzept basiert auf einem Bündel von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen, über die eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden soll. Dabei wird der sog. Umweltverbund, also die Fortbewegung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine wichtige Bedeutung beigemessen. Zum Maßnahmenbündel gehören:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer,
- die barrierefreie Gestaltung der Gehwege und öffentlichen Plätze,
- barrierefreie Umgestaltung zentraler Haltestellen (Nauener Tor und Brandenburger Straße),
- Ausbau von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- Ausweitung der Fußgängerzone in die östliche Brandenburger Straße,
- sonstige verkehrsberuhigende, Kfz-Verkehr reduzierende Maßnahmen.⁴

4.3.5 Einzelhandelskonzept

Die Einzelhandelsentwicklung in Potsdam ist seit langem dynamisch. Daher wird die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes räumlich gesteuert. Die jüngste Fortschreibung des Potsdamer Einzelhandelskonzeptes wurde im Mai 2014 beschlossen. Auch in den Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels aufgenommen worden, um zu gewährleisten, dass das Einzelhandelsangebot auf adäquate, zum Standort passende Sortimente begrenzt wird.

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

4.4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Südlich des Plangebiets wurde zugunsten des Potsdamer Landtags der Bebauungsplan SAN-P 10 „Landtagsneubau“ aufgestellt. Der Bebauungsplan zur Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Landtag“ trat am 30.08.2007 in Kraft.

Unmittelbar östlich schließt der Geltungsbereich des erstmals am 19.07.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ an. Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 30.04.2014 in Kraft. Im Bebauungsplan sind Mischgebiete und ein Kerngebiet festgesetzt.

Nicht unmittelbar angrenzend, jedoch noch in räumlicher Nähe liegen die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 78 „Französisches Viertel / Quartier Francais“ im Norden (in Kraft getreten am 11.12.2002; Art der Nutzung: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) sowie Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ (in Kraft getreten am 26.03.2015; Art der Nutzung: Mischgebiete).

4.4.2 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Nördlich der Schwertfegerstraße grenzt der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ an. Der Geltungsbereich betrifft den Block IV des Integrierten Leitbautenkonzeptes. Ebenso soll hier ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen, in das das Bildungsforum integriert sein wird. Nach Realisierung beider Blöcke III und IV werden diese auch als städtebaulich zusammengehörige Einheit westlich der Nikolaikirche wahrgenommen werden.

⁴ Vgl. <https://www.potsdam.de/innenstadtverkehrskonzept-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> (Zugriff am 24.04.2017).

4.5 Sonstige Satzungen

Zu den wesentlichen Satzungen, die für die Planung von Bedeutung sind, gehören:

- Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB über das Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, bekannt gemacht im Amtsblatt 4/2012 der Landeshauptstadt Potsdam (eine neue Satzung wurde im Dezember 2018 durch die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Sie wird mit ihrer Bekanntmachung, voraussichtlich im Amtsblatt am 24.01.2019, in Kraft treten).
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2014 der Landeshauptstadt Potsdam.

4.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und 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 (z.B. im Sinne des Denkmalschutzrechts), 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. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Kennzeichnungen haben im Vergleich zu Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Kennzeichnungen sind aber dennoch von Bedeutung, da es sich dabei um Flächen handelt, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist.

4.6.1 Denkmalschutz

Die Informationen zum Denkmalschutz ergeben sich aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg und Flächennutzungsplan – Beiplan Denkmalschutz, die unter www.potsdam.de abgerufen werden können. Danach ergibt sich zu Bau- und Bodendenkmalen Folgendes:

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es zwar keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, aber das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ (Satzung vom 2. März 2016, veröffentlicht im Amtsblatt 05/2016 am 28.04.2016).

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG sind Denkmalbereiche „Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, die in ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion oder in anderer Weise aufeinander bezogen sind, unabhängig davon, ob die einzelnen Anlagen für sich die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Denkmalbereiche sind insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung“. Demnach stellen Denkmalbereiche eine Sachgesamtheit von Baudenkmalern dar und gelten als Ganzes bereits als Denkmal. Der Schutz von im Satzungsgebiet gelegenen Einzeldenkmalen bleibt von der Denkmalbereichssatzung unberührt.

Das ehem. Fachhochschulgebäude ist aus dem sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung zwar herausgenommen. Dennoch unterliegt das Plangebiet den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Nach der Satzung gehört zu den Besonderheiten des Potsdamer Stadtkerns unter anderem der Alte Markt als älteste Platzanlage Potsdams. Am Alten Markt sind gemäß § 3 der Denkmalschutzsatzung die evangelische St. Nikolaikirche, das Alte Rathaus, das sog. Knobelsdorff-Haus und der Obelisk die einzigen historischen Relikte, die nach Beseitigung der sehr schweren Kriegsschäden und Wiederherstellung der äußeren baulichen Erscheinung maßstabsetzend für den Alten Markt wirken. Sie werden nach der Satzung als „fixe Orientierungspunkte“ verstanden, an denen sich – neben den archäologischen Befunden – das Platzniveau sowie die ehemalige Struktur und Raumbildung des Alten Marktes ablesen lassen. Überdies ist die Nikolaikirche in ihrer Fernwirkung für die Markierung der städtebaulichen Position des Alten Marktes als dem alten Zentrum der Stadt von Bedeutung.

Für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere angesichts der am Alten Markt befindlichen Denkmäler greift der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG. Für Neubauten in Denkmalsbereichen bzw. in ihrer Umgebung kommt es vor allem darauf an, dass sich die baulichen Anlagen sowohl in ihrem Umfang als auch ihrer Gestaltung dem überlieferten und geschützten Straßenbild anpassen.⁵

Bei Betroffenheit von Denkmalen oder Denkmalsbereichen entscheidet im bauaufsichtlichen Verfahren die Bauaufsichtsbehörde gem. § 20 BbgDSchG im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben.

Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale im Sinne des §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 bis 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) aufgeführt:

2140 Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum

Das Bodendenkmal umfasst Fundplätze des Mesolithikums, Siedlungen und Gräberfelder, die von der Steinzeit bis in die Eisenzeit reichen, einen slawenzeitlichen Burgwall mit Siedlung sowie Strukturen der mittelalterlichen und neuzeitlichen Altstadt inklusive des Potsdamer Stadtschlusses und seinen Vorgängerbauten. Bodendenkmale sind nach §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 3, 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ord-

⁵ Martin, a.a.O., Teil C, Rn. 53.

nungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund kann die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört werden. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Sollten bei Erdarbeiten während der Bauausführung – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauflagten Fläche – Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 bis 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

4.6.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

4.6.3 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen

Teile des Plangebietes im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sind Bestandteil des planfestgestellten Vorhabens „VPM Verkehr Potsdam Mitte“.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches des Alten Marktes der Landeshauptstadt Potsdam und seiner Umgebung kommt eine herausragende Bedeutung zu. Die städtebauliche „Fassung“ soll wiederhergestellt werden, so dass der Alte Markt als Stadtraum wieder erlebbar gemacht wird. Neue Nutzungen für die umgebende Bebauung, die der stadträumlichen Lage gerecht werden, können diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben. Der Platz wird darüber hinaus zukünftig in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt eingebunden werden.

Bereits am 24. Oktober 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Potsdamer Mitte als Sanierungsgebiet wurden die städtebaulichen und funktionalen Ziele weiter konkretisiert. In dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bekanntmachung der Satzung am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt in ihrem historischen Stadtgrundriss wiederherzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll die traditionelle Nutzungsmischung soweit wie möglich wiederhergestellt werden.

Im Zuge einer intensiv geführten Diskussion über die zukünftige Gestalt der Potsdamer Mitte um den Alten Markt kristallisierte sich in den folgenden Jahren ein Votum zum Wiederaufbau des Potsdamer Stadtschlusses heraus, in dem schlussendlich der Brandenburgische Landtag untergebracht werden sollte. Der „Beirat Potsdamer Mitte“, ein Beratungsgremium der Stadtverordnetenversammlung aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung, begründete in seiner „Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte“ vom 25. September 2001 die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlusses in seinen äußeren Umrissen zur baulichen Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte.

Im November 2001 votierte die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss dafür, den vom Landtag Brandenburg beschlossenen Landtagsneubau am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des Beirates Potsdamer Mitte unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlusses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen. Außerdem wurde beschlossen, zur Gewährleistung einer Freilegung des Schlossgrundrisses und zur Wiederherstellung der städtebaulichen Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes und des Lustgartens vorrangig die verlegte Verbindung der Langen Brücke mit der Breiten Straße auf vier durchlaufenden Fahrsteifen zwischen Schlossgrundriss und Hotel Mercure in der Ausbauplanung vorzubereiten und im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Schlossgrundstück umzusetzen. Hierbei erfolgt eine eingeschränkte Erschließung des Alten Marktes über die Humboldtstraße.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Ziel der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ war es, für das weitere Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu überprüfen und neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtver-

ordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt den weiteren Planungen im Bereich Potsdamer Mitte zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne. Der Beschluss im Mai 2006 konkretisiert das Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und bildet die Grundlage für den Beschluss zur Verkehrsführung in der Potsdamer Mitte vom Juni 2007 und die Erarbeitung des Leitbautenkonzepts. Aus dem Beschluss über das „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ vom September 2010 ergeben sich die allgemeinen Ziele und Leitlinien für die Blöcke I bis V, also auch für den Block III, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt. Für die Blöcke III und IV wurde das Leitbautenkonzept 2016 und zuletzt für den Block III im Januar 2017 konkretisiert.

Nach dem Leitbautenkonzept sollen sich die neuen Quartiere, also auch Block III, behutsam in die umgebende Struktur der historischen Stadt einfügen. Damit eine möglichst übergangslose Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere, die von überwiegend historischer Substanz aus dem 18. und 19. Jahrhundert und Blockstruktur gekennzeichnet ist, gelingt, soll die Neubebauung eng an der historischen Parzellierung der Grundstücke ausgerichtet werden.

In den Blöcken III (Bebauungsplan SAN-P 18) und IV (Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19) sollen zwei Stadtkarrees entstehen. Die insgesamt 32 Parzellen umfassenden Stadtkarrees sollen drei sog. Leitfassaden nach historischem Vorbild erhalten. Für die äußere Gestalt der benachbarten baulichen Anlagen gelten ebenfalls Gestaltungsleitlinien, um ein der besonderen Lage angemessenes Gesamtensemble sicherzustellen. Die Neubauten sollen mit den im räumlichen Zusammenhang stehenden denkmalgeschützten historischen oder in historischer Gestalt wieder errichteten Gebäuden gesamtkompositorisch korrespondieren. Die Gestaltungsleitlinien beziehen sich schlussfolgerichtig u.a. auf die Gebäudestellung, die straßenseitige Dachform auf die Materialwahl (bei Fassade und Dacheindeckung), auf die Ausgestaltung von Sockeln, auf die maximale Größe von Fensteröffnungen sowie auf eine gegenüber den Leitfassaden zurückgenommene Plastizität der Fassaden (insbesondere hinsichtlich Balkonen und Erker). Innerhalb eines durch diese und weitere Merkmale vorgegebenen Rahmens dürfen und sollen die baulichen Anlagen auch in zeitgenössischer Architektursprache entstehen. Nur für die sog. Leitfassaden soll es strengere, differenzierte Gestaltungsvorgaben geben.

Die Ergebnisse des Leitbautenkonzeptes wurden in sogenannten Grundstückspässen parzellenscharf in Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung überführt. Diese Grundstückspässe bilden die Grundlage für die Ausschreibung der Baugrundstücke im Rahmen eines zweistufigen Bieterwettbewerbs zum Verkauf der städtischen Grundstücke.

1.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Areal ist bereits jetzt über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Diese soll weiterhin als Einbahnstraße fungieren, die für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur in Richtung Süden befahrbar ist. Linienbusse dürfen hingegen in beide Richtungen (in nördlicher Fahrtrichtung unter Nutzung der Gleisstraße) fahren. Ein Zwei-Richtungs-Verkehr gilt auch für die Straßenbahn. Die ÖPNV-Trasse in der Friedrich-Ebert-Straße soll aufgrund der hohen Auslastung nicht vom MIV gequert werden können. Die Haupteerschließung des Quartiers für den MIV soll über die Straße Am Kanal zur Kaiserstraße (geplant) und zur Schwertfegerstraße (geplant) erfolgen. Die Gebietsausfahrt soll auf direktem Weg über die Kaiserstraße und zu einem späteren Zeitpunkt auch über die Platzfläche des Alten Marktes nördlich der Nikolaikirche (geplant) zur Straße Am Alten Markt erfolgen. Eine Anlieferzone ist westlich der Nikolaikirche auf einem Teil der Platzfläche Alter Markt vorgesehen – die Anlieferzone soll auf den tatsächlichen Straßenraum begrenzt bleiben. Lieferverkehr soll in der künftigen

Schloßstraße, also auf Höhe des Landtagsgebäudes, ausgeschlossen werden. Der Alte Markt wird von MIV freigehalten.

Der Stellplatzbedarf von Bewohnern des Quartiers sowie Gewerbetreibenden und Angestellten soll in unterirdischen Tiefgaragen gedeckt werden. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 25.10.2018 (DS 18/SVV/0762) aus dem räumlichen Geltungsbereich der Stellplatzsatzung ausgenommen. Für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen sind in den Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 8.13 als örtliche Bauvorschrift nach § 87 Abs. 5 BbgBO eigenständige Regelungen aufgenommen worden. Die Festsetzung regelt die Mindestzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze. Die Zahl der herzustellenden Fahrradstellplätze richtet sich nach Nutzungsart und nach der Zahl der Nutzungseinheiten oder nach der Größe der Nutzfläche. So sind in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Bei Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen müssen je 40 m² Nutzfläche rechnerisch mindestens 0,7 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Hinsichtlich Stellplätzen für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen ist im Übrigen § 50 Abs. 4 BbgBO zu beachten.

Die Tiefgarage mit einspuriger Ein- und Ausfahrt wird über die geplante Kaiserstraße sowie über die künftige Schwertfegerstraße angesteuert. Diese Straßen sollen nach Möglichkeit als sog. „verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche“ ausgebaut und ausgewiesen werden. Gleiches gilt für nördlich und westlich der Nikolaikirche befindlichen Randbereiche des Alten Marktes (geplant) und die Schloßstraße (geplant). Die genannten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Nur der Bereich der geplanten Schwertfegerstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Einfahrt zur Tiefgarage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehr“ ausgewiesen. Etwa auf Höhe der westlich gelegenen Tiefgarageneinfahrt soll die künftige Schwertfegerstraße für den Kfz-Verkehr in einer Sackgasse münden. Nur Radfahrern und Fußgängern soll sich auf dem verbliebenen Teilstück der Durchgang zur Friedrich-Ebert-Straße bieten.

Die Planung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu dem Erfordernis der Umfahrbarkeit des Landtagsgebäudes durch die Feuerwehr. Die Umfahrbarkeit muss im Rahmen der Planrealisierung sichergestellt werden. Auch im Übrigen erfolgt die Straßenwidmung später – in diesem Kontext soll auch der MIV im erforderlichen Maße reglementiert werden.

1.2 Nutzungskonzept

Wie bereits ausgeführt, ist ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier vorgesehen. Der Wohnanteil kann und soll den Anteil von im weitesten Sinne gewerblichen Nutzungen (Büros, Geschäfte, Restaurants, Cafés, Dienstleistungen) noch in dem Maße überwiegen, wie die Zweckbestimmung des geplanten urbanen Gebietes nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin gewahrt bleibt. Dabei wird die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensausübung auch berücksichtigen dürfen, dass in der unmittelbaren Umgebung mit Landtagsgebäude im Süden, Nikolaikirche im Osten und Bildungsforum im Norden jeweils Gebäude ohne jede Wohnnutzung vorhanden sind. Zu den zulässigen Nutzungen gehören im urbanen Gebiet soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter anderem ist in der künftigen Schwertfegerstraße 11 das sog. „Haus für Musik“ mit Probenräumen geplant. Mit dem Bildungsforum findet sich im nördlichen benachbarten Quartier (B-Plangebiet SAN-P 19) bereits eine entsprechend passende Nutzung von stadtweiter Bedeutung. Weitere kulturellen, aber auch sozialen und anderen Zwecken dienende Einrichtungen sind willkommen.

Mit Ausnahme der Gebäude in der Schwertfegerstraße sollen in den zum Straßenraum hin orientierten Erdgeschosszonen in der Regel keine Wohnungen, sondern vor allem öffentlichkeitswirksame Einrichtungen, wie Restaurants, Cafés und Geschäfte sowie Dienstleistungsangebote untergebracht werden.

Die mögliche Innenhofbebauung in Form von Remisen, Gartenhäusern oder Anbauten/Seitenflügeln soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine zwingende Form des Grundrisses ist damit nicht festgelegt. Die Remisen oder Gartenhäuser können grundsätzlich auch eine runde oder ovale Form annehmen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines urbanen Gebietes gemäß § 6 BauNVO sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block III (gemäß Anlage 2 zur DS 16/SVV/0269). Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den grundstückswisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung entsprechend der sog. Grundstückspässe richten (gemäß Anlage 4 der DS 16/SVV/0269).

Die Struktur des Blocks soll sich überwiegend an dem historischen Vorbild, vor allem an Trauf- und Firsthöhen sowie – jedenfalls straßenseitig – an der Zahl der Vollgeschosse orientieren. Es soll ein geschlossener Blockrand mit leichten Sprüngen in den Fassaden, mit voneinander abweichenden Geschoss- und Traufgesimshöhen entstehen. Straßenseitig sollen die Dächer mit rotem Ziegel gedeckt sein und Neigungen zwischen 35° und 45° aufweisen. Der Dachfirst hat parallel zur Verkehrsfläche zu verlaufen. Die Notwendigkeit eines das Dach symmetrisch teilenden Dachfirstes in zwei gleich große Dachhälften besteht nicht und ist auch nicht festgesetzt. Die Fassaden der beiden südlichen Eckgebäude an der geplanten Schloßstraße sollen als sog. Leitfassaden entsprechend dem historischen Vorbild rekonstruiert werden. Im Hofinneren sollen weitere Remisen oder alternativ Seitenflügel entstehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Nikolaikirche und des Landtags Brandenburg soll ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, in dem gewohnt und gearbeitet wird und in dessen Erdgeschosszonen öffentlichkeitswirksame Nutzungen sowie Cafés und Restaurants ebenso wie Einzelhandelsgeschäfte in der Größenordnung typischer Nachbarschaftsläden zum Verweilen einladen. Büronutzung und Dienstleistung ergänzen das Nutzungsspektrum. Entsprechend dieser Nutzungsmischung soll das Plangebiet als urbanes Gebiet ausgewiesen werden.

Innerhalb des Blocks III wird insgesamt mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 15.270 m² gerechnet.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sollen in den Erdgeschosszonen zugunsten des Einzelhandels größere Bebauungstiefen ermöglicht werden. Zwecks Belebung des öffentlichen Raums ist insbesondere entlang der Platzkanten des Alten Marktes Außengastronomie gewünscht, wobei für solche Einrichtungen durch Gestaltungsregeln im Leitbautenkonzept ein Caféhauscharakter gewährleistet werden soll, der optisch gehobenen Ansprüchen genügt. Im Blockinneren sind Remisenzonen mit maximal zweigeschossigen Gebäuden geplant. Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor.

Neben den gebietsweiten gestalterischen Vorgaben aus dem Leitbautenkonzept sollen die beiden Eckgebäude an der Schloßstraße mit sog. Leitfassaden ausgestaltet werden. Wie beim neu errichteten Museum Barberini und den am Havelufer benachbarten Neubauten in Tradition der Palazzi Pompei und Chiericati (und wie auch im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplans SAN-P 19 beim Eckgebäude Schwertfegerstraße / Kaiserstraße) sollen so dicht wie möglich am historischen Vorbild ausgerichtete Gebäudefassaden entstehen.

Für die Gebäude zwischen den historisch zu rekonstruierenden Fassaden ist – unter Beachtung der übergreifend geltenden Gestaltungsregeln – zeitgenössische Architektursprache erlaubt.

Zwei sog. Fugenbauten in der Schwertfegerstraße (geplant) ergeben sich aus einer Verschiebung der westlichen Bebauungskante der Blöcke III und IV um ca. 13 m nach Osten, welche mit der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße zugunsten der ÖPNV-Trasse vorgenommen wurde. Diese Gebäude (jeweils eins im Plangebiet des SAN-P 18 und SAN-P 19) sind von gestalterischen Vorgaben weitgehend befreit. Sie sollen als besondere Elemente die Fassadenfront des Blocks entlang der geplanten Schloßstraße und entlang der geplanten Schwertfegerstraße kennzeichnen und damit den Bruch in der Parzellenstruktur sichtbar machen.

Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Potsdamer Innenstadt wird vom motorisierten Individualverkehr stark in Anspruch genommen. Folge ist eine erhebliche Belastung der Innenstadt insbesondere zu Berufsverkehrszeiten. Während Kfz-Stellplätze demnach gemäß der geänderten Stellplatzsatzung nicht nachgewiesen werden müssen, wurden verpflichtende Regelungen zur Bereithaltung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift übernommen; die Zahl herzustellender Fahrradstellplätze entspricht den Vorgaben der im übrigen Stadtgebiet gültigen Stellplatzsatzung. Das Quartier ist aufgrund seiner Lage dafür prädestiniert, das Fahrrad als Alternative zum MIV zu nutzen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ausschließlich als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage in der historischen Mitte direkt am Alten Markt bietet sich vor allem in den zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Erdgeschosszonen die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen an. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sprechen auch die Lärmbelastungen durch den Kfz- und den Schienenverkehr für die Ansiedlung vorwiegend „unempfindlicher“ Nutzungen. Deswegen werden Wohnnutzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im ersten Vollgeschoss in weiten Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Insgesamt soll die Wohnnutzung im urbanen Gebiet den Anteil der anderen das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen jedoch überwiegen. Entlang von Schwertfegerstraße, Alter Markt und Schloßstraße sowie im Innenhofbereich sind die Voraussetzungen für Wohnen gut. Im Hofinnenbereich (innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA) sowie entlang der geplanten Schwertfegerstraße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c sind Wohnungen auch im ersten Vollgeschoss zulässig.

Zur Sicherung eines ausreichenden Wohnanteils im Plangebiet ist in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung (TF 1.6, vgl. dazu Nebenzeichnung 1) aufgenommen worden, in der teilgebietsweise jeweils ein Mindestmaß hinsichtlich der Geschossfläche für Wohnungen vorgegeben wird. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf für Teile von urbanen Gebieten festgesetzt werden, dass eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Bei einer festgesetzten Größe der Geschossfläche erfolgt die Angabe als absolute Zahl in Quadratmetern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestanteile basieren im Wesentlichen auf den Festlegungen des Leitbautenkonzeptes. Die zuvor lediglich prozentual festgelegten Mindestanteile

le wurden durch die im Ergebnis des Bieterverfahrens gekürten Bauungs- und Nutzungskonzepten der Bauherren konkretisiert und nunmehr als absolute Zahlen grundstücksbezogen festgesetzt. Im Rahmen des Leitbautenkonzeptes wurde der angestrebte Wohnanteil an der Geschossfläche von der Lage im Plangebiet abhängig gemacht. Das Lageprinzip spiegelt sich im Grundsatz in den Festsetzungen des Bauungsplans wider.

Für den schmalen Fugenbau an der geplanten Schwertfegerstraße soll es keine Vorgaben zum Wohnanteil geben, um dem Bauherrn in Anbetracht des schmalen Baukörpers größere Freiheiten zu lassen.

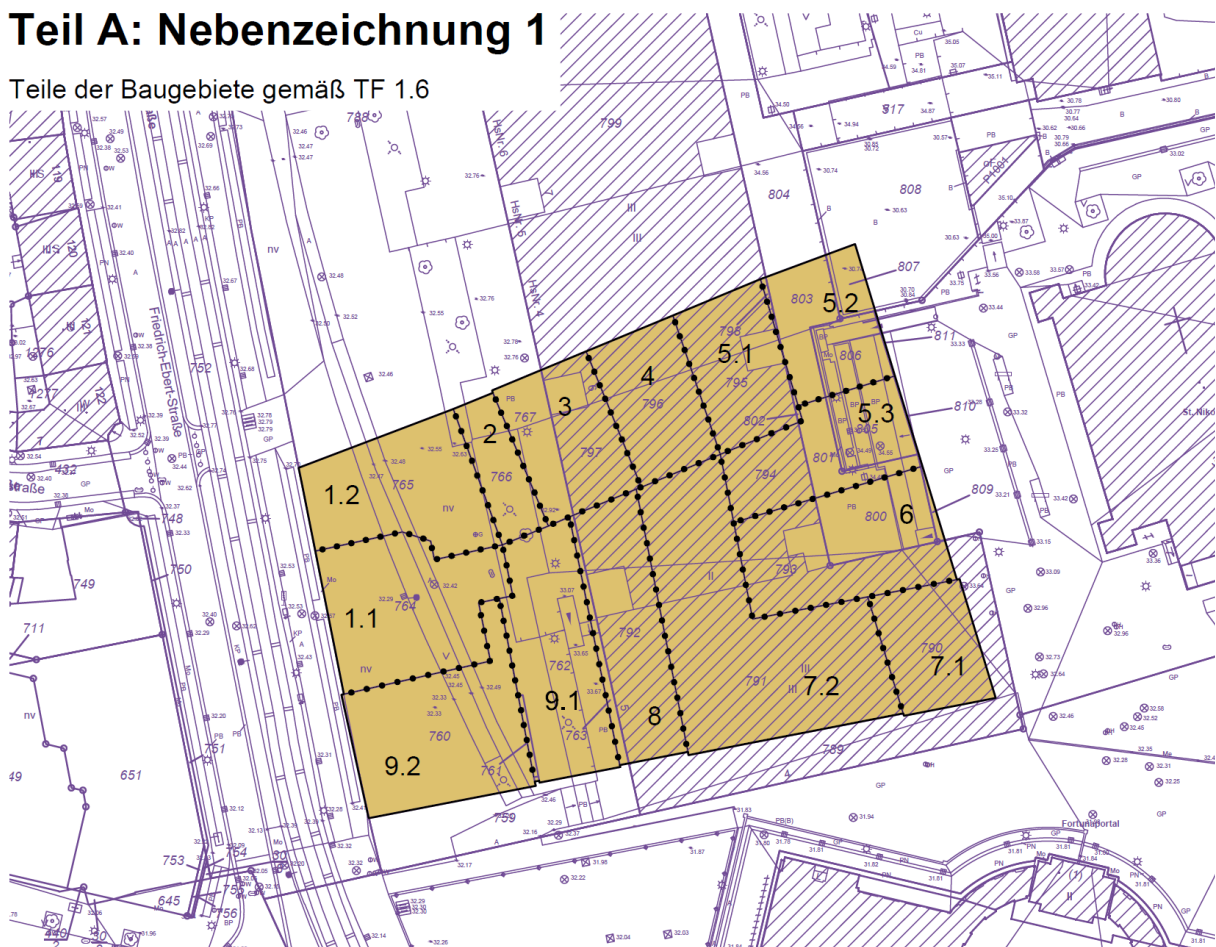
Trotz zum Teil größerer Mindestwohnanteile im Bereich der geplanten Schwertfegerstraße wird im Plangebiet die Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes gewahrt bleiben, soweit die geregelten Mindestanteile auf das Gesamt-Plangebiet bezogen nicht in dem Umfang überschritten werden, dass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entsteht. Auf Wahrung des Gebietscharakters wird im Übrigen die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren achten können.

Tab.: Übersicht über die festgesetzten Mindestwohnanteile

Gebietsteil	Mindestmaß Wohnen als GF in m ²	Gebietsteil	Mindestmaß Wohnen als GF in m ²
1.1	800	5.3	600
1.2	800	6.	600
3.	500	7.1 + 7.2	1.400
4.	400	8.	400
5.1	400	9.1	600
5.2	600	9.2	500

Teil A: Nebenzeichnung 1

Teile der Baugebiete gemäß TF 1.6



Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind regelmäßig unzulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht störungsfrei in die Umgebung

von Landtag (im Gebäude des Stadtschlusses), Nikolaikirche, Museum Barberini und anderen Sehenswürdigkeiten am verkehrsberuhigten Alten Markt einfügen.

Die geplante kleinteilige, auf Parzellen heruntergebrochene Nutzungsmischung soll für ein lebendiges Stadtquartier sorgen, in dem sowohl gewohnt als auch gearbeitet wird.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines urbanen Gebietes werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam finden Berücksichtigung.

Für Einzelhandelsbetriebe und gastronomische Betriebe, die in den Erdgeschosszonen entlang der Friedrich-Ebert-Straße entstehen sollen, ermöglicht der Bebauungsplan eine gegenüber allen anderen Gebäudeteilen größere Gebäudetiefe. Die übliche Gebäudetiefe liegt bei 14 m. Soweit ein Einzelhandelsbetrieb sowie Schank- und Speisewirtschaften in der Erdgeschosszone an der Friedrich-Ebert-Straße untergebracht werden soll, darf das Erdgeschoss um weitere 4,0 m in den Hof hinein gebaut werden.

Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von Einzelhandel – in Anlehnung an die Potsdamer Sortimentsliste, das Potsdamer Einzelhandelskonzept sowie an die sog. „Bausteine für die Textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Einzelhandel“ – auf ausgewählte Sortimente beschränkt. Zulässig sind im Plangebiet demnach ausschließlich:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Textilien und Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör.

Gegenüber der Systematik der Potsdamer Sortimentsliste ergeben sich Abweichungen: Um dem Charakter im historischen Zentrum nahe von für das kulturelle, politische und religiöse Leben bedeutenden Einrichtungen (Museum Barberini, Landtag im Gebäude des Stadtschlusses, Nikolaikirche) gerecht zu werden, sind aus der Liste der „sonstigen zentrenrelevanten Sortimente“ folgende Sortimente unberücksichtigt geblieben bzw. nicht in die Liste der zulässigen Sortimente/Sortimentsgruppen aufgenommen worden:

- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik
- Augenoptiker
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,
- Bekleidung einschließlich Sportbekleidung,
- Schuhe einschließlich Sportschuhen,

- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Sport- und Campingartikel
- sonstiger Facheinzelhandel.

Durch die in den B-Plan aufgenommenen Regelungen wird einerseits das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam in besonderer Weise berücksichtigt, andererseits werden nur Sortimente zugelassen, die dem besonderen Umfeld der historischen Mitte gerecht werden. Nicht selten wird unter Textilien auch Bekleidung subsumiert. Bekleidung gehört jedoch nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) des Statistischen Bundesamtes nicht zu den Textilien. Nach der WZ 2003 umfasst „Einzelhandel mit Textilien“ nur:

- „Einzelhandel mit Haushaltstextilien“ und
- „Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche“

Davon zu unterscheiden sind „Bekleidung“ und „Heimtextilien“ (u.a. Gardinen und Dekostoffe). Es gibt zwar mittlerweile eine modifizierte WZ 2008, doch die Potsdamer Sortimentsliste basiert – angelehnt an die Sortimentsliste des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg – auf der WZ 2003, die hier zu Grunde zu legen ist.

Abweichend bzw. ergänzend von der Potsdamer Sortimentsliste ist ein eigentlich als nicht-zentrenrelevant klassifizierter Geschäftsbereich als im Plangebiet zulässig aufgenommen worden: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“. Da ein Fahrradladen im Plangebiet grundsätzlich nicht nur denkbar, sondern mit Blick auf abweichende Festsetzungen zur Stellplatzsatzung und angesichts des geplanten studentischen Wohnens im Block IV sogar willkommen und passend ist, wird die Zulässigkeit des Sortiments durch ausdrückliche Festsetzung entsprechend geregelt.

Musikinstrumente gehören nach der Potsdamer Liste in eine Gruppe mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik. Während – wie gesagt – elektrische Haushaltsgeräte ebenso wie Unterhaltungselektronik ausgeschlossen sein sollen, ist ein Geschäft für Musikinstrumente gerade in der historischen Mitte in diesem Umfeld mit Nikolaikirche, Museum Barberini und dem Potsdam Museum sowie dem geplanten Musikerhaus im gegenüberliegenden Block II ein passendes Sortiment. Neben Instrumenten sollen auch Noten, Liederbücher und andere zu Musikinstrumenten gehörende Randsortimente zulässig sein – daher werden Musikinstrumente gemeinsam mit Musikalien aufgeführt. Auch technisches Equipment für Musiker aus dem Bereich der elektronisch unterstützten Musik (E-Musik) soll im Rahmen des Sortiments angeboten werden dürfen. Andere Geräte der Unterhaltungselektronik ohne erkennbaren Bezug zur Musik und unmittelbaren Nutzen für Musiker (Computer, Spielekonsolen u.ä.) sind hingegen unzulässig.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel zur Schaffung einer bedarfsgerechten und verträglichen Nutzungsmischung vorrangig in der Erdgeschosszone mit öffentlicher Zugänglichkeit. Die Auswahl der zulässigen Sortimente erfolgte unter der Prämisse der Schaffung eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes für die künftigen Bewohner des Quartiers und eines Angebots für Waren touristischen Bedarfs entsprechend der Lage des Quartiers im historischen Zentrum in direkter Nachbarschaft zu touristischen Attraktionen.

Ausnahmsweise darf ein Einzelhandelsbetrieb auch auf das 2. Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss ausgedehnt werden. Allerdings setzt dies voraus, dass die Verkaufsfläche mindestens zur Hälfte im ersten Vollgeschoss angeordnet ist. Es soll verhindert werden, dass die Erdgeschosszone zu einem reinen Durchgangsbereich reduziert wird mit entsprechend nachteiligen Wirkungen für das Ortsbild. Die Erdgeschosszone soll vom Straßenraum unmittelbar als Einzelhandelsgeschäft wahrgenommen werden und als solche positiv zum Stadtbild beitragen. Auch bei Berücksichtigung der Voraussetzung (mindestens 50% der Verkaufsfläche im Erdgeschoss) bleibt eine Einzelhandelsnutzung im 1. Vollgeschoss eine Ausnahme und wird nicht allein dadurch allgemein zulässig, dass die textlich geregelten Vo-

raussetzungen beachtet werden. Erstreckt sich ein Einzelhandelsbetrieb auf Grundlage der Ausnahme auch auf das 2. Vollgeschoss, so ist eine Nutzung für die Zwecke des Einzelhandels im Untergeschoss jedoch ausgeschlossen (und umgekehrt). Dazu regelt der Bebauungsplan in TF 1.5, dass sich über drei Geschosse erstreckender Einzelhandel unzulässig ist. Die Unzulässigkeit greift also auch, wenn sich in einem Gebäude zwei Einzelhandelsbetriebe befinden, von denen sich der eine zusätzlich ins 2. Vollgeschoss und der andere ins Untergeschoss ausdehnen möchte – dies ist also nach den Festsetzungen im B-Plan nicht möglich. Hinsichtlich der Verteilung der Verkaufsfläche auf das 1. Vollgeschoss und das Untergeschoss regelt der Bebauungsplan entlang der geplanten Schwertfegerstraße zwischen den Punkten a und c einen weiteren Ausnahmetatbestand. Entstehen im ersten Vollgeschoss nach Maßgabe des Satz 2 der textlichen Festsetzung 1.2 hofseitig Wohnungen, so wäre es unverhältnismäßig, dem Bauherrn aufzuerlegen, dass die Verkaufsfläche zwischen 1. Vollgeschoss und Untergeschoss mindestens gleich groß sein soll. Der Ausnahmetatbestand ist auf bauliche Anlagen entlang der geplanten Schwertfegerstraße beschränkt, da vor allem hier mit einem höheren Wohnanteil gerechnet wird.

Einzelhandel ist nicht die einzig mögliche Erdgeschossnutzung. Auch und gerade Cafés und Restaurants, aber auch Büros und andere Dienstleistungseinrichtungen, Galerien oder Ateliers sind in den Erdgeschosszonen zulässig und erwünscht, so dass eine lebendige Mischung aus einander nicht wesentlich störenden Nutzungsangeboten erreicht wird.

Durch textliche Festsetzung ist die Unterbauung des Plangebietes für die Zwecke einer Tiefgarage geregelt. In der Tiefgarage können selbstverständlich auch Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Auch die Einrichtung von Technikräumen und Anlagen der Ver- und Entsorgung u.ä. können hier vorgesehen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch zulässige maximale Höhen (Firsthöhen und Traufhöhen), durch maximale Geschossezahlen sowie durch eine festgesetzte zulässige Grundfläche. Die festgesetzten Höhen beziehen sich je Grundstück auf eigenständige Bezugshöhen, die ebenso festgesetzt sind, und zwar als Angabe in Metern über Normalhöhen-null. Die Bezugshöhen entsprechen im Wesentlichen der aktuell vorherrschenden Geländehöhe, so dass die Festsetzungen die bei Planrealisierung tatsächlich maximal zulässige Höhe wiedergeben. In begründeten Einzelfällen kann die Genehmigungsbehörde eine Abweichung von den festgesetzten Firsthöhen sowie von den straßenseitigen Traufhöhen erlauben, jedoch jeweils maximal um bis zu 0,2 m über bzw. unter den festgesetzten Höhen. Die Vorgaben zur Dachneigung müssen dabei jedoch eingehalten bleiben.

Da einerseits die äußere Blockrandbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit am historischen Vorbild ausgerichtet werden soll und andererseits die Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu beachten ist, wird neben einer insgesamt hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geregelt, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hofseitig um maximal zwei Geschosse überschritten werden darf, jedoch ohne dabei die festgesetzte Firsthöhe zu überschreiten. Die Firsthöhe darf allein und nur ausnahmsweise durch technische Aufbauten (dazu gehören auch Austrittsbauwerke auf Dachterrassen) überschritten werden. Dabei darf der technische Aufbau vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein. Zur Anwendung der Bestimmung: Insbesondere für technische Aufbauten, insbesondere Austrittsbauwerke auf Dachterrassen, ist je Baugrundstück über eine Visualisierung nachzuweisen, dass diese Aufbauten nicht aus dem öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Die Regelung soll ausschließlich für den am weitest vom jeweiligen Gebäude bzw. Dach des Antragstellers entfernten Punkt innerhalb eines Radius' von 150 m auf folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten und Plätzen gelten: Alter Markt, Alter Markt (geplant), Kaiserstraße (geplant), Schwertfegerstraße, Schwertfegerstraße (geplant), Friedrich-Ebert-Straße zwischen der

Hausnummer 122 und Ringerkolonnade, Schloßstraße, Schloßstraße (geplant) und Steubenplatz. Zudem soll aus dem Blickwinkel einer 1,8 m großen Person über der Geländeoberfläche gemessen werden. Nur sofern nachweislich alle baulichen und technischen Möglichkeiten zur Lage und Höhe des technischen Aufbaus ausgeschöpft wurden und dieser dennoch geringfügig in den öffentlichen Straßenraum in Erscheinung tritt, kann im Einzelfall eine Befreiung in Betracht kommen. Hierbei sind geeignete technische und gestalterische Maßnahmen vorzusehen, dazu kann beispielweise auch der Verzicht auf spiegelnde Oberflächen oder die Wahl geeigneter Farbgebungen gehören.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zugunsten der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (entlang der Blockaußenkanten als zwingende Vorgabe) verzichtet. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich lediglich auf die zum öffentlichen Straßenraum, insbesondere durch die Fensterreihen hin sichtbar werdenden Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung jedenfalls dann als Vollgeschosse anzurechnen wären, wenn sie überwiegend oder ganz bis zur hinteren Gebäudekante an der Hofseite durchgezogen würden (im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragend, eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m aufweisend). Mit anderen Worten: Auch wenn die zum Straßenraum hin sichtbaren Geschosse (aufgrund sog. Splitlevel) nicht als Vollgeschosse im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung zu werten sein sollten, sind die zwingenden Vorgaben zu den Vollgeschossen auf alle zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Geschosse anzuwenden, die im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m aufweisen.

Zur Regulierung der Grundflächenzahl (GRZ)⁶ wird das Plangebiet mit Hilfe einer Knotenlinie in zwei Teile eingeteilt. Für den äußeren Blockrand gilt eine GRZ von 1,0.

I.d.R. ergibt sich für die äußere Blockrandbebauung eine Bebauungstiefe von maximal 14,0 m. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße darf sich in der Erdgeschosszone zum Hof hin eine um 4 m größere Bebauungstiefe ergeben, wenn in diesem Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung oder eine Schank- und Speisewirtschaft untergebracht werden soll.

Für den Hofbereich innerhalb der Knotenlinie (= Fläche ABCDEFGHIJSVWA) ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese regelt die Überbaubarkeit der Hinterhofbebauung insb. durch Remisenbebauung oder Anbauten/Seitenflügel. Die im Blockinneren festgesetzte GRZ von 0,2 darf für die Zwecke einer Tiefgarage, durch die diese Grundstücksteile lediglich unterbaut werden, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Gleiches gilt für den Teil des zum geplanten Haus für Musik gehörenden Blockinnenbereichs (gekennzeichnet durch die Buchstaben IJSTI). Dieser Teil darf anstelle einer Tiefgarage auch für kulturelle Zwecke vollständig, d.h. bis zu einer GRZ von 1,0 unterbaut werden, wenn die Anlage unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Sollte nach der ersten Nutzungsaufnahme eine Umnutzung des gesamten Gebäudes erforderlich werden, weil sich bspw. die kulturelle Nutzung als ökonomisch nicht mehr tragfähig oder sich aus anderen nutzungsstrukturellen Aspekten nicht mehr schlüssig erweist, wäre es städtebaulich vertretbar, eine Umnutzung des nach Textlicher Festsetzung 2.5 ausschließlich für kulturelle Zwecke nutzbaren Gebäudeteils für andere Zwecke im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu genehmigen. Das bedingungslose Festhalten an der kulturellen Nutzung käme dann einer nicht beabsichtigten Härte gleich. Die Grundzüge der Planung würden bei einer dann erfolgenden Nutzungsänderung des Untergeschosses nicht berührt.

Eine Überschreitung der GRZ von 0,2 innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA durch Hauptanlagen (Remisen, Anbauten/Seitenflügel), also durch solche Anlagen, die nicht zu den Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeober-

⁶ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

fläche), ist in dem Umfang zulässig, in dem durch Baulast (also durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung) gesichert ist, dass die Überschreitung durch Unterschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf einem oder mehreren anderen Baugrundstückteilen innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA ausgeglichen wird. Voraussetzung hierfür ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Darüber hinaus darf die oberirdische GRZ von 0,2 zugunsten von Terrassen (zu diesen zählen auch Senkgärten) bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Soweit das Baugrundstück durch eine Tiefgarage unterbaut wird, setzt die Überschreitung der GRZ jedoch voraus, dass die Verpflichtung, auf 70 % der Dachflächen einen mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Dachaufbau umzusetzen, erfüllt wird. Es wäre städtebaulich jedoch vertretbar und mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar, wenn diese „70 %-Quote“ zwar nicht auf dem eigenen Baugrundstück erreicht wird, aber bezogen auf den gesamten Hofbereich innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA erfüllt wird. Dieser Weg kann sich z.B. durch Abstimmung der Bauherren ergeben und ist gemäß Satz 4 der textlichen Festsetzung 2.6 zulässig.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen für urbane Gebiete bei einer GRZ 0,8 und bei einer GFZ 3,0. Diese Obergrenzen werden – bezogen auf den Block – eingehalten. Bei einer Größe des MU von 6.289,90 m², bei einer Größe der Blockrandbebauungsfläche von 3.892 m² sowie bei einer Überbaubarkeit des Innenhofs in einem Flächenumfang von rund 420 m² ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,7. Darüber hinaus dürfen nicht nur unterhalb der Blockrandbebauung, sondern auch auf Höhe des Innenhofs Tiefgaragen bzw. andere unterirdische bauliche Anlagen Flächen in einem Umfang von bis zu 1.126 m² errichtet werden. Die Flächen der Innenhofbebauung (Seitenflügel oder Remisen) und die Flächen der Tiefgaragen werden sich dabei teilweise überdecken. Rechnet man noch die Verkehrsflächen hinzu, werden Flächen in einer Größenordnung von 9.110 m² baulich genutzt. Demgegenüber lag die Versiegelung durch die baulichen Anlagen des ehem. Fachhochschulgebäudes bei 9.200 m² also höher.

Die bezogen auf die Grundflächenzahl vorgenommene Zweiteilung des Plangebietes in einen äußeren Blockrand, für den eine GRZ von 1,0 festgesetzt wurde, und einen Hofbereich mit einer GRZ von 0,2 ist zwecks Sicherung der städtebaulichen Ziele, die insbesondere im integrierten Leitbautenkonzept ihren Ausdruck finden, erforderlich. Soweit – im Bereich des äußeren Blockrand – die GRZ-Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein MU von 0,8 auf Grundstücksteilen überschritten werden, ist dies städtebaulich vertretbar, weil die grundstücksbezogene GRZ de facto i.d.R. niedriger ist. Für einzelne Grundstücke gilt dies nicht: So liegt die rechnerische GRZ in den Gebietsteilen 5.2 und 7.1 bei 1,0. Dies liegt an der städtebaulichen Struktur der gewünschten geschlossenen Bauweise, die angesichts des geplanten Zuschnitts der Grundstücke eine GRZ von 1,0 zur Folge hat. Fasst man jedoch die Gebietsteile 5.1, 5.2 und 5.3 sowie 7.1 und 7.2 entsprechend der Vergabeabsicht jeweils zusammen, so liegt die GRZ jeweils unterhalb von 1,0. Soweit sich also bezogen auf einzelne Grundstücke eine Überschreitung der Obergrenzen ergibt, ist auch dies durch § 17 Abs. 2 BauNVO begründet. Denn nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen – wie bereits vorne erwähnt – überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Umstände liegen hinsichtlich der GRZ vor, weil die rechnerische GRZ auf das Gesamtgebiet bezogen eine GRZ von 0,8 nicht überschreitet.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist zwar nicht festgesetzt, sie lässt sich rechnerisch jedoch aus den Festsetzungen zu den zulässigen Geschosshöhen und den überbaubaren Grundstücksflächen ableiten. Bezogen auf das gesamte Plangebiet liegt die GFZ bei 2,5 und somit innerhalb des nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Rahmen für urbane Gebiete. Soweit zur rückwärtigen Hofseite zusätzliche Geschosse errichtet werden, kann die GFZ auch höher

ausfallen – eine GFZ von mehr als 3,0 wird auf das Plangebiet bezogen dadurch jedoch nicht erreicht.

Wie schon erwähnt, dient das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Umsetzung des von den Stadtverordneten beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzepts. Es ist städtebaulich erforderlich, um in der zentralen und historisch bedeutenden Lage am Alten Markt eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das hohe Nutzungsmaß ist angesichts der nahe liegenden Freiflächen des Alten Markts um die Nikolaikirche herum, mit dem Neuen Lustgarten (südlich), der Neugestaltung der ehem. Plantage (westlich), dem Ufergrünzug entlang der Havel (Alte Fahrt), Freundschaftsinsel und Nuthepark im Süden sowie mit dem Platz der Einheit im Norden städtebaulich vertretbar und vernünftig.

Im Übrigen werden größere überbaubare Teile des Plangebietes, nämlich Dachflächen und unterirdische Tiefgaragen, z.T. begrünt oder anderweitig als Freiflächen gestaltet werden. Insbesondere die Tiefgaragenflächen sind somit nicht im klassischen Sinne nur überbaute Bereiche.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche nicht allein aus der innerhalb von Baugrenzen und Baulinien liegenden Baugrundstücksflächen. Nur der Blockrand wird in dieser Weise geregelt. Dabei verläuft entlang der äußeren Baugrundstücksgrenzen eine Baulinie. Auf der Baulinie muss gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden. Dies gilt für Gebäude und Gebäudeteile gleichermaßen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

An den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassadenseiten sind auch keine vor die Fassade tretenden Balkone oder Loggien zulässig. Allein am Standort des früheren Plöger'schen Gasthofs westlich des Punktes e an der Schloßstraße (geplant) darf ein Balkon nach dem historischen Vorbild des Gasthofs errichtet werden. Dieser darf demzufolge vor die Baulinie treten, muss sich aber hinsichtlich Lage, Dimension und Gestaltung nach dem historischen Vorbild richten. Ebenso darf an dem Eckgebäude Friedrich-Ebert-Straße/Schwertfegerstraße eine Balkonanlage mit Geländer und korbähnlichem Grundriss errichtet werden, sofern die Gestaltung sich entsprechend dem historischen Vorbild der Südostecke der sog. „Acht-Ecken-Häuser“ orientiert.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich für die Blockrandbebauung faktisch eine Bebauungstiefe von 14 m – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Die Tiefe der Bebauung wird hofseitig jedoch nur im westlichen Teil des Bebauungsplans durch hofseitige Baugrenzen begrenzt, im Übrigen ergibt sich die Tiefe von 14 m für die Blockrandbebauung durch die entlang den Punkten ABCDEFGHIJ geführte sog. Knotenlinie, die den Bereich einer vollen Überbaubarkeit (GRZ 1,0) von dem Bereich mit einer GRZ 0,2 trennt. Im westlichen Plangebietsteil entlang der Friedrich-Ebert-Straße ergibt sich für die Erdgeschosszone eine um 4 m größere Bebauungstiefe für bestimmte Nutzungsarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden darüber hinaus noch weite Teile des Innenhofs als überbaubare Grundstücksfläche deklariert (wie erläutert mit einer GRZ von 0,2), innerhalb derer – maximal zweigeschossige – Seitenflügel oder Remisen errichtet werden dürfen. Die dafür offen stehende Innenhoffläche ist im Bebauungsplan durch eine mit Buchstaben abgegrenzte Fläche gekennzeichnet.

Wie beschrieben, dürfen die Baugrundstücke zugunsten von Tiefgaragen – und innerhalb der Fläche IJSTI zugunsten einer unterirdischen Anlage für kulturelle Zwecke – vollständig unterbaut werden

3.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise. Die Pflicht, Gebäude geschlossen, also ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, zu errichten bezieht sich lediglich auf die innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Anderes gilt für den Innenhofbereich: Hier dürfen sowohl grenzständige Bauten in geschlossener Bauweise errichtet werden (Seitenflügel) als auch Remisenbauten unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen, die bauordnungsrechtlich (vgl. § 6 BbgBO) vorgeschrieben sind.

3.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Zugunsten einer verbesserten Aufnahmefähigkeit von anfallendem Regenwasser im Plangebiet sowie zur Verringerung negativer Auswirkungen bei hohen Temperaturen in den Sommermonaten (sich aufheizende Flächen, Vergrößerung von Verdunstungsflächen) ist die Dachbegrünung der Dächer und Dachteile vorgesehen, die flach bzw. nur mit leichter Neigung von weniger als 15° ausgeführt werden. Solche Dächer bzw. Dachteile sind zu mindestens 50 % zu begrünen, wobei ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen ist.

Dachterrassen müssen dann nicht begrünt werden, solange der Mindestanteil begrünter Dachfläche von 50% an anderer Stelle auf dem jeweiligen Vorhabengrundstück nachgewiesen wird.

Die Festsetzung 6.1 zur Begrünung der Dachflächen gilt jeweils für Baugrundstücke einzeln. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn in einer Übersicht der Dachflächen für das gesamte urbane Gebiet mindestens 50 % der Dachflächen im Sinne der Festsetzung 6.1 begrünt sind.

Auch die oberen Abschlüsse der Lüftungsschächte, die der Entlüftung der Tiefgarage dienen, sind zu bepflanzen oder in anderer geeigneter Weise zu begrünen.

Ferner ist für alle zum Hofinnenbereich orientierten Fassaden (also die innen liegenden Fassaden der Blockrandbebauung sowie die Fassaden der Seitenflügel bzw. Remisen) mit Rank- und Kletterpflanzen so zu begrünen, dass 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile bedeckt sind.

Auch die Dächer der Tiefgaragen sind zu begrünen. Um eine hinreichende Qualität des Grüns zu erreichen, muss auf den Dächern der Tiefgaragen ein mindestens 60 cm tiefer durchwurzelbarer Dachaufbau aufgebracht werden. Die darauf bezogene textliche Festsetzung 6.2 macht diesen Bodenauftrag jedoch nur für 70 % der unterbauten unterirdischen Dachfläche zur Bedingung. Die Festsetzung gilt jeweils für Baugrundstücke einzeln. Jeder einzelne Eigentümer muss also auf seinem Grundstück auf 70% der unterirdisch gelegenen Dachflächen von Tiefgaragen den mindestens 60 cm tiefen durchwurzelbaren Dachaufbau nachweisen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn Eigentümer im Rahmen einer gemeinsamen Tiefgaragenplanung und -antragstellung 70% durchwurzelbaren Dachaufbau mit einer Mindestdiefe von 60 cm insgesamt nachweisen, der Mindestanteil dieses Dachaufbaus sich jedoch im unterschiedlichen Umfang auf mehrere Baugrundstücke verteilt. Es genügt dann eine Gesamtflächenbetrachtung.

3.6 Immissionsschutz

Wegen des Verkehrslärms (vgl. Teil C, Kap. 3.7) werden Festsetzungen zugunsten des passiven Schallschutzes aufgenommen. Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt eine Schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 18.01.2018 zu Grunde.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Entwicklung des sog. Blocks III ist mit einem hohen gestalterischen Anspruch verbunden. Über den konzeptionellen Ansatz aus den Unterlagen des Leitbautenkonzepts hinaus wurden gestalterische Ansprüche an das Baugebiet durch eine interfraktionell und mit Experten des Gestaltungsrats Potsdam besetzte Auswahlkommission und im Nachgang durch Mitglieder des Gestaltungsrates (Begleitgremium) begleitet und formuliert. Dadurch beinhaltet der Bebauungsplan ein vergleichsweise hohes Maß an gestalterischen Vorschriften, die als örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) aufgenommen werden. Die Möglichkeit zur Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan ist in § 87 Abs. 9 BbgBO normiert. Mit Hilfe der Gestaltungsfestsetzungen sollen wichtige Grundprinzipien der historischen Bebauung aufgegriffen werden, die über die Höhe der Traufkante und des Firstes und über die Festsetzung der straßenseitigen Zahl der Vollgeschosse hinausgehen.

Zu dem Ordnungsprinzip gehört die Pflicht, dass der Dachfirst parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen muss. Straßenseitig soll die Dachneigung annähernd den historischen Vorlagen entsprechen und zwischen 35° und 45° liegen. Hofseitig darf von dem historischen Vorbild abgewichen werden. Dies ist auch erforderlich, soweit der Bauherr hofseitig eine andere (höhere) Geschosshöhe (Splitlevel) realisieren möchte als straßenseitig vorgegeben ist. Die äußere Fassade soll im qualitativ hochwertig erscheinen. Dazu würde es nicht passen, wenn Wärmeverbundsysteme verbaut, wenn polierter Granit oder glasierte Ziegel die Fassade zieren würden. Sie sind daher unzulässig.

Auch für die zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Dachflächen gibt es Vorgaben, nach denen nur naturrote Dachziegel zu verwenden sind. Sie dürfen weder engobiert noch glasiert sein. Die Vorgaben zur Dacheindeckung gelten nicht für die beiden Fugen zwischen den Punkten a und b in der geplanten Schloßstraße und zwischen den Punkten d und e in der geplanten Schwertfegerstraße (wobei jeweils nur der kurze Weg zwischen den beiden Punkten – also jeweils der Bereich der Fugen – als zwischen den Punkten liegend zu werten ist). Hier dürfen gewissermaßen architektonische Gegenpole ausgebildet werden.

Gauben sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Diese Regelung gilt auf Grund der gebäudebezogenen Entscheidung der Auswahlkommission im Vergabeverfahren sowie des eingesetzten Begleitgremiums zur Entwicklung des Blocks III nicht für die straßenzugewandten Dachseiten der in der Nebenzeichnung 1 mit den Nummern 4, 6 und 8 gekennzeichneten Gebäude. Dachflächenfenster sind hingegen auch straßenseitig zulässig.

Entsprechend dem historischen Vorbild und den Innenstadttypischen Fassaden sollen Fenster- und Türöffnungen der zum Straßenraum hin orientierten Fassaden maximal 50 % der Fassadenfläche je Gebäude nutzen. Die Fassadenöffnungen sollen zudem hochrechteckig sein – auch quadratische Öffnungen scheiden damit aus. Lediglich sogenannte „Attikafenster“ können aufgrund ihrer besonderen Lage davon abweichen. Von diesen Vorgaben ausgenommen sind lediglich die Fassaden der beiden Fugen zwischen den Punkten a und b sowie d und e. Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind generell unzulässig.

Markisen sind zwar zulässig, jedoch keine Korbmarkisen. Sie müssen beweglich sein, so dass sie nach Geschäftsschluss wieder eingefahren werden können. Auch blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig, denn der Straßenraum soll auch nach Betriebsschluss nicht ausgestorben wirken. Roll- und Scherengitter kommen aber in Betracht.

Die städtebauliche Bedeutung des Gebiets im historischen Zentrum findet auch darin seinen Ausdruck, dass auf das Plangebiet § 6 der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ Anwendung findet. Somit erhält das Plangebiet den Status eines Gebietes mit besonderem Schutzstatus. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Einzelfläche von 2 m² nicht überschreiten. An die Farbgebung sind

Bedingungen geknüpft (u.a. keine Tagesleuchtfarben, keine Signalfarben). Schriftzüge auf Schaufenstern dürfen maximal 20 % der Schaufensterfläche einnehmen. Einzelheiten ergeben sich aus der Werbesatzung.⁷

Gemeinden dürfen gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO auch örtliche Bauvorschriften über notwendige Abstellplätze für Fahrräder (§ 87 Abs. 5 BbgBO) in einen Bebauungsplan aufnehmen. Die Stadt Potsdam macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, indem in dem Bebauungsplan Folgendes geregelt wird:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

Lfd. Nr.	Nutzungsarten	Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze	Bezugsgröße
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten	-	Wohneinheit
	Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten	2	Wohneinheit
1.2	Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende	0,7	Wohnheimplatz
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	0,7	40 m ² Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten, Einzelhandelsbetriebe	0,7	40 m ² Verkaufsfläche
4.	Gaststätten	0,5	10 m ² Gastraumfläche
5.	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0,5	3 Betten
6.	Sonstige Gewerbebetriebe	0,4	2 Arbeitsplätze
7.	Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen	0,5	30 m ² Nutzfläche

Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe bereitzustellen. Einzelheiten zur Verortung sind im Bauantragsverfahren zu regeln.

Durch die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Abstellplätze für Fahrräder soll sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet Fahrräder in einem ausreichenden Umfang unterstellen lassen. Auf eine Regelung zur Ablösung in Form einer Geldzahlung wird verzichtet. Die Bauherren müssen demzufolge die festgesetzte Zahl der Abstellplätze für Fahrräder je Nutzungsart möglichst und vorrangig auf dem Baugrundstück bereitstellen. Eine räumliche Nähe ist bei einer Entfernung von 150 bis 200 m noch gegeben, so dass benachbarte Bauherren auch die Möglichkeit haben, gemeinsam für ein ausreichendes Stellplatzangebot zu sorgen. Die Möglichkeit der Anordnung und eine Genehmigung durch die Stadt vorausgesetzt, können Fahrradabstellplätze auch im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden – vor Geschäften und gastronomischen Betrieben kann dies sehr sinnvoll sein.

3.8 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die

⁷ Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ – 1. Änderung –, in Kraft am Tag nach der Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt 7/2014.

Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

3.8.1 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009⁸) 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).

4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Bei der Errichtung der Gebäude sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789),
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

⁸ BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

5. Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²
Urbanes Gebiet	6.290
Straßenverkehrsfläche	3.145
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	515
Räumlicher Geltungsbereich	9.950

Zusatzangabe Innenhoffläche

Fläche	Größe in m ²
Innenhof innerhalb von ABCDEFGHIJSVWA	2.095

C. Belange von Natur und Umwelt

1. Einleitung

Wie dargestellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund enthält die Begründung keinen Umweltbericht nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dennoch werden auch im Rahmen dieses Bebauungsplans die Eingriffe in Natur und Umwelt untersucht. Unter anderem wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Das ehem. Fachhochschulgebäude ist bereits hinsichtlich möglicher vorkommender nach § 44 BNatSchG geschützter Arten untersucht worden. Auch für die übrigen Teile des Plangebietes wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes eingegangen, wobei korrekterweise der Zustand vor der zwischenzeitlichen Beseitigung baulicher Anlagen sowie von Bäumen beschrieben wird. Nur so lässt sich die Eingriffstiefe, die insgesamt nicht sehr hoch ist, einordnen und bewerten.

2. Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug

2.1 Landschaftsprogramm

Bezüge zum Plangebiet ergeben sich beim Landschaftsprogramm vor allem hinsichtlich allgemeiner Ziele und in Bezug auf den Grundwasserschutz. Innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsgebiete sollen Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen verbessert werden. Es sollen „lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität“ geschaffen werden. Sie sollen möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sein und ausreichend Freiräume für Erholung sowie für Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten. Das Stadtbild prägende, landschaftliche Bezüge, vorhandene innerörtliche Gärten, Parkanlagen und sonstige Freiräume sollen bewahrt werden.

Hinsichtlich des Grundwassers steht die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten im Vordergrund. Landesweit soll der Grundwasserneubildung zum langfristigen Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts eine besondere Priorität beigemessen werden.

2.2 Landschaftsplan

Für das Untersuchungsgebiet trifft der Landschaftsplan der Stadt Potsdam von 2012 keine konkreten Zielaussagen. Allerdings spielen der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Baustrukturen (Nikolaikirche, Landtag, Palais Barberini) im direkten Umfeld eine besondere Bedeutung, sie sind Zielsetzung für die künftige Entwicklung.

3. Beschreibung der Schutzgüter

Nachfolgend wird auf die Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingegangen.

3.1 Boden

Im Plangebiet liegen als Ausgangssubstrate Talsande vor. Der Anteil versiegelter Flächen ist mit ca. 92 % sehr hoch (ca. 9.200 von 9.960 m²). Altlasten im Plangebiet selbst sind nicht bekannt. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sowie Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sind die Vorbelastungen des Bodens sehr stark. Selbst bei den nicht versiegelten Böden ist die Puffer- und Speicherfunktion aufgrund der vorherrschenden (Tal-)Sande nur gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist dagegen hoch. Natürlichkeitsgrad und Biotopentwicklungspotenzial sind wegen der Bebauung bzw. Versiegelung nicht bzw. kaum gegeben.

Auf Höhe der Friedrich-Ebert-Straße 36/37 und auf Höhe der Adresse Am Kanal 61 befinden sich zwei Altstandorte (chemische Reinigung), von denen mit dem Grundwasserstrom eine Schadstofffahne (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) in Richtung des Plangebiets ausgeht. Es kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine horizontale Schadstoffausbreitung Schadstoffe im Grundwasser im Bereich dieser Altstandorte vorhanden sind. Die Abgrenzung der Schadstofffahnen ist noch nicht vollständig erfolgt. Hinsichtlich des Plangebietes wurde jedoch durch die Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) festgestellt, dass der Grundwasserschaden nur bei tief reichenden Grundwasserhaltungen mobilisiert werden würde. Soweit anstelle einer tiefreichenden Grundwasserhaltung Baugruben in Wand-Sohle-Bauweise (sogenannte Trogbaugruben) hergestellt werden, bei denen sich die Wasserentnahme im Wesentlichen auf das Lenzen des Baugrubeninneren beschränkt wird, werden keine Beeinflussungen des Umfeldes zu erwarten sein. Grundwasserabsenkungen unter den natürlichen Niedrigwasserstand sind bei Trogbauweise ausgeschlossen. Das in der Trogbaugrube anfallende Grundwasser ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

3.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Ein Nebenarm der Havel (Alte Fahrt) verläuft südlich, in ca. 250 m Entfernung. Grundwasser steht ab einer Tiefe von mehr als 5 m an⁹. Der oberste Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt und aufgrund der anstehenden Sande gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Anfallendes Niederschlagswasser versickert teilweise im Bereich der vorhandenen Grünfläche.

Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Wegen der Überbauung trägt das Plangebiet kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Bereits vorliegende Untersuchungen ergaben, dass ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung für den Abbruch des bestehenden Fachhochschulgebäudes im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers liegen würden (de facto wurden keine Grundwasserabsenkungen erforderlich, weil das Grundwasser aufgrund des heißen und regenarmen Sommers sehr niedrig anstand). Eine Stellungnahme durch die Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) vom 03.05.2017 zu Aspekten der bauzeitlichen Grundwasserhaltung ergab Folgendes: „Wird bei Grundwasserhaltungen das Absenkziel auf NHN + 28,8 m begrenzt bzw. werden anstelle tiefreichender Grundwasserhaltungen Trogbaugruben hergestellt, sind am vorliegenden Standort keine nennenswerten Risiken für umliegenden Bauten und Anlagen zu erwarten. Auch Grundwasserkontaminationen in Entfernungen > 100 m würden nicht mobilisiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann also durch Auflagen für eine grundwassergerechte Neubebauung gesorgt werden.“

⁹ LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2016): Hydrologische Karten Brandenburg - Karte der oberflächennahen Hydrogeologie; www.geo.brandenburg.de/hyk50/; abgerufen am 10.3.2017.

Hinsichtlich der Unterbauung der Grundstücke fand am 18.01.2018 ein Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Potsdam statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung sind folgende Hinweise zu beachten – schriftlich festgehalten durch die Brandenburger Bauingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) am 13.02.2018:

1. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN (Niedrigwasserniveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfahlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.
2. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.
3. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P-18 und SAN-P-19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

3.3 Klima/Luft

Wegen des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades auch in der Umgebung (Alter Markt) ist das Umfeld bereits im Bestand als klimatischer Belastungsraum einzuordnen. Mildernd kann die südlich liegende Havel (Alte Fahrt) wirken – je nach Windrichtung. Nördlich kann sich der Platz der Einheit mit seinen Grünflächen ausgleichend auswirken. Vorhandener Baumbestand trägt nur kleinräumig zur klimatischen Entlastung sowie zur Staubbindung bei. Dagegen sind die östlich angrenzenden Wohngebiete stark durchgrünt. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

3.4 Pflanzen / Lebensräume

Im Plangebiet sind weder Rote-Liste-Arten noch nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten vorhanden. Es herrschten, soweit es Pflanzen im heute überwiegend bebauten Plangebiet gab, nicht heimische Zierpflanzen und Ziergehölze vor. Der ehemals vorhandene Trittrasen westlich des ehem. Fachhochschulgebäudes war von geringem Biotopwert, die damalige Bepflanzung mit Bäumen von mittlerem Biotopwert. Die ehemals bepflanzten Bereiche dienten immerhin als Nahrungslebensraum für Insekten und Vögel, potenziell auch als Nistplatz für Vögel. Nähere Informationen ergeben sich aus dem artenschutzfachlichen Beitrag.

Von den damals vorhandenen Bäumen waren sieben, darunter je zwei gesunde Zierkirschen und Baumhaseln, nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO, 2017) geschützt. Im Zusammenhang mit dem Rückbau des Fachhochschulgebäudes zwischen Nov. 2017 und Dez. 2018 mussten die Bäume gefällt werden

Ehemals geschützter Baumbestand (Stand 14.3.2017)

Nr.	Baumart	StU [cm]	Krone d [m]	Vitalität	Habitus/ weiterer Kommentar
1	Robinie	120	8	1	
2	Gemeine Kiefer	140	8	0	mehrstämmig
3	Baumhasel	140	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
4	Zierkirsche	60	4	0	Sorte 'Pendula'
5	Thuja	60	8	0	tiefer Kronenansatz, ausladender Habitus
6	Baumhasel	120	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
7	Zierkirsche	80	5	1	steht etwas beengt; knapp außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Vitalitätsstufen nach Tauchnitz (2000):

0 = gesund bis leicht geschädigt (Schädigungsgrad 0–10 %, Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktionserfüllung, gute Vitalität und Entfaltung);

1 = geschädigt (> 10–25 %, Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität);

2 = stark geschädigt (> 25–50 %, Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend);

3 = sehr stark geschädigt (> 50–80 %, Wachstum und Entwicklung erheblich gestört);

4 = absterbend bis tot (> 80–100 %, Vitalität kaum feststellbar)

3.5 Tiere

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden 2014 und 2015 sowie von März bis Juli 2017 Untersuchungen durch Dr. Susanne Salinger durchgeführt, die Folgendes ergaben: Am betrachteten südlichen Abschnitt des ehemaligen FH-Gebäudes wurden Hausrotschwanz und Haussperling als Brutvögel nachgewiesen. Amsel und Ringeltaube brüteten in den Baum- und Gebüschbeständen westlich des FH-Gebäudes. Darüber hinaus besaßen die begrünten Flächen im Plangebiet eine Bedeutung für die Nahrungssuche der genannten Arten sowie weiterer Vogelarten. "Besonders Haussperlinge, die auf das Nahrungsangebot in unmittelbarer Nähe des Brutplatzes angewiesen sind, wurden oft in Gruppen von ca. 20 Tieren beobachtet." (SALINGER, 2017).

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die damals nachgewiesenen Brutvogelarten. Es handelt sich um im Land Brandenburg häufige bis sehr häufige, nicht gefährdete Arten. Der Haussperling weist allerdings bundesweit einen stark abnehmenden Trend auf.

Tabelle: Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (SALINGER 2017)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Reviere	RL BB/ RL D	Nistökologie	Trend
Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	.	Freibrüter, Nischenbrüter	=

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Reviere	RL BB/ RL D	Nistökologie	Trend
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	.	Nischenbrüter (Gebäude)	=
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	mind. 1	./ V	Nischenbrüter (Gebäude)	-1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	.	Freibrüter (Bäume)	=

RL BB Rote Liste Brandenburg (LUA 2008)

RL D Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2016)

1 vom Aussterben bedroht 2 stark gefährdet 3 gefährdet V Vorwarnliste

Trend: kurzfristiger Bestandtrend Zeitraum 1985-2009 (GRÜNEBERG et al. 2016)

-2 = sehr starke Abnahme (> 50%);

-1 = starke Abnahme (> 20%);

= gleich bleibend oder leicht schwankend oder Abnahme < 20% oder Zunahme < 30%;

+ = deutliche Zunahme (> 30%)

Es wurden keine Fledermäuse beobachtet und es lagen auch keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen vor. Die abendlichen Fledermauserfassungen ergaben keinen Hinweis auf Fledermausverstecke. Eine Wochenstube oder ein Winterquartier konnte nicht festgestellt werden (SALINGER 2017). "Die Zahl jagender Fledermäuse in der Umgebung war ebenfalls sehr gering und beschränkte sich auf einzelne Zwergfledermäuse und einen Großen Abendsegler in größerer Entfernung vom Untersuchungsgebiet. ..." (SALINGER 2017).

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten konnte aufgrund der vorgefundenen, sehr eingeschränkten Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Der Wert des Landschaftsbilds war gering. Gleiches gilt für den Wert hinsichtlich der Naherholung. Im Landschaftsplan wurde dem westlich gelegenen Grünstreifen eine "örtliche Bedeutung für Naherholung" beigemessen – auch wegen der örtlichen Grünverbindungsfunktion zwischen dem Platz der Einheit und der Alten Fahrt. Darauf beschränkt sich der Gebietswert. Auch kleine und lärmbelastete Grünflächen konnten grundsätzlich für ein kurzes oder längeres Verweilen sowie für ein (wenn auch eingeschränktes) Naturerleben (Blüten- und Formenvielfalt, Duft, Insekten, Vögel u.v.m.) inmitten des Stadtgebietes von Bedeutung sein.

3.7 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 wurde die KSZ Ingenieurbüro GmbH mit der Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt¹⁰. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt. Die Ermittlung der Außenlärmpegel bzw. resultierenden Lärmpegelbereiche erfolgte nach der DIN 4109, auf deren Grundlage die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile abgeleitet wurde. Seit Juli 2016 liegt eine überarbeitete Fassung der DIN 4109 vor, wonach sich der anzusetzende Beurteilungspegel danach richtet, ob die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht mehr oder weniger als 10 dB (A) beträgt. Liegt die nämlich unterhalb von 10 dB (A), so ergibt sich der maßgebli-

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 18.01.2018 im Auftrag des Sanierungsträger Potsdam GmbH.

che Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafens aus einem um 3 dB (A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB (A).

Als Hauptlärmquellen wurden im Untersuchungsgebiet der Schalltechnischen Untersuchung Geräuschimmissionen in Form von Straßenverkehrslärm sowie von Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Straßenbahn der Verkehrsbetriebe Potsdam) betrachtet. Darüber hinaus wurden die Geräusche in die Untersuchung eingestellt, die sich aufgrund der Plangebietsausweisung als urbanes Gebiet (MU) ergeben können. Dabei wurde berücksichtigt, dass nach der TA Lärm (im Übrigen auch nach der 18. BImSchV) in einem MU gegenüber einem Mischgebiet (MI) um 3 dB (A) höhere Immissionsrichtwerte (IRW) zulässig sind. Somit musste bei der schalltechnischen Prognose vorsorglich ein höherer Lärmpegel aufgrund der zulässigen Gebietsnutzungen unterstellt werden, als er in einem MI anzunehmen gewesen wäre. Auch die nach den beiden Bebauungsplänen zulässigen Tiefgaragen mit ihren Zu- und Ausfahrten an der geplanten Schwerfegerstraße bzw. an der geplanten Kaiserstraße (SAN-P 19) wurden als Geräuschquellen betrachtet.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung erstrecken sich die Lärmpegelbereiche IV und V auf das Plangebiet.

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R' W,res des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Tab.: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV ist im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB und für den Lärmpegelbereich V von 45 dB zu gewährleisten. Für Bürogebäude liegen die Werte für die Schalldämmung der Außenbauteile in jedem Lärmpegelbereich jeweils um 5 dB niedriger.

Im Rahmen der Planrealisierung lassen sich durch Beachtung folgender Empfehlungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH weitere Konflikte vermeiden:

- Vermeidung von Anlieferungen in den Innenbereichen der Blöcke,
- keine Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen über Bereichen mit insbesondere Außengastronomie / alternativ lässt sich der Nachbetrieb einschränken,
- Prüfung der Lage von Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen im Hinblick auf die Übertragung von Luft- und Körperschall,
- zur Minimierung von Geräuschen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sollten Gitterroste in geräuscharmer Ausführung verwendet werden.

Hinsichtlich des **Schutzes vor Lärm** empfehlen die Gutachter der KSZ Ingenieurbüro GmbH die Aufnahme folgender Festsetzungen zum Lärmschutz:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB, bei Büroräumen mindestens 35 dB,
- für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB, bei Büroräumen mindestens 40 dB.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" November 1989

DIN 4109:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Juli 2016

Dieser Festsetzungsvorschlag ist so in den Bebauungsplan übernommen worden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich

Im Falle des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (also bei einem Plan, dessen Grundfläche allein oder – bei kumulierender Betrachtung mit zeitlich, sachlich und räumlich im Zusammenhang stehenden Plänen – gemeinsam weniger als 20.000 m² beträgt) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das ist hier der Fall. Daher müssen Eingriffe in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden. Eine Ausgleichsverpflichtung würde sich innerhalb des Plangebietes aber auch im Regelverfahren nicht ergeben können, weil die Ist-Versiegelung höher als die Soll-Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Dennoch sollten zumindest Möglichkeiten geprüft werden, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren. Die Prüfung ist im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags erfolgt.

In Frage kommen

- hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser die Herstellung von Fußgängerbereichen in teilversiegelter oder wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decken u.ä.) sowie die gärtnerische Anlage der nicht über- oder unterbauten Innenhofflächen bzw. Überdeckung von Tiefgaragen;
- hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft die Beachtung einer hitzeangepassten Bauweise (Verwendung heller Dach- und Fassadenmaterialien, wobei bei der straßenseitigen Dacheindeckung naturrote Ziegel zu verwenden sind), Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzung von Bäumen;
- hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen die Erhaltung vorhandener Bäume – das gilt im Besonderen für den im zukünftigen Hof liegenden Teil der heute vorhandenen Grünfläche mit zwei Bäumen (Kiefer, Baumhasel) und weiterem Pflanzenbestand.

Aus Gründen des Artenschutzes ist Folgendes zu beachten:

- Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel) sind Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) sind Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Sollte im Zeitraum 1.3.-30.9. gefällt oder gerodet bzw. das Gebäude abgerissen werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Arbeiten zu Beeinträchtigungen europäisch geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) führen [mittlerweile sind die Fällungs- und Rodungsmaßnahmen sowie der Gebäuderückbau ordnungsgemäß durchgeführt worden].
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz wurden gefordert und sind durchgeführt worden. Empfohlen wurde, für die Nischenbrüter am Gebäude (Hausrotschwanz, Haussperling) im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Nistkästen mindestens im Verhältnis 1:1 zu planen und anzubringen (1 Halbhöhle für Hausrotschwänze / mindestens 2 Nistkästen für Haussperlinge – Koloniebrüter). Diese Maßnahme musste vor der Zerstörung der Lebensräume als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Neue Quartiere (Nistkästen oder in die Fassaden integrierte Quartiere) waren in einem geeigneten Bereich anzubringen. Dabei sollten die Himmelsrichtung, die Höhe über dem Erdboden sowie mögliche Störfrequenzen durch Menschen beachtet werden. Die Ausführung war zeitlich so einzuordnen, dass die Quartiere in der auf Beendigung der Baumaßnahme direkt folgenden Brutperiode zur Verfügung stehen. Durch die durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. So konnten Revierverluste für Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz (und somit Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

5. Bilanzierung der Eingriffstiefe

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist der Eingriff in Natur und Landschaft einzeln aufgeschlüsselt. Einem zukünftigen Eingriffsumfang in Höhe von 9.650 m² steht eine IST-Versiegelung in einer Größenordnung von 9.200 m² gegenüber. Insgesamt steigt der Versiegelungsgrad im Plangebiet also um rund 450 m².

Die Eingriffe werden nach dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag schutzgutweise wie folgt bewertet:

Schutzgut	Bewertung
Boden	Nicht erheblich.
Wasser	Keine Eingriff, keine Gefährdungen der Grundwasserqualität.
Klima / Luft	Keine erheblichen Verschlechterungen – kleinräumig werden allerdings Baumfällungen* erforderlich. Im Sommer ist mit teils starker Erwärmung zu rechnen.
Pflanzen / Lebensräume / Baumbestand	Nicht vermeidbarer Verlust von Pflanzen, Lebensräumen und Baumbestand innerhalb von als mittel bewerteten Biototypen.
Brutvögel	Niststätten von Gebäudebrütern gehen verloren
Fledermäuse	Ein Vorkommen von Fledermäusen war nicht nachweisbar. Es besteht keine Betroffenheit..
Landschaftsbild / Erholung	Der Verlust für das Landschaftsbild ist gering.

* Soweit nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden müssen, sind diese entsprechend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung wird auf der Plantage (Yorckstraße / Dortustraße) nachgewiesen.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Stadtstruktur wird sich im Zuge der Planrealisierung positiv entwickeln. Der monostrukturell genutzte, eine Barriere bildende Großbau des ehem. Fachhochschulgebäudes wurde abgebrochen und weicht einer durchmischten, lebendigen und kleinparzellierten Struktur, in deren Zuge mit der geplanten Schwertfegerstraße eine neue Ost-West-Verbindung entstehen wird. Die Bebauung wird gemeinsam mit der sich nördlich anschließenden Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 zur Belebung und Aufwertung der historischen Mitte rund um die St. Nikolaikirche und rund um den Landtag beitragen. Auch städtebaulich und architektonisch wird eine deutliche Aufwertung erwartet.

Von Teilen der Öffentlichkeit wird der Abbruch des Gebäudes der Fachhochschule als Verlust von identitätsstiftender Architektur gesehen. Das Gebäude wurde als ein Zeugnis sozialistischen Städtebaus gesehen, das über Jahrzehnte als Bildungseinrichtung eine wichtige Funktion übernommen hat. Die Funktion wurde lediglich verlagert, sie geht nicht verloren.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die – im Ergebnis geringfügigen – Auswirkungen auf die Umwelt sind in Teil C beschrieben worden und sollen hier nicht wiederholt werden.

3. Soziale Auswirkungen

Im Rahmen der Planung wird auf die steigende Bevölkerungsentwicklung und den steigenden Bedarf an Wohnraum reagiert. Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen. Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind. Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus geschaffenen Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung

liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Potsdamer Baulandmodell findet für den Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ keine Anwendung, da es sich hierbei um ein Sanierungsgebiet handelt, welches im umfassenden Verfahren durchgeführt wird (vgl. 2.2.c Potsdamer Baulandmodell). Dennoch verursacht das Vorhaben Neubedarfe, die trotz alledem ermittelt und gedeckt werden müssen. Als Grundlage der Ermittlung dient das Rechenmodell des Potsdamer Baulandmodells.

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand Januar 2017 für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ wird Baurecht für 15.876 m² Geschossfläche im MU neu geschaffen, davon mindestens die Hälfte – 7.938 m² - für Wohnen. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Kapitel 3.4.3 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 13,3 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 8,4 Plätzen in Grundschulen. Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei der Kommune.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Zuge der Planung wird die Neuverlegung von Leitungen der technischen Infrastruktur erforderlich werden. Das gilt vor allem für den geplanten Straßenzug der Schwertfegerstraße. Noch zu prüfen ist insbesondere, inwieweit für anfallendes Regenwasser eine technische Lösung erforderlich sein wird.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Regenwasser gibt es somit mehrere Komponenten, die gegenüber der bislang bekannten Situation mit dem ehemaligen Fachhochschulgebäude eine Verbesserung mit sich bringen werden: a) Anfallendes Regenwasser kann über die Leitungen in den neu geplanten Straßenzügen abfließen; b) durch Dachbegrünungen auf den Hof zugewandten Seiten des Quartiers entstehen Retentionsflächen, auf denen anfallendes Regenwasser gespeichert werden kann und durch Verdunstung zeitverzögert wieder dem Kreislauf zugeführt wird; c) parallel wird gerade die Regenwasserkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam aktualisiert – es werden also weitere Möglichkeiten geprüft.

Im Zuge der Planung verändert sich der Löschwasserbedarf. Im Plangebiet ist ein Bedarf an Löschwasser von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundschutz erforderlich und im Rahmen der Planrealisierung sicherzustellen. Die Trinkwasserversorgung soll weiter gewährleistet sein. Die Löschwasserentnahmestellen sollten so angeordnet werden, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 01.06.2016.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 10/2016 der Landeshauptstadt Potsdam am 27. Oktober 2016

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung durch Schreiben der Landeshauptstadt Potsdam vom 14. Dezember 2016 / Antwort durch Schreiben vom 11. Januar 2017

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 2/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 23. Februar 2017 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017).

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 7/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 7. August 2017 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 14.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017).

Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 1/2018 der Landeshauptstadt Potsdam am 22. Januar 2018 (Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018).

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017 durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung (Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 2. Etage) statt. Die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden schriftlich um Abgabe einer Stellungnahme im gleichen Zeitraum gebeten.

2.2 Formelle Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung (Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 2. Etage) statt. Die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden schriftlich um Abgabe einer Stellungnahme im gleichen Zeitraum gebeten. Erneute öffentliche Beteiligungen fanden in der Zeit vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 sowie in der Zeit vom 01.02.2019 bis einschließlich 22.02.2019 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen mit konkreten Vorstellungen zu einzelnen textlichen Festsetzungen ein. Unter anderem wurden größere Flexibilität bei der Umsetzung der Festsetzungen sowie ein höheres Nutzungsmaß im Blockinnenbereich gewünscht. Aufgrund von geringfügigen Anpassungen der textlichen Festsetzungen mit klarstellendem Charakter, welche die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde eine reine Beteiligung aller Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die Anpassungen wurden allen Betroffenen am 14.03.2019 zugestellt und zusätzlich in einer Informationsveranstaltung mündlich erläutert. Den Betroffenen wurde i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gelegenheit gegeben, erneut Stellung zu nehmen. Erneute Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

2.3 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Rahmen der Verfahrensschritte zur Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangen sind.

Behörden- und Ämterbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Zum Thema Einzelhandel gab die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam mit Schreiben vom 29.03.2017 zu bedenken, dass die Vielzahl der ausnahmsweise zulässigen Sortimente des Einzelhandels nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam gerecht würde. Es wird eine Verlagerung von Einzelhandelsgeschäften aus der Brandenburger Straße befürchtet. Aus Sicht der IHK sollte die Ausnahme auf weniger Sortimente beschränkt werden. In dem zur Rede stehenden B-Plan-Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sollte der Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle innerhalb des gesamtinnerstädtischen Gefüges einnehmen. Die Konzentration des Potsdamer Einzelhandels liegt gemäß Einzelhandelskonzept auf der Brandenburger Straße und deren direkt angrenzende Bereiche. Die IHK empfiehlt, das zulässige Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente sowie auf solche zentrenrelevante Sortimente zu beschränken, die zum Standort passen. Das sind etwa „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel“. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Arbeitspapiers „Bausteine für die Textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Einzelhandel“. Zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier können und sollten auch Einzelhandelsangebote gehören. Sie sind nach der Festsetzung nur ausnahmsweise zulässig. Dennoch soll der Einwendung entgegengekommen werden, indem einige Sortimente aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Angebote herausgenommen werden (u.a. Computer, Computerteile, Telekommunikationsendgeräte sowie Sport- und Campingartikel).

Im Übrigen werden die Bedenken jedoch nicht geteilt. Im Sinne des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ ist es für Anwohner und Beschäftigte im Quartier von Nutzen (und auch für die anderen zentralen Bereiche Potsdams, u.a. Brandenburger Straße, unschädlich), wenn es z.B. eine nahe liegende Apotheke, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften und Bürobedarf oder z.B. auch Blumen, Textilien, Schuhe und Lederwaren – jeweils in einem begrenzten Umfang und nur ausnahmsweise – gibt. Die Entwicklung und das Nutzungsangebot folgen auch lediglich dem Potsdamer Wachstumsprozess. In das neue Quartier neu einziehende Bewohner und Beschäftigte lösen eine zusätzliche Nachfrage nach entsprechendem Angebot aus, ohne dass eine Abnahme an Nachfrage in anderen zentralen Lagen zu befürchten ist. Die Festsetzung in ihrer Ausgestaltung als Ausnahme ist – auch und gerade vor dem Hintergrund des Potsdamer Wachstums – somit zentrenverträglich und städtebaulich begründet. Einzelhandel ist zudem ein wesentlicher Bestandteil eines urbanen Gebietes.

Das Landesamt für Umwelt hat mit Schreiben vom 23.03.2017 hinsichtlich des Verkehrslärms die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens eingefordert. Hierin sind insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs entlang der Friedrich-Ebert-Straße (unter Berücksichtigung des Straßenbahnlärms) sowie die Auswirkungen aufgrund der Ein- und Ausfahrten zur geplanten Tiefgarage zu prognostizieren. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden. Ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet. Die Begründung wird nach Fertigstellung des Gutachtens entsprechend fortgeschrieben. Festsetzungen zum Lärmschutz werden – soweit im Ergebnis des Gutachtens erforderlich – in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gender Mainstreaming / Gender Planning: Dem Gleichstellungsbeauftragten der Stadt ist die Berücksichtigung einer die Unterschiedlichkeit von Menschen berücksichtigende Planung wichtig. Räume sollen flexibel nutzbar sein, Erwerbs- und Familienarbeit sollen miteinander vereinbar sein, die neu geplanten städtebaulichen Strukturen sollen sicher und barrierefrei sein. Grundsätzlich folgt der Plangeber diesen Zielen. Sie lassen sich aber weitgehend nicht im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich sichern. Dafür mangelt es an einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage. Einige Punkte (insbesondere die Barrierefreiheit) sind auch anderweitig bereits gesichert – insbesondere durch die Brandenburgische Bauordnung. Andere aufgerufene Aspekte müssen im Rahmen der Planrealisierung und Bau durchführung berücksichtigt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein. Es ergaben sich Anregungen unterschiedlicher Art:

Die Zerstörung von Zeugnissen sozialistischen Städtebaus wird teils sehr kritisch gesehen. Dem städtebaulichen Erbe sozialistischer Architektur und sozialistischen Städtebaus wird an mehreren Orten innerhalb Potsdams Rechnung getragen. Im Bereich des Plangebietes wiegt der Wunsch nach bzw. das städtebauliche Ziel einer Wiederbelebung der historischen Mitte mit einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier, das Ziel zur Schaffung von mittlerweile in Potsdam knapp gewordenem Wohnraum, die Idee zu einer Belebung des Ortes am Landtagsgebäude und gegenüber der Nikolaikirche schwerer. Den eher groß angelegten Strukturen von Landtagsgebäude und Nikolaikirche sowie der Stadt- und Landesbibliothek soll eine kleinteilig parzellierte Baustruktur und Urbanität versprechende Nutzungsmischung an die Seite gestellt werden. So soll an diesem zentralen Ort für die gewünschte Lebendigkeit gesorgt werden. Dabei werden die historischen Grundstücksstrukturen von 1945 wieder aufgegriffen.

Von anderer Seite wird empfohlen, das ehem. Fachhochschulgebäude in das Leitbautenkonzept partiell zu integrieren. In den zurückliegenden Jahren hat eine intensive Auseinandersetzung mit verschiedenen Möglichkeiten zur Entwicklung der Blöcke III und IV stattgefunden. Gegen den Vorschlag einer baulichen Synthese von Leitbautenkonzept und partiellem Erhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes sprechen sowohl das Ziel einer noch stärkeren Parzellierung der Blöcke als auch das Nutzungskonzept eines Wohn- und Arbeitsquartiers. Der Vorschlag des Einwenders wird von dem Plangeber ausdrücklich als äußerst konstruktiv und in seiner Begründung nachvollziehbar empfunden. Im Ergebnis von Für und Wider hält der Plangeber jedoch an den städtebaulichen Zielen des Leitbautenkonzeptes fest. Insoweit wird dem Vorschlag nicht gefolgt.

Es wird vorgeschlagen, das ehem. Fachhochschulgebäude zu erhalten und für Wohnzwecke, Dienstleistungen, Handel und kulturelle Zwecke umzunutzen. Diese Ansicht wird nicht geteilt. Die Einbindung von Handel, Dienstleistungen, Kultur oder gar Wohnungen in das Bestandsgebäude ist deutlich schwieriger als hier dargestellt wird. Sie wird als nicht sehr

erfolgsversprechend betrachtet. Obendrein besteht – wie dargestellt – auch der städtebauliche Anspruch, an dem zentralen Standort mit kleinparzellierten (bürgernäheren) Strukturen für mehr Lebendigkeit zu sorgen.

Die unwiederbringliche Beseitigung von ehem. Fachhochschulgebäude und Staudenhof wird auch kritisch betrachtet, weil dadurch vertraute Bebauung verloren geht. Die vertraute – auch von Gegensätzen gezeichnete – Umgebung bleibt jedoch andernorts erhalten. Es ist Anspruch der Landeshauptstadt, die zentralen, historisch bedeutenden Orte städtebaulich angemessen zu entwickeln. Im Bereich des Plangebiets soll im Zuge der Umstrukturierung ein lebendiges Viertel entstehen, das nicht möglich ist, solange nahezu ausschließlich Groß- und Monostrukturen den Raum dominieren.

Der Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird als nicht frühzeitig im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet; denn es werde ausschließlich eine bereits wesentlich verfestigte Lösung präsentiert. Die Debatte zum Umgang mit den Grundstücken, die bis heute weitgehend noch vom ehem. Fachhochschulgebäude eingenommen werden, wird in Potsdam unter Einbindung der Öffentlichkeit bereits seit Jahren geführt. In dieser Debatte wurden Für und Wider kritisch ausgetauscht. Dieser Austausch von Pro und Contra und die Diskussion über Alternativen haben den Plangeber im Ergebnis dazu bewogen, eine städtebauliche Umstrukturierung in die Wege zu leiten – und zwar durch Aufstellung zweier Bebauungspläne.

Diese Vorgehensweise ist Ergebnis einer gesellschaftlichen Entwicklung, in der Wert daraufgelegt wird, in die Debatte mit der Öffentlichkeit bereits einzusteigen, bevor formelle Weichenstellungen durch Einleitung von Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dem Meinungsbildungsprozess wurde also schon über Jahre viel Raum gegeben. Erst auf dieser Grundlage hat sich die Stadt Potsdam die Einleitung des Planverfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erlaubt.

Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

Die Gemeinde Michendorf empfiehlt mit Schreiben vom 05.04.2017 darauf zu achten, dass einer zusätzlichen Belastung der B2 sowie des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam in Folge neuer Wohngebiete in der Potsdamer Innenstadt entgegenwirkt werden soll. Dazu sollte die Verkehrsinfrastruktur entsprechend weiterentwickelt werden.

Es ist ebenso im Interesse Potsdams, die Belastung der B2 und des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam verträglich zu gestalten. Allerdings kann eine Lösung nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgen. Im Bebauungsplan wird aber geregelt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt die Pflicht zur Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen auf die Grundstücke mit darunterliegender Tiefgarage beschränkt bleiben.

Behörden- und Ämterbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Auf Grundlage konkretisierter Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind die Ausführungen in Plan und Begründung zum Denkmalschutz konkretisiert worden. Insbesondere ist das Bodendenkmal 2140 vollständig in Plan und Begründung aufgeführt worden.

Aufgrund der Stellungnahme der IHK wurde die Liste in der textlichen Festsetzung 1.7 zu den zulässigen Kernsortimenten um die Sortimente „Bekleidung einschließlich Sportbekleidung“ sowie „Schuhe und Lederwaren einschließlich Sportschuhen“ gekürzt. Aus Sicht der IHK erschien diese Änderung zum Schutz der Einzelhandelsbetriebe in der Brandenburger

Straße und den angrenzenden Bereichen empfehlenswert. Dieser Empfehlung soll entsprechend Rechnung getragen werden.

Nach Vorlage eines schalltechnischen Fachgutachtens wurden die Ausführungen in Plan und Begründung korrigiert. Entsprechend fällt auch die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus, wonach die Berücksichtigung und Einarbeitung der Ergebnisse des Fachgutachtens für erforderlich ist. Dem wird entsprechend gefolgt.

In der Begründung wurden Ausführungen zum zukünftigen Löschwasserbedarf im Plangebiet entsprechend den Vorgaben der Feuerwehr aufgenommen. Die Vorgaben wurden ebenso als textlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

Aufgrund der Hinweise des Fachdienstes Umwelt und Natur wurden die Ausführungen zu den Grundwasserströmen in der Begründung noch ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde wurden zusätzliche Grünfestsetzungen aufgenommen bzw. im Entwurf vorhandene spezifiziert. Über fachgesetzlich geregelten Erfordernisse zum Klimaschutz (etwa zum zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien nach dem EEWärmeG) hinaus sollen keine Regelungen zum zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien aufgenommen werden. Die Bauherren sollen nicht – das wäre die Folge von Festsetzungen zum zwingenden Einsatz von Anlagen zur solarer Strahlungsenergie – auf einen bestimmten Energieträger festgelegt werden, sondern die Auswahl nach § 5 EEWärmeG nutzen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerung der Verkehrsflächen (Regelung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als reine Straßenverkehrsfläche) wird den Vorgaben des Kataster- und Vermessungsamtes sowie des FB 461 – Verkehrsentwicklung – gefolgt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Ämter nach § 4a Abs. 3 BauGB:

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Stellungnahmen ein. Zum einen wurde Kritik am Verfahren geäußert. Es wurde insbesondere kritisiert, dass bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung die Ziele der Planung feststanden und insoweit Alternativen nicht ausreichend Raum gegeben wurde. Dieses Vorgehen entspricht allerdings der Logik der Planung. Gäbe es kein Ziel, gäbe es auch kein Handlungsbedarf, der bei Bauleitplänen i.d.R. zu Planungsbeginn durch einen Aufstellungsbeschluss seinen Ausdruck findet. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Vorentwurf, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt wird, verbunden ist mit einem von den Stadtverordneten beschlossenen planerischen Ziel. Aber: weit im Voraus – noch vor Eröffnung des Planverfahrens fand im Jahre ein öffentlich geführter Meinungsbildungsprozess statt, der im B-Planverfahren dann mündete.

Die Begründung behandelt aber die Kritik an den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam und geht unter anderem auf das Bürgerbegehren ein. Insoweit wurde und wird darauf aufmerksam gemacht, dass von Teilen der Öffentlichkeit andere Interessen verfolgt werden, die sich städtebaulich anders niederschlagen würden. Auch der Abriss des ehemaligen Fachhochschulgebäudes wird weiterhin kritisch gesehen. Der Plangeber sieht mit dem Abriss die Chance als gegeben, die historische Mitte mit einem urbanen, gemischt genutzten Gebiet zu bereichern, in dem gewohnt und gearbeitet wird. Mit kleinen Parzellen entstehen Strukturen, die städtebaulich nicht durch deshalb einen Gewinn versprechen, weil sie an den historischen Strukturen ausgerichtet werden. Die Position des Einwenders steht den Interessen der Landeshauptstadt insgesamt unversöhnlich gegenüber. Sie lassen sich im Ergebnis der Abwägung nicht berücksichtigen. In einer weiteren Stellungnahme werden die sozialen Interessen in den Vordergrund gerückt, die nach Ansicht des Einwenders nicht

hinreichend gewürdigt erscheinen. Dem ist entgegenzuhalten, dass soziale Wünsche und Belange unterschiedlicher Ausprägung sein können. Am Ort des Plangebietes kann der Bebauungsplan einigen sozialen Belangen gerecht werden, aber nicht allen. Grundsätzlich sind sozialen Belangen dienende Einrichtungen im Plangebiet zulässig. Und gemeinsam mit dem Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19 stellen die Erhaltung des Bildungsforums sowie ein Gebäudekomplex zugunsten von studentischem Wohnen und Wohnen von Azubis einen wichtigen Beitrag zur Lösung sozialer Belange dar. Die verlorengelassene Nutzung der Fachhochschule ist zugleich an anderer Stelle voll ersetzt – und technisch aufgerüstet. Diesbezüglich ist also kein Verlust zu beklagen.

Von einem Einwander wurde vorgetragen, dass die Planumsetzung die Gentrifizierungstendenzen in der Landeshauptstadt verstärken könnte. Besser sei es, öffentlich nutzbare Einrichtungen im Zentrum der Stadt anzubieten.

Die Stadtverordneten haben sich über viele Jahre mit der Planung beschäftigt und sich auch mit den kritischen Stimmen sehr ernsthaft und gewissenhaft auseinandergesetzt. Wohnnutzung und öffentliche Nutzung sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sie gehören zusammen und bedingen sich gegenseitig. Daher ist gerade die angestrebte Nutzungsmischung die Antwort auf vorgetragene Bedenken. Damit auch die historische Mitte ein belebter und spannungsreicher Ort ist, wird die Mischung von Wohnen, Gewerbe, Cafés, Einzelhandel und Angeboten für die Öffentlichkeit angestrebt. Die beiden geplanten Quartiere der Bebauungsplangebiete SAN-P 18 und SAN-P 19 sowie die Umgebung mit ihrem breiten Nutzungsangebot und großzügigen öffentlichen Platzbereichen werden ein Ort zum Verweilen und zum Aufenthalt für die Öffentlichkeit werden.

Auch ein Verzicht auf Stärkung des Wohnraumangebots kann Gentrifizierungstendenzen verstärken, weil ein zu knappes Wohnraumangebot zu steigenden Preisen führt. Dass im Herzen der Stadt Potsdam auch Wohnungen im höheren Preissegment entstehen, ist lagebedingt gerechtfertigt und vernünftig. Immerhin aber sollen im benachbarten Quartier (Bebauungsplan SAN-P 19) auch Wohnangebote für Studierende und Azubis geschaffen werden.

Die erneute Beteiligung in der Zeit vom 01.02.2019 bis einschließlich 22.02.2019 führte insbesondere zu Stellungnahmen, in denen der Wunsch nach einer noch höheren städtebaulichen Ausnutzbarkeit der Innenhofbereiche geäußert wurde. In einer Stellungnahme wurde die Möglichkeit höherer Hofbauten eingefordert – auch wenn dadurch die Vorgaben des Abstandsflächenrechtes nicht eingehalten werden würden. Weiterhin bestand die Forderung, die Einsehbarkeit von Dachaufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus zu lockern.

2.4 Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte

Auch wenn im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, heißt das nicht, dass die Planung allseits Zustimmung findet. Darauf nämlich weisen im Rahmen eines Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte rund 15.000 gesammelte Unterschriften hin. Die Initiatoren stören sich am geplanten Umgang mit DDR-Bausubstanz, bezogen auf das Plangebiet am Abbruch des ehem. Fachhochschulgebäudes – außerhalb des Plangebietes strebt die Initiative die Erhaltung des Staudenhofs und des Mercure-Hotels an. Das Bürgerbegehren wurde vom Verwaltungsgericht Potsdam für unzulässig erklärt, weil der Text des Bürgerbegehrens z.T. ungenau und z.T. irreführend gewesen sei.

Der Initiative „Potsdamer Mitte neu denken“, die sich mittlerweile im Bündnis „Stadtmitte für Alle“ einbringt, vertritt folgende Haltung:

„Potsdam braucht Räume für Austausch und Begegnung, Räume für die Sichtbarkeit von Forschung, Wissenschaft und Innovation, Raum für moderne Wohnformen, Raum für das

Land Brandenburg. Räume für heute und morgen. Nicht irgendwo, sondern im Herzen der Stadt.

*Potsdam braucht eine Stadtmitte, dass die Vielfalt des Vorhandenen sichtbar macht und Menschen gleich welcher Herkunft und Hintergründe, gleich welchen Alters etwas bietet. Einen Ort für die Einwohner*innen der Stadt und ihre Besucher. Einen Ort der unterschiedliche Zeiten und Interessen verbindet.*

Das Hochschulgebäude am Alten Markt bietet hierfür - nicht zuletzt durch seine hoch flexible Konstruktion - eine einzigartige Gelegenheit...“¹¹

Warum aus Sicht der Stadt Potsdam – auch in Ansehung der in Form des Bürgerbegehrens zahlreich vorgetragenen Bedenken – an der Planung festgehalten werden soll, ergibt sich u.a. aus den unter 2.2 gegebenen Ausführungen zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Im Übrigen decken sich die Ziele des Bebauungsplans zum Teil mit den Zielen der Initiative. Es entsteht ein gemischt genutztes urbanes Quartier, der Austausch und Begegnung sowie moderne Wohnformen ermöglicht werden. Es sollen auch besondere Personengruppen, etwa Studierende, in besonderer Weise berücksichtigt werden. Allerdings soll all dies nicht mehr innerhalb der Kubatur des ehemaligen ehem. Fachhochschulgebäudes erfolgen, sondern nach dessen Abriss und Schaffung neuer Baustrukturen, die nach Ansicht der Stadt bessere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auf die Ziele der Initiative hat die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam allerdings dennoch reagiert. Neben anderem wurde die Aussetzung der Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure beschlossen.

¹¹ Vgl. <https://www.potsdamermitteneudenken.de/>, Zugriff am 22.01.2018.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Da die Fachhochschule sich zukünftig auf den Campus-Standort im Norden von Potsdam zwischen Kiepenheuer- und Pappelallee konzentriert und den Standort am Alten Markt aufgegeben hat, kommt der Verbleib an dem Standort im Bestandsgebäude nicht mehr in Betracht. Insoweit beschränkten sich bis zum Abbruch des ehem. Fachhochschulgebäude Januar 2019 die Alternativen im Wesentlichen auf folgende Möglichkeiten:

- Entwicklung eines neuen Quartiers
- Schaffung einer Grünfläche
- Erhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und Umnutzung
- Teilerhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und städtebauliche Ergänzung

Unter diesen Möglichkeiten, die jeweils noch in unterschiedlichsten Formen ausgestaltet werden könnten bzw. hätten werden können, hat sich die Stadt für die Beseitigung des Gebäudes der Fachhochschule und Entwicklung eines neuen Quartiers entschieden – und zwar auf der Grundlage des sog. Leitbautenkonzepts, das seit 2010 entwickelt und fortgeschrieben worden ist. Der Entscheidung ging ein jahrelanger Diskussionsprozess auch mit der Bevölkerung voraus.

Die Entscheidung der Stadtverordneten von Potsdam erfolgte auch im Bewusstsein um das Bürgerbegehren „Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte“, mit dem der Abriss der Fachhochschule, eines Plattenbau-Wohnblocks und des ehemaligen Interhotels und heutigen "Mercure" gestoppt werden sollte. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat das Bürgerbegehren in seiner Entscheidung am 02.03.2017 wegen eines zum Teil irreführenden Begründungstextes für unzulässig erklärt. In Reaktion auf das Bürgerbegehren hat die Stadtverordnetenversammlung jüngst Korrekturen an den Zielen der Stadterneuerung vorgenommen. Diese betreffen zum einen den sozialen Wohnungsbau. Zum anderen wird die Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure ausgesetzt. An dem Abriss des ehem. Fachhochschulgebäudes und der Quartiersentwicklung wurde aber im Sinne der Ziele des Integrierten Leitbautenkonzeptes, die auf den Zielen der Sanierungssatzung von 1999 beruhen, festgehalten. Die Sanierungssatzung wurde seinerzeit nicht gerichtlich angegriffen.

Insoweit sind die Ziele des Bebauungsplans von den Sanierungszielen voll gedeckt. Sie entsprechen dem Integrierten Leitbautenkonzept. Sie sind ökonomisch tragfähig und erlauben die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Städtebaulich tragen sie zur Stadtreparatur bzw. zur Wiedergewinnung der historischen Mitte, zur Entwicklung attraktiver und lebendiger Stadtstrukturen bei. Die Fachhochschulnutzung geht nicht verloren, sondern kann sich auf einen zeitgemäßen und gut erreichbaren Standort im Bornstedter Feld konzentrieren.

Im Rahmen des Ermessensspielraums der Landeshauptstadt Potsdam ist die Variantenwahl gut begründet und abwägungsgerecht. Das würde für die anderen Varianten, insbesondere für die grundsätzlich denkbare Schaffung einer Grünfläche nicht gelten.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Neben dem Verlust von sozialistischer Nachkriegsmoderne ergeben sich nach dem gegenwärtigen Untersuchungsstand keine sehr kritisch betroffenen Belange. Das gilt insbesondere

für Aspekte der Umwelt und des Naturschutzes. Der Eingriff ist vor allem deshalb nicht wesentlich bzw. nicht erheblich, weil der Standort seit Mitte der 1970er Jahre weitgehend bebaut war und die Bebauung in wesentlichen Teilen lediglich durch neue Bebauung ersetzt wird.

Es wird noch zu untersuchen sein, inwieweit mit möglichem Verkehrslärm im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sowie ggf. im Bereich Am Kanal umzugehen ist. Es ist aber zu erwarten, dass mögliche Lärmkonflikte im Wege von passiven Schallschutzmaßnahmen lösbar sein werden.

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Vergleiche hierzu 1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Vgl. hierzu Teil C „Belange von Natur und Umwelt“.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Mit der Planung sollen auch soziale Ziele erreicht werden. Im Rahmen eines Bieterverfahrens erfolgte die Veräußerung einzelner Grundstücksparzellen. Die Zuschlagserteilung wurde auch von der Berücksichtigung sozialer Belange, insbesondere von dem Umfang, in dem für bezahlbaren Wohnraum gesorgt werden soll, abhängig gemacht angewendet werden. Auf diese Weise sollen soziale Belange im gebührenden Umfang berücksichtigt werden. Innerhalb des Nachbarplangebiets, für das parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird (SAN-P 19), wird eine Teilfläche im Nordosten zugunsten der Nutzung für die Zwecke von studentischem Wohnen bzw. Wohnen für Auszubildende reserviert (andere Nutzungen sind dort nach aktuellem Stand nicht zulässig).

Nach dem von den Stadtverordneten der Stadt Potsdam am 05.07.2017 beschlossenen AKTIONSPLAN Kinder- und jugendfreundliche Kommune (vgl. Seite 24) vom März 2017¹² sollen, soweit ein Handlungsziel, "Spiel-, Bolzplätze und Freiräume für Sport und Spiel [...] im Rahmen der Entwicklung der Stadt eingeplant" werden. Dazu gehört, dass auch Investoren in der Pflicht stehen sollen, für eine attraktive Freiraumgestaltung bei Wohnquartieren zu sorgen. Die Umsetzung von Spielflächen wird in den folgenden Bauantragsverfahren geregelt. Ohnedies bestehen aber in der verkehrsberuhigten Umgebung rund um die St. Nikolaikirche Freiraumflächen von hoher Qualität, die nicht nur für Erwachsene, sondern auch für Kinder und Jugendliche nicht unattraktiv sind und durch Freiflächenangebote im näheren Umfeld ergänzt werden (Freundschaftsinsel, Neuer Lustgarten, Plantage, Bassinplatz).

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam sowie im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam. Die Grundstücke sollen – wie unter 2.3 dargestellt im Bieterverfahren veräußert werden. Dadurch werden Einnahmen für für das Treuhandvermögen „Potsdamer Mitte“ generiert, die innerhalb der Sanierungsmaßnahme überwiegend zur Aufwertung des öffentlichen Raums eingesetzt werden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Lage des Plangebiets in der historischen Mitte von Potsdam sowie die geplante städtebauliche Dichte gute Voraussetzungen

¹² Vgl. DS 16/SW/0728, https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/aktionsplan_kinder-und_jugendfreundliche_kommune_potsdam.pdf (Zugriff am 16.10.2017).

für eine ökonomisch tragfähige und zugleich städtebaulich gelungene Lösung darstellen. Die Gestaltungsfestsetzungen und andere Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung von städtebaulicher Qualität (z.B. Errichtung von Leitfassaden, Dachbegrünung) werden Auswirkungen auf die Baukosten haben. Auch die Erreichung sozialer Ziele (s.o.) im Plangebiet minimieren den ökonomischen Spielraum für Investoren bzw. wirken sich auf die unter anderen Bedingungen maximal möglichen Erträge aus. Dies wird zugunsten bestmöglicher städtebaulicher Qualität jedoch bewusst hingenommen.

2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Im Zuge der Planumsetzung ist die Neuerrichtung von zwei Straßen, der Schwertfeger- und der Kaiserstraße erforderlich. Das Plangebiet ist im Übrigen gut an den bestehenden ÖPNV angebunden. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich Grundschulplätzen, herrscht eine Unterversorgung. Insoweit ist das Ziel der Wohnraumschaffung in dieser Hinsicht nicht unproblematisch, weil sie zur Erhöhung der Nachfrage beiträgt. Insoweit ist es wichtig, parallel planerische Möglichkeiten zur Verbesserung des Schulangebotes in der Umgebung zu prüfen. Innerhalb des Plangebietes besteht dazu jedoch nicht ausreichend Raum. Das Plangebiet soll daher auch und vor allem dazu genutzt werden, die in Potsdam stark angestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

2.6 Abwägung von Klimaschutzbelangen

Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung und der Wiedernutzung des nicht mehr benötigten Fachhochschulstandortes. Durch die Entwicklung eines zentralen, gemischt genutzten, gut an den ÖPNV angebundenen Stadtquartiers, noch dazu nicht weit entfernt vom Potsdamer Hauptbahnhof und von anderen wichtigen Zielen des alltäglichen Lebens (insbesondere Einkaufsmöglichkeiten) sind wichtige Grundprinzipien einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt.

G. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S. 4).

H. Anlagen

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil B Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Im Urbanen Gebiet sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzeneinheiten, die mit mindestens einem Raum den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Friedrich-Ebert-Straße, Schwertfegerstraße - geplant - (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten a und c), Alter Markt - geplant - , Alter Markt, Schloßstraße - geplant -, Steubenplatz) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können Wohnungen im 1. Vollgeschoss von entlang der festgesetzten Baulinien errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 oder 5 BauNVO verwirklicht werden kann.

1.3 Innerhalb der mit den Buchstaben ABCDEFGHIJSVWA gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wohnungen auch im 1. Vollgeschoss allgemein zulässig.

1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche KLMNOPQRK sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

1.5 Als Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die als Kernsortiment mindestens eines der nachfolgend genannten Sortimente anbieten und nicht großflächig sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Textilien und Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör.

Ein Einzelhandelsbetrieb nach Satz 1 ist ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig. Ein Einzelhandelsbetrieb nach Satz 1 darf sich ausnahmsweise auch auf das zweite Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss erstrecken, wenn sich jeweils mindestens die Hälfte der Verkaufsfläche des Betriebs im ersten Vollgeschoss befindet. Sich über drei Geschosse erstreckender Einzelhandel (Untergeschoss, erstes und zweites Vollgeschoss) ist unzulässig. Abweichend von Satz 3 darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs in den Gebäuden entlang der geplanten Schwertfegerstraße zwischen den Punkten a und c im Untergeschoss größer sein als im ersten Vollgeschoss, wenn der rückwärtige Teil des ersten Vollgeschosses im Sinne des Satzes 2 der textlichen Festsetzung 1.2 für Wohnzwecke genutzt wird.

1.6 In den in der Nebenzeichnung 1 zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des urbanen Gebietes sind mindestens die nachfolgend festgesetzten Größen der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden:

Gebietsteil 1.1:	800 m ²	Gebietsteil 5.3:	600 m ²
Gebietsteil 1.2:	800 m ²	Gebietsteil 6:	600 m ²

Gebietsteil 3:	500 m ²	Gebietsteile 7.1 + 7.2:	1.400 m ²
Gebietsteil 4:	400 m ²	Gebietsteil 8:	400 m ²
Gebietsteil 5.1:	400 m ²	Gebietsteil 9.1:	600 m ²
Gebietsteil 5.2:	600 m ²	Gebietsteil 9.2:	500 m ²

- 1.7 Die nach der textlichen Festsetzung 2.5 unterhalb der Geländeoberfläche zulässige bauliche Anlage darf nur für kulturelle Zwecke genutzt werden, soweit nicht eine Tiefgarage errichtet werden soll.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe

- 2.1 Ausnahmsweise kann eine Abweichung von den festgesetzten Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen von bis zu 0,2 m über und bis zu 0,2 m unter den beiden festgesetzten Höhenangaben zugelassen werden.
- 2.2 Innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHIJSVWA festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,0 Meter. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 32,5 Meter über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
- 2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten einschließlich Austrittsbauwerken auf zulässigen Dachterrassen ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Zulässige Grundfläche

- 2.5 Innerhalb der Fläche IJSTI darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 für die Zwecke der nach der textlichen Festsetzung 1.7 zulässigen kulturellen Zwecken dienenden Nutzung, durch die diese Fläche IJSTI lediglich unterbaut wird, bis zu einer zulässigen Grundfläche (GRZ) 1,0 überschritten werden.
- 2.6 Die in Teilen des urbanen Gebiets (MU) festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 darf für die Zwecke einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 überschritten werden. Oberirdisch darf die GRZ 0,2 zugunsten von Terrassen bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden. Wird auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage errichtet, setzt die Überschreitung der festgesetzten GRZ nach Satz 2 voraus, dass die nach der textlichen Festsetzung 6.2 erforderlichen Mindestmaße zur Überdeckung von Tiefgaragendächern durch einen durchwurzelbaren Dachaufbau eingehalten werden.
- 2.7 Die für die Baugrundstücksteile innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 darf für die Zwecke von Anlagen, die nicht unter die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnenden Anlagen fallen, in dem Umfang überschritten werden, in dem öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert ist, dass die Überschreitung durch Unterschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf einem oder mehreren anderen Baugrundstücksteilen ausgeglichen wird, soweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dabei gewahrt bleiben.

Zahl der Vollgeschosse

- 2.8 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse zur rückwärtigen Hofseite um maximal 2 weitere Geschosse überschritten werden, wenn dieser Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und soweit durch die Überschreitung der Geschoszahl die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.
- 3.2 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Für die Außenwände der beiden Eckgebäude Schloßstraße (geplant), Ecke Friedrich-Ebert-Straße sowie Schloßstraße (geplant), Ecke Alter Markt (geplant) kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, wenn das Vor- oder Zurücktreten an diesem Fassadenabschnitt aufgrund einer historischen Vorlage der Fassadengestaltung aus Bauakten belegt ist.

5. Tiefgaragen mit Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Im gesamten urbanen Gebiet (MU) ist eine Tiefgarage zulässig, durch die das urbane Gebiet lediglich unterbaut wird. Die Tiefgarage kann auch zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen genutzt werden.

6. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu mindestens 50% zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

6.2 Abweichend von der textlichen Festsetzung 6.1 ist innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA auf mindestens 70 % der Dächer der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 60 cm aufzubringen. Die oberen Abschlüsse der zur Entlüftung der Tiefgaragen erforderlichen Lüftungsschächte sind zu bepflanzen oder in einer anderen geeigneten Weise zu begrünen.

6.3 Je Baugrundstück sind alle zum Hofinnenbereich orientierten Fassaden baulicher Anlagen einschließlich der Fassaden oberirdischer baulicher Anlagen innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJSVWA mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung der von Satz 1 erfassten Fassaden muss je Baugrundstück jeweils mindestens 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile bedecken.

6.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege, Zufahrten und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, soweit die Flächen nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind. Satz 1 gilt auch für Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen.

7. Immissionsschutz

7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989*) aufweisen, und zwar:

- für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB, bei Büroräumen mindestens 35 dB,
- für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB, bei Büroräumen mindestens 40 dB.

7.2 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

7.3 Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

7.4 Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

* DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Beuth-Verlag, Berlin.

Die **DIN 4109:1989-11** "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" November 1989 sowie die **DIN 4109:2016-07** "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Juli 2016 sind beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO

- 8.1 Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen.
- 8.2 Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.
- 8.3 An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit oder glasierte Ziegel sind ebenfalls unzulässig. Satz 2 gilt jeweils nicht für die Fassaden der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
- 8.4 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind nur naturrote Dachziegel zu verwenden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. Sätze 1 und 2 gelten jeweils nicht für die straßenzugewandten Dachseiten der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
- 8.5 Gauben sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. Dies gilt nicht für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten der in der Nebenzeichnung 1 mit den Nummern 4, 6 und 8 gekennzeichneten baulichen Anlagen.
- 8.6 Balkone und Loggien sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 darf an der Fassade des an der Schloßstraße geplanten Gebäudes westlich des Punktes e ein Balkon - auch nach Lage und Dimension - nach dem historischen Vorbild des Plögerschen Gasthofs ausgebildet werden. Der Balkon darf nach dem historischen Vorbild vor die festgesetzte Baulinie treten. Abweichend von Satz 1 ist zudem an der Gebäudeecke Friedrich-Ebert-Straße - Schwertfegerstraße auf Höhe des zweiten Vollgeschosses eine Balkonanlage mit Geländer und korbbogenähnlichem Grundriss zulässig.
- 8.7 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dacheinschnitte unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind entlang der Schwertfegerstraße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c Dacheinschnitte zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtheit ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 8.8 Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten; sie sind ausschließlich als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen. Halbsätze 1 und 2 von Satz 1 gelten nicht für den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden im Abschnitt zwischen den Punkten a und b sowie d und e.
- 8.9 Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.
- 8.10 Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen in den Fensteraußenlaibungen zulässig.
- 8.11 Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büronutzungen und andere Nutzungseinheiten im 1. Vollgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig.
- 8.12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (7/2014) mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbesatzung nicht als "Gebiet mit Schutzstatus" im Sinne des § 7 der Werbesatzung, sondern als "Gebiet mit besonderem Schutzstatus" im Sinne des § 6 der Werbesatzung zu werten und zu behandeln ist.

Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 5 BbgBO

- 8.13 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

Lfd. Nr.	Nutzungsarten	Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze	Bezugsgröße
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten	-	Wohneinheit
	Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten	2	Wohneinheit
1.2	Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende	0,7	Wohnheimplatz
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	0,7	40 m ² Nutzfläche

3.	Verkaufsstätten, Einzelhandelsbetriebe	0,7	40 m ² Verkaufsfläche
4.	Gaststätten	0,5	10 m ² Gastraumfläche
5.	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0,5	3 Betten
6.	Sonstige Gewerbebetriebe	0,4	2 Arbeitsplätze
7.	Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen	0,5	30 m ² Nutzfläche

Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe bereit-zustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum".
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalsbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalsbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Textliche Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
3. 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).
4. Die Errichtung der zukünftigen Neubauten am Alten Markt ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche und des Obelisk betrifft.
5. Die Errichtung der zukünftigen Neubauten an der Schloßstraße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Landtagsgebäudes/Stadtschlusses (nordwestlicher Kopfbau), der Kolonnade und den Umgebungsschutz des Marstalls betrifft.
6. Die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Marstalls sowie der Denkmale Friedrich Ebert Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.
7. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind (§ 14 BbgBO i.V.m. Abschn. 3.1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405, DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 7, § 14 BbgBK). 7.
8. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN (Niedrigwasserniveau) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfahlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.
9. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwas-

serabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.

10. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P-18 und SAN-P-19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag