

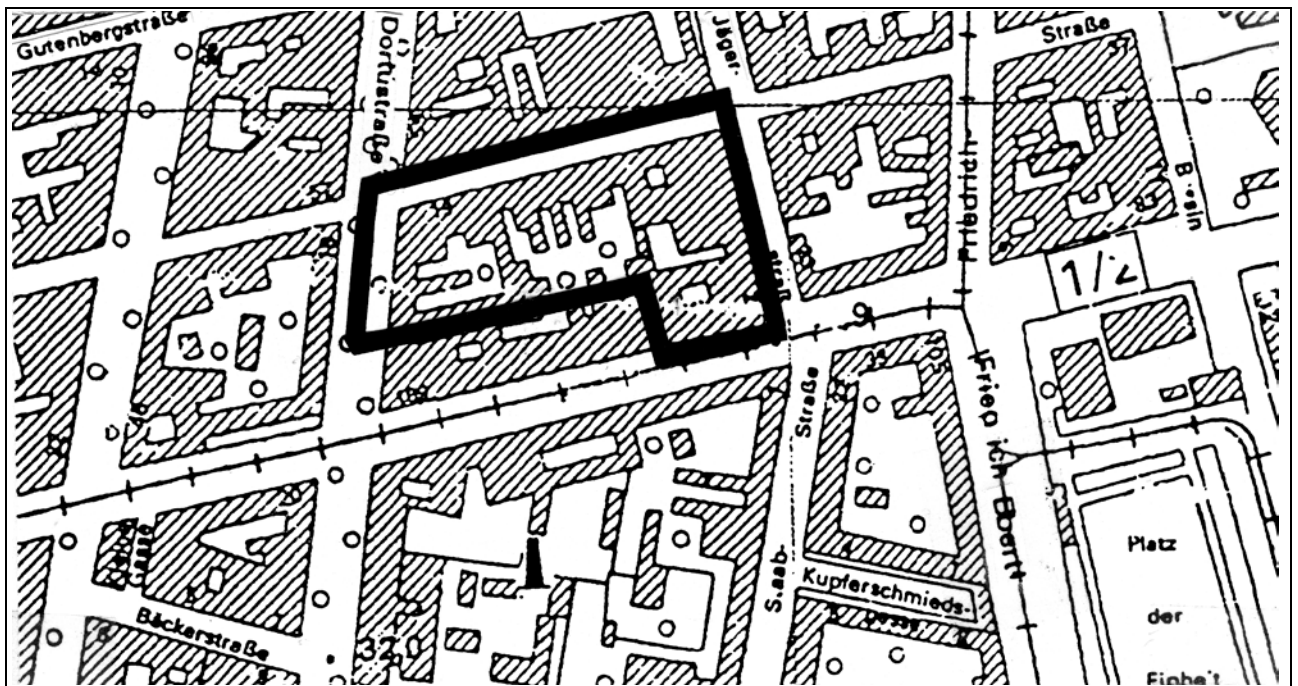


Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung

Bebauungsplan SAN – P 11
„Block 21 – Nordbereich“

für die Grundstücke

Brandenburger Straße 19-28, Dortustraße 54-57, Jägerstraße 17-21 und Charlottenstraße 94-97
sowie für Teilflächen der Brandenburger Straße und der Dortustraße



Potsdam / Berlin, Juli 2013

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Ahornstraße 1
10787 Berlin

Fon: 030 / 695 995 50

Fax: 030 / 695 994 00

mail@ gfp-stadtplanung.de

www. gfp-stadtplanung.de

Gliederung	Seite
A. BEGRÜNDUNG	5
I. Planungsgegenstand.....	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1 Lagebeschreibung	6
2.2 Bestand Ausgangssituation	6
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung	6
2.2.2 Bestand im Geltungsbereich.....	7
2.2.3 Erschließung.....	9
2.2.4 Eigentumsverhältnisse.....	10
2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen	10
2.2.6 Boden / Altlasten	10
2.2.7 Ökologie / Freiflächen.....	11
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	13
2.3.1 Gemeinsame Landesplanung / Raumordnung / Flächennutzungsplan (FNP).....	13
2.3.2 Bebauungsplan SAN – P 05	14
2.3.3 Satzungen	14
2.3.4 Verfahrensbestimmungen zur Eingriffsbewertung und zum Umweltbericht	15
2.3.5 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam.....	16
II. Planinhalt	18
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
2. Intention des Plans.....	19
3. Wesentlicher Planinhalt	19
3.1 Art der baulichen Nutzung	19
3.1.1 Besonderes Wohngebiet	19
3.1.2 Kerngebiet	21
3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen.....	23
3.1.4 Verkehrsflächen.....	24
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
3.4 Grünfestsetzungen	28
3.5 Sonstige Festsetzungen	30
3.6 Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise	30
4.1 Abwägungsbelange	34
4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.....	34
4.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	38
4.1.3 Belange der Denkmalpflege	38
4.1.4 Belange des Umweltschutzes , des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	39
a. Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1 a BauGB – Verzicht auf eine Bilanzierung ...	39
b. Umweltverträglichkeitsvorprüfung.....	41
4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	44
4.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen	46
4.1.7 Private Belange	46
4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	47
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	48
4.2.3 Öffentliche Auslegung und Wiederholung der öffentlichen Auslegung.....	48

4.2.4	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden.....	50
4.2.5	Dritte öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung	53
4.2.6	Vierte öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung	56
4.2.7	Eingeschränkte Beteiligung nach der 4. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	59
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	60
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	60
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	60
3.	Ordnungsmaßnahmen	60
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	61
IV.	VERFAHREN	62
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	64
C.	ANLAGE	65
1.	Textliche Festsetzungen.....	65
2.	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	68
3.	nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	68

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan SAN – P 11 „Block 21 – Nordbereich“ für die Grundstücke Brandenburger Straße 19-28, Dortustraße 54-57, Jägerstraße 17-21 und Charlottenstraße 94-97 sowie für Teilflächen der Brandenburger Straße und der Dortustraße gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)¹⁾.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN – P 11 „Block 21 – Nordbereich“ war die beabsichtigte Erweiterung und Umstrukturierung des Geschäftshauses auf dem Grundstück Brandenburger Straße 21/22 zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Geschossfläche von ca. 2.200 m², die zum Erhalt, zur Erweiterung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gesamtstädtisches Einkaufszentrum beitragen soll.²⁾ Darüber hinaus soll der Bebauungsplan der Steigerung der gewerblichen Bedeutung des gesamten Bereiches der Brandenburger Straße dienen. Des Weiteren soll die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz im Bereich des Blockes 21, welche nicht vom großflächigen Einzelhandel tangiert wird, unterstützt werden.

Teile des Geltungsbereiches (Grundstücke Brandenburger Straße 19-28, Dortustraße 56 und 57, Jägerstraße 17 und 18) waren Bestandteil des Bebauungsplans SAN – P 05, der als Textbebauungsplan die Art der baulichen Nutzung sichert. Er regelt jedoch keine Stellung von Baukörpern und ermöglicht nicht die Ansiedlung von großflächigen Handelseinrichtungen. Durch die für diesen Bereich veränderten Planungsziele (Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Regelungen zur Stellung von baulichen Anlagen sowie die Sanierungsziele konkretisierende Festsetzungen) wurde eine Reduzierung des Bebauungsplans SAN – P 05 entsprechend der Überschneidung beider Geltungsbereiche notwendig, um die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Der Textbebauungsplan SAN – P 05 konnte die Planungsziele nicht adäquat steuern.

Mit der Heraustrennung des Bebauungsplans SAN – P 11 aus dem Textbebauungsplan SAN – P 05 wurden die Planungsziele nach einer fein gegliederten Steuerung der Nutzungsart nicht aufgegeben. Der Bebauungsplan enthält daher weiterhin die Baugebiete gliedernde und Nutzungen ausschließende bzw. reglementierende Festsetzungen, sofern dadurch Gefahren für die Wohnnutzung vermieden werden können. Ziel des Bebauungsplans ist die verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen mit dem Schwerpunkt Handel und Dienstleistungen entsprechend der zentralen Stadtlage.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans begründet sich auch darin, dass die Möglichkeiten zur baulichen Arrondierung auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 durch ausdrückliche Festsetzungen geklärt werden mussten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur Realisierung dieser und weiterer Einrichtungen geschaffen. Gleichzeitig wird ein geordnetes und städtebaulich ver-

1) Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548))
2) Die Baumaßnahme wurde während des Planaufstellungsverfahrens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert.

trägliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen im Block 21 gesichert und dauerhaft erhalten.

Im Plangebiet galt bis zur Festsetzung des Bebauungsplans SAN – P 11 kein festgesetzter Bebauungsplan (der Bebauungsplan SAN – P 05 befand sich bei der Herauslösung der betroffenen Grundstücke noch im Aufstellungsverfahren). Im Geltungsbereich war somit von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB auszugehen. Mit dieser Grundlage war insbesondere die Steuerung der Art der baulichen Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in ausreichendem Umfang möglich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten war. Der Bebauungsplan enthält keine baulichen Erweiterungen, die zu einer wesentlichen Erhöhung des historischen Maßes der baulichen Nutzung führen. Alle festgesetzten Grundstücksentwicklungen orientieren sich am historischen Nutzungsmaß sowie der umgebenden Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Blockes 21 (inkl. der aufgrund veränderter Anforderungen angepassten Entwicklung).

Der Bebauungsplan sichert zusätzlich einen Teilabschnitt der Brandenburger Straße als Fußgängerbereich und die Erschließung des Geltungsbereiches durch öffentliche Verkehrsflächen entsprechend des Bestandes.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum der Stadt Potsdam, im Block 21.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Brandenburger Straße (Grundstücke Brandenburger Straße 19-28) im Norden, die Jägerstraße (Grundstücke Jägerstraße 17-21) im Osten, die Charlottenstraße (Grundstücke Charlottenstraße 94-97) im Süden und die Dortustraße (Grundstücke Dortustraße 54-57) im Westen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,25 ha, die des gesamten Blockes ca. 1,55 ha. In der Geltungsbereichsfläche sind Teilflächen der Brandenburger Straße und der Dortustraße enthalten.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 02, im Westen an den Geltungsbereich des Textbebauungsplans SAN – P 05 und im Osten an den Bebauungsplan SAN – P 08. Trotz unterschiedlicher Aufstellungszeitpunkte befanden sich die 3 Bebauungspläne zeitgleich im Aufstellungsverfahren, so dass die Planungsinhalte aufeinander bezogen sind. Sie wurden durch Festsetzung im Jahr 2006 abgeschlossen.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar und formuliert das Bild einer autonomen Idealstadt. Zwar werden die Achsen der 1. Barocken Stadterweiterung von 1722 zum Teil aufgenommen, jedoch tritt der konzeptionelle Neuanfang deutlich hervor. Die gewählte Form gleicht der des römischen Castrums: ein begrenztes Rechteck, in das unterschiedliche raumbildende Elemente integriert werden können.

Die Eigenständigkeit der räumlichen Figur spiegelt sich in deren innerem Aufbau wieder, die auf minimiertem Flächenverbrauch basiert. Blockgröße und Parzellenform sind so di-

mensioniert, dass die Blockfläche mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäuden weitgehend überbaut werden konnte. Nutzer waren Handwerker, die keine umfangreichen Blockinnenflächen benötigten.

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in Teilbereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bildes der jeweiligen Blockfront. Mittig in der Blockfront sitzen auf den Längsseiten jeweils eine oder zwei größere Parzellen, die von ein bis drei kleineren Parzellen eingerahmt werden. Der Abschluss wird durch eine Eckparzelle gebildet. Bei den querliegenden Blockseiten sitzt in der Mitte eine kleinere Parzelle, die beidseitig von größeren Parzellen gerahmt ist, die ihrerseits an kleinere Parzellen angrenzen. Anschließend folgen die Eckparzellen.

Die Eigenständigkeit der 2. Barocken Stadterweiterung setzt sich auf der Ebene der Gebäudetypologie fort. Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangeschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Wasserstandes wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.³⁾

Während der Gründerzeit wurden umfangreiche Verdichtungen innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung durchgeführt, die durch Errichtung von Nebengebäuden zur Veränderung der Blockstruktur und der Erhöhung der baulichen Dichte geführt hat. Einzelne ursprüngliche Gebäude wurden durch eine höhere Bebauung ersetzt (u.a. Brandenburger Straße 20, 28, Jägerstraße 17, 20).

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

Auf die Entstehungszeit um 1734 zurückgehend und als barocke Typenhäuser errichtet, sind alle Gebäude entlang der Brandenburger Straße mit Ausnahme der Gebäude auf den Grundstücken Nr. 23, 24 und 28. Die barocken Typenhäuser wurden im Laufe der Zeit z.T. stark verändert und aufgestockt (z.B. Gebäude Brandenburger Straße Nr. 19). Das Gebäude Brandenburger Straße 23 wurde als bürgerliches Wohnhaus im Jahre 1838 errichtet, die Hauptgebäude der Grundstücke 24 und 28 wurden 1892 als Wohn- und Geschäftshäuser erbaut.

Entlang der Dortustraße ist die ursprüngliche Typenhausbebauung weitgehend erhalten, die Gebäude sind jedoch – mit Ausnahme des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 57 – im Laufe der Zeit aufgestockt worden.

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

Die Gebäude entlang der Charlottenstraße 94-96 bilden eine zusammenhängende Einheit. Sie wurden als bürgerliche Wohnhäuser im Jahre 1781 errichtet. Das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 97 wurde 1895 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut.

Entlang der Jägerstraße befinden sich Gebäude unterschiedlicher Epochen: Die Häuser Nr. 19 und 20 sind barocke Typenhäuser aus dem Jahr 1735, das Gebäude Nr. 19 wurde stark verändert und im Jahr 1895 aufgestockt. Das Gebäude Nr. 20 ist in den letzten Jahren saniert worden. Die Häuser Nr. 17 und 18 stellen Neubauten aus den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts dar. Das Gebäude Nr. 19 ist aufgrund von Vernachlässigungen in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Beim Haus Nr. 21 wurde nach dem Rohbau mit der Sanierung aufgehört.

Nach vernachlässigungsbedingten Problemen sind Teile der Substanz in den 1990er Jahren erneuert worden oder befanden sich während des Aufstellungsverfahrens in Sanierungsarbeiten.

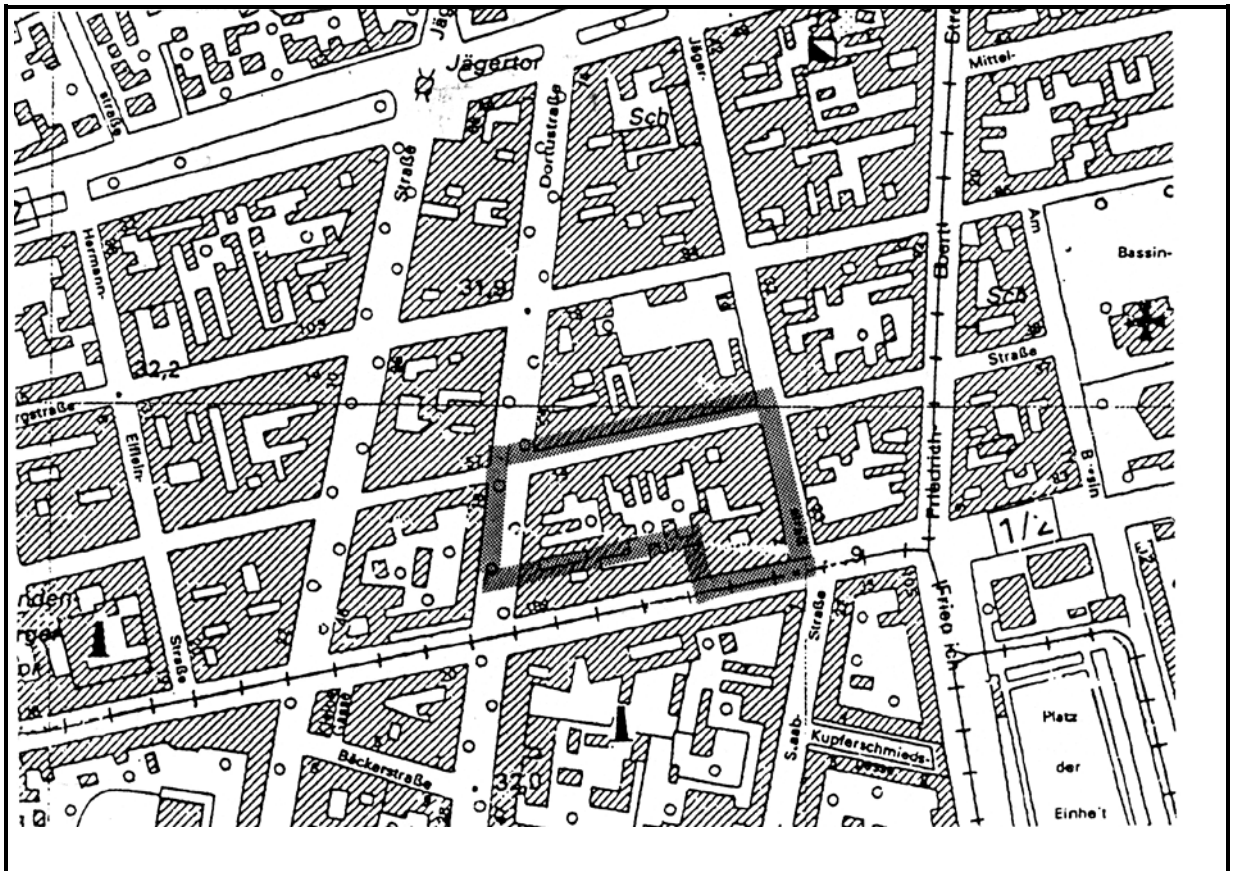
Die noch teilweise vorhandene Hofbebauung der einzelnen Parzellen (Seitenflügel, Remisen, Schuppen) stammt weitgehend aus der Phase gründerzeitlicher Verdichtungen.

Der Baubestand im Geltungsbereich ist weitgehend durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt, die auf fast allen Grundstücken im Geltungsbereich anzutreffen ist. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes handelt es sich bei den gewerblichen Nutzungen in der Regel um Läden. Das Blockinnere ist geprägt durch mehrere Nebengebäude, die gewerblich genutzt werden bzw. wurden. Alle Straßenräume weisen einen geschlossenen Zustand auf.

Von Seiten des Betreibers des vorhandenen Einzelhandelsgeschäfts auf den Grundstücken Brandenburger Straße 21/22 wurde im Jahr 2002 eine Erweiterung zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung umgesetzt. Das Grundstück wird über die Brandenburger Straße erschlossen, der in den 70er Jahren zur Fußgängerzone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen. Das Grundstück befindet sich gegenüber des Warenhauses in der Brandenburger Straße 49-52 (Bebauungsplan SAN – P 02) und in der Nähe des ehemaligen Einrichtungshauses in der Brandenburger Straße 30-31 (Bebauungsplan SAN – P 08), das als Geschäftshaus mit z.T. großflächigen Einrichtungen umgebaut ist. Die Einrichtung befindet sich somit in integrierter Geschäftslage.

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

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



2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Während die Jäger- und die Dortustraße reine Anliegerfunktion besitzen, ist die Charlottenstraße als Sammelstraße eingestuft.

Die Charlottenstraße, die in ost-westlicher Richtung verläuft, bildet eine wichtige Verbindung für den öffentlichen Verkehr (zwei Straßenbahn- und sieben Buslinien), und hat für den motorisierten Individualverkehr eine über die reine Grundstückserschließung hinausgehende Bedeutung.

Die in der Charlottenstraße befindlich Bahn- und Buslinien des Stadt- und Regionalverkehrs stellen Verbindungen zum Hauptbahnhof, den anderen Stadtgebieten sowie ins westliche Umland her. Weitere Verbindungen (auch Regionalbusse) befinden sich in weniger als 100 m entfernt in der Friedrich-Ebert-Straße. Die Erschließung des Geltungsbereiches durch den öffentlichen Personennahverkehr kann somit als sehr gut bezeichnet werden.

Die in den 70er Jahren zur Fußgängerzone ausgebauten Brandenburger Straße ist in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr für den Lieferverkehr befahrbar. Dementsprechend sind die auf die Brandenburger Straße zuführende Jägerstraße und die Dortustraße für den allgemeinen Verkehr und für den Lieferverkehr außerhalb dieser Zeit Sackgasse.

Die Entwicklung des innerstädtischen Quartiers lässt bedingt durch die Wiederherstellung verfallener oder ungenutzter Substanz eine Steigerung der Stellplatznachfrage über das jetzige Maß erwarten. Die flächendeckend eingeführte Parkraumbewirtschaftung sieht in

den angrenzenden Straßen folgende Regelungen vor: Dortustraße und Charlottenstraße Gebührenparken (8 - 20.00 Uhr) und Jägerstraße Anwohnerparken. Darüber hinaus wurden am Rand der Innenstadt mehrere Parkhäuser bzw. Tiefgaragen errichtet und durch ein Leitsystem miteinander verbunden. Die Tiefgaragen Wilhelmgalerie, Luisenplatz, Kutschstall und Werner-Alfred-Bad sowie die Parkhäuser Hegelallee und Hebbelstraße sind bereits in Betrieb. Diese weisen eine sehr unterschiedliche Auslastung auf, sie dienen insbesondere auch der Stellplatzversorgung der Innenstadtkunden. Die Versorgung mit fußläufig erreichbaren öffentlichen Stellplätzen ist unter den gegebenen Randbedingungen gut. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsunternehmen wird aber weiteren Stellplatzbedarf erzeugen.

Ein grundstücksbezogener vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze, die sich aus der Entwicklung der besonderen Wohngebiete in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergibt, ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Freiflächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen nicht alle Grundstücke über Zufahrten. Das Freihalten oder Freiräumen von Grundstücken zur Stellplatznutzung wäre kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes bzw. wäre eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer zugunsten der Nutzbarkeit anderer. Für bauliche Veränderung ist aber im Zuge der einzelnen Bauantragsverfahren die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung vorzunehmen. Kfz-Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück hergestellt werden können, sind durch Zahlung einer in der Stellplatzsatzung festgelegten Gebühr abzulösen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Ein Eigentümerverzeichnis liegt in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Stadterneuerung vor. Danach befinden sich die Straßenverkehrsflächen in öffentlichem Eigentum. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind versorgungstechnisch erschlossen. Die hierzu notwendigen Leitungen befinden sich überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Mit Realisierung der Planung sind Umverlegungsmaßnahmen vorhandener Leitungen auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 zu erwarten. Bei Verlegung der Leitungen ist eine Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Unternehmensträger erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Fernwärmeverangebietes⁴⁾.

2.2.6 Boden / Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aus der historischen Entwicklung heraus (Verzicht auf Keller) ist aber davon auszugehen, dass ungünstige Baugrundverhältnisse vorliegen. Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m ist sehr hoch, der

4) Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Oktober 1993.

durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände. Baubeschränkungen aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken bestehen nicht.

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

Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist keine akute Altlastengefahr erkennbar. Während des Verfahrensschrittes der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ein Abgleich mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster vorgenommen. Verdachtsflächen existieren demnach nicht. Dennoch wird empfohlen, in Bereichen mit dauerhafter gewerblicher Nutzung im Rahmen der Bauantragsverfahren einen erneuten Abgleich mit dem Altlastenkataster des Umweltamtes vorzunehmen.

Nach einer pauschalen Einschätzung des Munitionsbergungsdienstes kann trotz der baulichen Verdichtung sowie der Baumaßnahmen nach dem Krieg nicht davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich kampfmittelfrei ist, so dass bauvorhabenbezogene Anträge zu stellen sind. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten sind eventuelle Bauarbeiten einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund der bestehenden Überbauung durch Gebäude bzw. des Versiegelungsgrades der Freiflächen, die bei einigen Grundstücken bei 100% oder nur knapp darunter liegt⁵⁾, existieren derzeit sowie zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Höfe im Blockinneren des Geltungsbereiches sind überwiegend durch Betonplatten, Betonpflaster oder Kleinpflaster versiegelt. Die vorhandene Vegetation innerhalb des Plangebietes besteht überwiegend aus gärtnerisch gestalteten Rabatten und Rasenflächen, einigen Ruderalflächen, Einzelbäumen und bewachsenen Wänden, Mauern und Zäunen.

Die vorhandenen unversiegelten Freiraumstrukturen lassen sich zum Planungsbeginn in drei unterschiedliche Flächenbiotope gliedern⁶⁾.

Auf den Grundstücken Dortustraße 55 und 56, Brandenburger Straße 25, Jägerstraße 17 und 18 sowie Charlottenstraße 96 befinden sich Freiflächen als Abstandsräume, die teilweise Gehölzpflanzungen besitzen. Bei den gärtnerisch angelegten Freiflächen handelt es sich um kleinere Hofflächen mit Zierrasen oder Rabatten unterschiedlicher Gestaltung, in denen kaum Wildpflanzen vorkommen. Teilweise sind die Flächen mit Ziersträuchern bepflanzt. Vorhandene Mauern und Zäune sind häufig mit Kletterpflanzen begrünt.

Einige Flächen werden bzw. wurden nicht gepflegt, so dass sich ruderalen Staudenfluren unterschiedlicher Pflanzengesellschaften ausgebreitet haben. Teilweise haben sich auch einzelne, noch junge Gehölze angesiedelt. Die einzelnen Teilflächen befinden sich vorwiegend auf den Grundstücken Brandenburger Straße 22-25, wurden aber inzwischen wieder weitgehend beseitigt. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung nur wenig voneinander. Lediglich durch die unterschiedliche Pflege wechselt das Erscheinungsbild dieser Biotopflächen.

5) Dortustraße 57, Brandenburger Straße 21, 24 und 28, Charlottenstraße 94, 95, Jägerstraße 17 und 21
6) Gesellschaft für Planung: Bebauungsplan Potsdam SAN – P11, Biotopbestand, Februar 2002

Baumbestand befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches straßenbegleitend entlang der Dortustraße und vereinzelt im Blockinneren. Die vorhandenen Bäume – überwiegend Ahorn- und Lindenbäume - sind alle gemäß Baumschutzverordnung geschützt. Die vorhandenen Bäume entlang der Dortustraße unterliegen darüber hinaus den Bestimmungen des Alleeschutzes.

Die naturschutzfachliche Bewertung (Brandenburger Biotopschlüssel), die im Rahmen einer im Februar 2002 durchgeführten Biotopkartierung vorgenommen wurde, zeigt, dass die innerhalb des Plangebietes vorliegenden, abgegrenzten Biotope nur eine geringe (Abstandsflächen) bis mittlere Einstufung (ruderales Staudenfluren) erreichen. Der Bewertung lagen folgende Kriterien zugrunde⁷⁾:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biotops
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit (unter Berücksichtigung der zeitlichen und räumlichen Komponente)

Die gärtnerisch gestalteten Abstandsflächen haben lediglich eine eingeschränkte Bedeutung für die Ansiedlung von Pflanzen, Bodenfauna und Insekten. Vor allem im Winterhalbjahr können sie Nahrungshabitat für beeren- und samenfressende Vögel sein, soweit verwertbare Pflanzenarten vorhanden sind. Die Begrünung von Fassaden, vorhandenen Zäunen und Mauern wirkt sich durch eine damit verbundene Erhöhung der Biomasse sowie durch ausgleichende mikroklimatische Wirkungen positiv auf die Biotopqualität der einzelnen Flächen aus. Negative ökologisch wirksame Effekte werden durch Düngereinträge erzeugt, so dass die ökologische Bedeutung der Flächen insgesamt nur eine geringe Wertestufung erlangt. Dagegen erlangen die ungenutzten Ruderalflächen aufgrund ihrer höheren Artenvielfalt und Individuendichte als in den stärker anthropogen beeinflussten Abstandsflächen eine mittlere naturschutzfachliche Einordnung. Dieses Biotop wurde jedoch in der Zwischenzeit vom Eigentümer der Fläche weitgehend beseitigt.

Geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind jedoch potenzielle bzw. tatsächliche Nist-, Brut- und Lebensstätten.

Es liegen derzeit keine konkreten Anhaltspunkte oder Daten vor, die das Gebiet als Lebensraum besonders geschützter Arten belegen. Der Zustand und die Nutzung der Gebäude (kein Leerstand vorhanden) weisen nicht auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Schleiereulen hin. Der Nachweis von Brutplätzen des Mauerseglers, die sich häufig in alten Gebäuden befinden, konnte zum Zeitpunkt der Biotopkartierung nicht nachgewiesen werden. Obwohl mit dem Vorhandensein von Vögeln zu rechnen ist, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Vogelbestand erwartet, da die Grundstruktur des Quartiers erhalten bleibt und die Geltung der Baumschutzverordnung unberührt ist. Da diese Einschätzung aber einer raschen zeitlichen Veränderung unterliegen kann, wurde auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet. Die entsprechenden Nachweise gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dazu wurde der folgende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

7) a.a.O., Februar 2002
Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert: 1-sehr gering, 2-gering, 3-mittel, 4-hoch, 5-sehr hoch. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

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).

Der Hinweis dient dazu, die Eigentümer und Bauwilligen darauf aufmerksam zu machen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Bedingungen einzuhalten sind, auch wenn im Bebauungsplan bereits vorhandene Gebäude planungsrechtlich gesichert werden und davon ausgegangen wird, dass i.V.m. den denkmalrechtlichen Restriktionen Abrissmaßnahmen / Neubau in nennenswertem Umfang nicht stattfinden wird. Es soll sichergestellt werden, dass den Eigentümern / Bauwilligen bekannt ist, dass sich die artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht nur auf Eingriffe in Vegetationsbestände beziehen, sondern ausdrücklich auch auf die Sanierung bestehender und planungsrechtlich gesicherter Gebäude.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Gemeinsame Landesplanung / Raumordnung / Flächennutzungsplan (FNP)

Die Ziele des Bebauungsplans decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)⁸⁾. Der Geltungsbereich befindet sich nach der Festlegungskarte 1 innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des Oberzentrums Potsdam und nach der Festlegungskarte 2 innerhalb eines städtischen Kernbereiches.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam sind die Flächen des Geltungsbereiches als besonderes Wohngebiet der Stufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) sowie als Kerngebiet der Stufe 3 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) dargestellt.⁹⁾

Die festgesetzte Baugebietsentwicklung stimmt mit den Entwicklungsabsichten der Flächennutzungsplanung überein, obwohl sich Abweichungen hinsichtlich der im FNP angestrebten Dichten ergeben. Dies liegt darin begründet, dass die Grundstücke bereits im Bestand zu einem Teil deutlich höhere Dichtewerte aufweisen (z.B. Jägerstraße 21: GFZ ca. 3,5, Charlottenstraße 97: GFZ 3,3). Trotz der errechneten durchschnittlichen GFZ von ca. 2,1 im gesamten besonderen Wohngebiet und ca. 1,9 im Kerngebiet gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt, da umfangreiche Abrissmaßnahmen oder der Verzicht auf verträgliche Ergänzungen zur Erreichung der durchschnittlichen Zielwerte im Block nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen der Sicherung und Verbesserung des zentralen Bereiches in Einklang zu bringen sind. Zudem beruhen die Darstellungen des FNP für das besondere Wohngebiet noch auf einer anders geregelten Vollgeschossdefinition¹⁰⁾ bei der die Räume im Dach nicht anrechenbar gewesen sind. Die Umstellung des Vollgeschossbegriffes¹¹⁾ führte demnach zu einer Steigerung der GFZ, ohne dass sich an den Gebäuden etwas verändert hat.

8) Vorordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) -Berlin vom 31.03.2009, GVBl. II, 2009, S. 186

9) Flächennutzungsplan vom 04. Oktober 2001, Amtsblatt Nr. 10 / 2001, S. 1 i.V.m. 28. Änderung des FNP, Amtsblatt Nr. 7 / 2006, S. 17

10) landesrechtlicher Vollgeschossbegriff in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung

11) § 2 Abs. 4 BbgBO in der derzeit geltenden Fassung der Bauordnung

Der am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene FNP (12/SVV/0696) wird voraussichtlich zwischen der Einbringung der Beschlussvorlage des Bebauungsplans und dem Beschluss des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Er sieht für den gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung die Darstellung als gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 - 1,6) in Verbindung mit einer Kennzeichnung als zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept vor. Dies kommt insbesondere hinsichtlich der höheren Nutzungsmaße der Realität im Gebiet näher, als die bisherige Darstellung. Dennoch sind damit keine faktischen Änderungen der Entwicklungsziele verbunden, da die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke im Bestand weiterhin oberhalb dieser Zielwerte bebaut ist. Auch in Bezug auf die zu entwickelnde Nutzungsart fügen sich die Festsetzungen in diese Darstellung ein, da besondere Wohngebiete eine große Schnittmenge mit Mischgebietsregelungen enthalten. Die Entwicklung von Kerngebieten aus gemischten Bauflächen ist ohnehin regelmäßig zulässig. Mit der Beschlussfassung des Flächennutzungsplanentwurfes und dessen Öffentlichkeitsbeteiligung gilt dieser Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan.

2.3.2 Bebauungsplan SAN – P 05

Die Grundstücke Brandenburger Straße 19-28, Dortustraße 56 und 57 sowie Jägerstraße 17 und 18 waren bis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Bestandteil des Bebauungsplans SAN – P 05. Die seinerzeit geplante Festsetzung für die betroffenen Grundstücke sah die Entwicklung als besonderes Wohngebiet vor, in dem der Wohnanteil mindestens 50 % betragen sollte. Des Weiteren waren mehrere Ausschlüsse von Nutzungsarten vorgesehen. Der Bebauungsplan SAN – P 05 sichert als Textbebauungsplan jedoch keine Stellung von Baukörpern und ermöglicht nicht die Ansiedlung von großflächigen Einrichtungen. Mit den für diesen Bereich veränderten Planungsabsichten, die u.a. die Entwicklung einer (zwischenzeitlich realisierten) großflächigen Einzelhandelseinrichtung beinhalten und auch Regelungen zur Stellung von baulichen Anlagen, war somit auch die Reduzierung des Bebauungsplans SAN – P 05 entsprechend der Überschneidung beider Geltungsbereiche notwendig. Der Textbebauungsplan SAN – P 05, neben dessen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung nur die Bestimmungen des § 34 BauGB gelten, hätte die Planungsziele für die o.g. Grundstücke nicht adäquat steuern können.

2.3.3 Satzungen

Sanierungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bereiches der 2. Barocken Stadterweiterung, für die eine Sanierungssatzung Rechtskraft erlangt hat.¹²⁾ Die Sanierungsziele wurden während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Festgelegt ist u.a., dass der Gewerbeanteil auf jeder Parzelle 50 % nicht überschreiten darf, mit Ausnahme der Grundstücke an der Brandenburger Straße, die einen Gewerbeanteil von 70 % aufweisen dürfen. Die Grundstücke im MK 1 sind wegen ihrer Funktion als großflächiger Einzelhandelsstandort vom Wohnanteil ausgenommen.

Die gewerblichen Nutzungen sollen neben lokalörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind zentrale Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein.

12) Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 11. Mai 1993, geändert am 04. April 2007, ABl. 7/2007, S. 2

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

Erhaltungsgebiet

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

Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit 25. September 1979 als Flächendenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGBB) vom 22. Juli 1991. Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB werden die in der Denkmalliste verzeichneten Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Flächendenkmal) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.¹³⁾ Es handelt sich um die historischen Vordergebäude auf den Grundstücken Brandenburger Straße 19-28, Jägerstraße 19-20, Charlottenstraße 94-97 sowie Dortustraße 54-57. Auf den § 15 BbgDSchG „Erlaubnispflichtige Maßnahmen“ wird hiermit hingewiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar sind z.Z. keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, mit ihrem Auftreten bei Tiefbauarbeiten ist jedoch zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen und entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beurteilen sind.

Werbesatzung

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam – Teilbereich Innenstadt¹⁴⁾

In der Werbesatzung werden Werbeanlagen unter einen Erlaubnisvorbehalt gestellt, sofern sie die Größe von 1 m² überschreiten. Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden sind unzulässig.

2.3.4 Verfahrensbestimmungen zur Eingriffsbewertung und zum Umweltbericht

In Übereinstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Planungsbeginn festgelegt worden, dass die Bearbeitung eines gesonderten Eingriffs-/ Ausgleichsgutachtens gemäß des gemeinsamen Erlasses der Ministerien MUNR und MSWV¹⁵⁾ Ziffer 5 Nr. 1, 3 und 6¹⁶⁾ nicht erforderlich ist, da die bestehende Situation im Block mit Versiegelungsgraden, die oftmals 100 % erreichen, eine ökologische Bestandsaufnahme im Sinne eines externen Gutachtens nicht sinnvoll macht.

13) ABl. 12/2000, S. 4 vom 07.09.2000

14) Amtsblatt Nr. 9 vom 04.07.2006, S. 15

15) heute: MIR

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

Vom vorgefundenen Zustand ausgehend, bot der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und war verbesserungsbedürftig. Es wurde daher davon ausgegangen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer ökologischen Verbesserung, mindestens aber zu keinem negativen Ergebnis führen. Die Bewertung der Belange des Umweltschutzes sollten im Rahmen der grundsätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgen.

Nachdem das Planverfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, erfolgte eine Überleitung ins aktuelle Bauplanungsrecht (BauGB, geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau). Dies hätte die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes erfordert.

Das BauGB wurde zum 1. Januar 2007 erneut geändert (Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte). Im neu eingeführten § 13a BauGB wird in Absatz 2 Nr. 4 bestimmt, dass alle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Da der Bebauungsplan SAN – P 11 alle Aufstellungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, wurde entschieden, das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im dort geregelten beschleunigten Verfahren abzuschließen. Somit ist die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung weiterhin entbehrlich, da ein darauf aufbauender Ausgleich nicht erfolgen kann.

Tatsächliche negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch diese Bestimmung nicht zu erwarten. Die Regelung, dass Eingriffe in den Naturhaushalt nur dann auszugleichen sind, wenn sie nicht auch ohne die Planung zulässig waren, galt bereits zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt. Der Bebauungsplan SAN – P 11 beabsichtigt keine nachteiligen baulichen Entwicklungen i.S. des Naturschutzes (z.B. Nutzungsmaß), die nicht bereits zum Aufstellungsbeschluss zulässig waren.

Vergleichbares gilt für die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Auch dabei ergeben sich keine tatsächlichen Auswirkungen auf die ökologischen Belange. Entsprechende Untersuchungen wurden innerhalb des Aufstellungsverfahrens durchgeführt und kamen zum Ergebnis, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erzeugt. Für das festgesetzte Kerngebiet wurde zudem in einem frühen Planstadium eine Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Einrichtung sichert, deren Fläche oberhalb des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt, sowie deren räumliche Ausdehnung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes nicht ausschließt.

2.3.5 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

Die Erhöhung der Zentralität der Innenstadt ist neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung Ziel der Einzelhandelskonzeption.¹⁷⁾ Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im zentralen Bereich nach Potenzialflächen gesucht, die es möglich machen, die Verkaufsflächen verträglich zu erweitern und zu qualifizieren. Eine der innerstädtischen Potenzialflächen befindet sich im Block 21, im Bereich der Brandenburger Straße 25. Im Bebauungs-

17) Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH / Landeshauptstadt Potsdam, April 2008.

plan ist diese Entwicklung durch die Festsetzung von Kerngebietsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen, die eine große zusammenhängende Entwicklung einer Verkaufsfläche ermöglichen, berücksichtigt.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 11 „Block 21 – Nordbereich“ als Teil der Innenstadt ist Bestandteil der 2. Barocken Stadterweiterung von 1733, die ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble darstellt. Die Brandenburger Straße als Fußgängerzone nimmt dabei die Funktion als wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt ein.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet ausgewiesen und bedarf zur Erreichung bzw. der Sicherung der Sanierungsziele planungsrechtlicher Klärung. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten, meist gewerblichen Bauvorhaben verschiedener Bauherren sowie der geplanten (z.T. bereits vollzogenen) baulichen Umstrukturierung und Erweiterung der Einzelhandelsgrundstücke entlang der Brandenburger Straße 21-23 und 25 gilt es gerade an dieser sensiblen zentralen Lage Potsdams, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen Stadtstruktur und großflächigem Einzelhandel zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern.

Im Geltungsbereich besteht sowohl die Möglichkeit, innerstädtischen Wohnraum zu aktivieren, als auch das lebendige kommerzielle Potsdamer Ortszentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotential von gewerblichen Nutzungen in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu reduzieren und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an Freiräumen zu gewährleisten.

Für die Grundstücke Brandenburger Straße 21/22 wurde während des Aufstellungsverfahrens ein Erweiterungskonzept erarbeitet. Dieses sah vor, das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auf dem Grundstück der Brandenburger Straße 21 ansässige Bekleidungshaus um ca. 1.000 m² auf ca. 2.200 m² zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erweitern. Die Planung deckte sich mit den Intentionen des Bebauungsplans, so dass das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes inzwischen realisiert wurde. Die Erweiterung des Geschäftshauses ist durch einen Neubau erfolgt, der im Blockinneren durch Anbau an die Vorderhäuser und an das Hinterhaus auf dem Grundstück Nr. 21 errichtet worden ist, so dass sich insgesamt ein kompakter Baukörper ergibt. Die Umstrukturierung und Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung dient der Belebung der Brandenburger Straße als innerstädtische Einkaufsstraße, zu der insbesondere auch die zentrale Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Warenhaus in der Brandenburger Straße 49-52 (Bebauungsplan SAN – P 02) und dem ehemaligen Einrichtungshaus in der Brandenburger Straße 30-31 (Bebauungsplan SAN – P 08) beiträgt.

Weitere konzeptionelle Überlegungen gibt es für das Grundstück Brandenburger Straße 25, die gewerbliche Nutzungen (Geschäfte und Büros) sowie Wohnungen zum Inhalt haben. Die städtebaulichen Überlegungen hierzu, die im Laufe des Verfahrens auf Eigentümeranregung mehrfach geändert wurden, haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden.

Als einziges Grundstück in den besonderen Wohngebieten verfügt das Grundstück Jägerstraße 20 über Entwicklungspotentiale, für die der Bebauungsplan planungsrechtliche Klärung herstellen soll. Die Überlegungen sehen die Errichtung einer grenzständigen Bebauung zu den Grundstücken Brandenburger Straße 25 und Charlottenstraße 97 und 98 vor, mit der an vorhandene oder geplante Brandwände dieser Nachbarn angebaut werden kann. Gleichzeitig wird dadurch eine gemeinsame und grundstücksübergreifende Entwicklung ermöglicht, sofern die Eigentümer dies wünschen.

Die zum Zweck der Konkretisierung der Sanierungsziele zum Verfahrensbeginn beabsichtigten Festsetzungen zur Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten sind durch die zwischenzeitlich erfolgte Überarbeitung der Sanierungsziele entbehrlich geworden.

2. Intention des Plans

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

Die beabsichtigte und in Teilen bereits auf Grundlage geplanter Festsetzungen vorgenommene Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandels auf den Grundstücken Brandenburger Straße 21-23 und 25 dient der Stabilisierung und Entwicklung der Zentrumsfunktionen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Konzeptes war eine wesentliche Voraussetzung zur Realisierung der Sanierungsziele. Die Nutzungskonzeption im Planbereich ist Bestandteil einer Überlegung zur Belegung der Innenstadt mit Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen, in der den peripheren Einkaufszentren ein adäquates innerstädtisches Angebot entgegen gestellt werden soll.

Beiden Ansätzen wurde im Bebauungsplan gleichwertig Rechnung getragen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan neben der Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandels-einrichtung (Brandenburger Straße 21/22) und der baulichen Verdichtung auf den Grundstücken Brandenburger Straße 23 und 25 die weiteren Grundstücke entlang der Brandenburger Straße in Richtung Jägerstraße sowie die Grundstücke Jägerstraße 17 und 18 als Kerngebiet fest. Alle übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden als besonderes Wohngebiet festgesetzt.

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

Zur Bewahrung der baulichen Charakteristik des Gebietes ist es beabsichtigt, vorrangig eine Bestandssicherung zu verfolgen. Zweck dieser Zielstellung ist die Sicherung der Wohnnutzung unter Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Potsdamer Stadtkernbereich.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Entsprechend des Planungsziels und zur Sicherung der bestehenden und zu erhaltenden, für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen werden alle Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücke Brandenburger Straße 21-28 und Jägerstraße 17-18 als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Abstufung des realisierbaren Gewerbeanteils sowie wegen der differenzierten Festsetzung zulässiger Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in WB 1

(Brandenburger Straße 19-20 und Dortustraße 56-57) und WB 2 (WB 2.1: Dortustraße 54-55, WB 2.2: Jägerstraße 19-21 und Charlottenstraße 94-97).

Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein eng gemischtes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, und um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung in der Regel ein Wohnanteil von mindestens 50 % auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, sofern keine davon abweichende Regelung existiert. Aufgrund der Bestimmungen, die auf Grundlagen der §§ 142 und 172 BauGB geregelt sind, ist für die Teile des Geltungsbereiches, die nicht Bestandteil der abgestuften Schwerpunktbildung zur gewerblichen Nutzung sind (besondere Wohngebiete 2.1 und 2.2), eine dieser Zielsetzung entsprechende Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Diese Regelungen stellen unmittelbar geltendes Recht dar. Der hier vorliegende Rechtszusammenhang wird im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Die Zielstellung hat darüber hinaus zur Festsetzung von besonderen Wohngebieten für Teile des Geltungsbereiches geführt, die gemäß § 4a Abs. 1 Satz 2 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

In Übereinstimmung mit den Festlegungen der Sanierungssatzung wird für das besondere Wohngebiet WB 1 ein reduzierter Wohnanteil von 30 % an der Geschossfläche festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Die Reduzierung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße mit Ausnahme der als Kern- oder Sondergebiet gesondert geregelten Teilflächen sowie der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie im Gegensatz zu den wohngeprägten übrigen Straßen in der Innenstadt, wieder. Die Reduzierung des Wohnanteils auf 30 % zugunsten der gewerblichen Entwicklung in der Brandenburger Straße beeinträchtigt nicht das Oberziel Erhalt der Wohnnutzung in der Innenstadt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 wird eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht. Sofern innerhalb der einzelnen Baugrundstücke, z.B. in hinteren oder seitlichen Gebäuden ein höherer Wohnanteil realisiert wird, kann an anderer Stelle auf die Umsetzung des Wohnanteils in der entsprechenden Größe verzichtet werden. Dies ist auch dann möglich, wenn z.B. über eine Grunddienstbarkeit geregelt wird, dass ein anderes Grundstück im besonderen Wohngebiet einen entsprechend höheren Wohnanteil dauerhaft garantiert. Mit dieser Regelung wird eine höhere Flexibilität erzielt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen.

Die Festsetzung Nr. 12 wird für die Vorderhäuser Brandenburger Straße 20 und Dortustraße 57 durch eine weitere Regelung ergänzt bzw. räumlich konkretisiert. In den sog. „Barocken Typenhäusern“ wird im Sinne der historischen Kontinuität, aber auch wegen der guten Wohnverhältnisse in diesen Gebäuden sowie zur dauerhaften Sicherung und sichtbaren Prägung einer bewohnten Innenstadt festgesetzt, dass das 2. Vollgeschoss voll für Wohnzwecke zur Verfügung zu stehen hat und andere Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Wie die textliche Festsetzung Nr. 12 auch, dient dies dem Planungsziel, die Innenstadt in den Rand- und Nachtzeiten sichtbar belebt zu halten. Sie soll der in Innenstädten nicht unüblichen nächtlichen Verödung (unbeobachtete Räume) entgegenwirken. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall zu entscheiden, z.B. nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss, sofern eine Wohnnutzung im Dachgeschoss stattfindet, die vom Straßenraum erlebbar ist, so dass das o.g. Planungsziel eingehalten ist. Der in der textlichen Festsetzung 12 geregelte Mindestwohnanteil gilt auch für diese Grundstücke und wird von der Steuerung der Lage der Wohnnutzung im Gebäude nicht beeinflusst. Für die Anwendung der textlichen Festsetzung 13 im barocken

Typenhaus Dortustraße 57 bedeutet dies, dass zusätzlich zu den Wohnungen im Dachgeschoss auch in einem anderen Geschoss Wohnnutzung stattfinden muss, da andernfalls der festgesetzte Mindestwohnanteil nicht erreicht werden kann. Für das barocke Typenhaus Brandenburger Straße 20 gilt dies nicht zwingend, da hier noch ein mit dem Vorderhaus verbundener Seitenflügel besteht. Die Festsetzungen können auch so ausgelegt werden, dass sich die notwendige Wohnnutzung vom Dachgeschoss in den Seitenflügel herumzieht.

Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden, städtebaulich gewünschten und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur weil der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, sondern weil auch einige Grundstücke nicht für höhere Wohnanteile geeignet sind. Ein Teil der Grundstücke verfügt nur über kleine Grundstücksflächen. Hier hätte eine höhere Wohnnutzung Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse. Das besondere Wohngebiet 1 ist Bestandteil eines innerstädtischen Bereiches, der nach planerischer Untersuchung mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Kreuzungsbereich der Jägerstraße mit der Brandenburger Straße bisher immer als besonderes Wohngebiet eingestuft wurde und somit Teil eines besonderen Wohngebietes ist, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im FNP sowie in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereiches vorhanden oder geplant. Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet, mit entsprechenden Auswirkungen. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils, wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung eines Anteils über dem in der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert von Wohnnutzung im Mischgebiet, bevor das Baugebiet seine Zweckbestimmung verliert, der bei 20-30 % liegt, wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich, jedoch nicht, wie vorliegend, pauschal. Diese Art der Festsetzung würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer behindern. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines grundstücksbezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Zudem besteht überwiegend kein städtebauliches Erfordernis für eine geschossweise Regelung. Die Wohnnutzung soll an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse. Diese könnte ohne die parallele Festsetzung von Nutzungsmaßen starke Ungleichgewichtungen zur Folge haben, da im Ergebnis ein grundstücksbezogen unterschiedlicher Wohnanteil die Folge wäre, der in Einzelfällen auch 0 sein könnte. Diese Entwicklung würde die beabsichtigte Zielstellung verkehren.

3.1.2 Kerngebiet

Zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt beabsichtigt und inzwischen vollzogen, ist die Umstrukturierung und Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes auf dem Grundstück der Brandenburger Straße 21 unter Einbeziehung der benachbarten Grundstücke Brandenburger Straße 22 und 23 zu einem großflächigen Einzelhandelsbereich.

Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 bestehen Überlegungen, durch Erweiterung des Gebäudebestandes im Hofbereich insbesondere weitere Gewerbeeinrichtungen (Läden, Einzelhandel) mit einer möglichst großen zusammenhängenden Fläche zu realisieren. Dies ermöglicht die Errichtung einer größeren Ladeneinheit¹⁸⁾ entsprechend dem Bedarf an größeren Einrichtungen in der Innenstadt, aber auch mehrerer kleinerer Läden. Dabei ist das Erreichen bzw. die Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3

18) Bei einer zulässigen überbaubaren Fläche im MK 3 von ca. 1.050 m² ist die Entwicklung einer Verkaufsfläche von maximal ca. 700 m² anzunehmen. Bei Erweiterung auf benachbarte Grundstücke sind auch größere Einheiten vorstellbar. Die Entwicklung von Verkaufsfläche in darüber liegenden Geschossen wird als unwahrscheinlich angesehen.

BauNVO) nicht ausgeschlossen und nutzungsstrukturell durchaus erwünscht. Aus diesem Grund erfolgt für diesen Bereich des Bebauungsplans die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO, da die zukünftig erwünschte Nutzung in seiner Art und seinem Umfang eine kerngebietstypische Regelnutzung darstellt.

Die Grundstücke Brandenburger Straße 24, 26-28 und Jägerstraße 17-18 werden ebenfalls als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Grundstücke verfügen aufgrund ihrer Lage in dem Teil der Brandenburger Straße, der von den großflächigen Einrichtungen dominiert wird (Geschäfts- und Bürohaus im ehem. Einrichtungshaus MANOS, Karstadt-Warenhaus, H & M) über eine vom Regelfall der Brandenburger Straße abweichende höhere gewerbliche Bedeutung.

Sicherung der Wohnnutzung

Die Beschreibung der Sanierungsziele nimmt unter Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten von überörtlicher Bedeutung besonders in der Brandenburger Straße Großobjekte des Handels von der Verpflichtung zur Wohnraumschaffung aus. Diese Nutzungen sind wegen der imagefördernden und wohnumfeldverbessernden Wirkung, der historischen Kontinuität, vor allem aber, weil die Einrichtungen zur Stützung der Funktion des Stadtzentrums mit der zentralen Fußgängerzone dringend benötigt werden, von dieser Regelung ausgenommen. Aus diesem Grund erfolgt keinerlei Regelung für die Grundstücke innerhalb des Kerngebietes MK 1.1. Wohnungen sind demnach entsprechend den Regelungen aus § 7 BauNVO allgemein (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter) zulässig. Sonstige Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Grundstücke Brandenburger Straße 28 und Jägerstraße 17, die ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt werden (MK 2), jedoch nicht Bestandteil einer großflächigen Einrichtung sind, bleibt Wohnen auch weiterhin zulässig. Aus diesem Grund wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet MK2 maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden dürfen (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Die Grundstücke im Kerngebiet eignen sich zwar im Grundsatz nicht gut für Wohnnutzung, ungesunde Wohnverhältnisse liegen jedoch nicht vor und sind auch nicht zu befürchten. Eine Nutzungsänderung soll jedoch planungsrechtlich möglich sein.

Für die Grundstücke Brandenburger Straße 24-28 und Jägerstraße 18, die ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt werden (MK 3), konzeptionell jedoch nicht Bestandteil einer großflächigen Einrichtung sind, wird die Wohnnutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auf mindestens 20 % und maximal auf 30 % der Geschossfläche festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Die Festsetzung sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Wohnungen im MK 3, ohne zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich entgegen zu stehen und steht in Einklang mit den Sanierungszielen. Sofern innerhalb der einzelnen Baugrundstücke, z.B. in hinteren oder seitlichen Gebäuden ein höherer Wohnanteil realisiert wird, kann an anderer Stelle auf die Umsetzung des Wohnanteils in der entsprechenden Größe verzichtet werden. Dies ist auch dann möglich, wenn z.B. über eine Grunddienstbarkeit geregelt wird, dass ein anderes Grundstück im Kerngebiet einen entsprechend höheren Wohnanteil dauerhaft garantiert. Mit dieser Regelung wird eine höhere Flexibilität erzielt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbestandteil in besonders exponierten Lagen. Der Bebauungsplan konkretisiert dieses Sanierungsziel durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zueinander.

3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

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

Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches zu sichern und um die Wohnnutzung im Allgemeinen und die Belange von Familien im Besonderen zu schützen, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Einkaufsstraße und der Wohngegend werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen wird eine Abstufung getroffen, die den Bereich entlang der Brandenburger Straße (Haupteinkaufsbereich) besonders schützt. Die Anziehungskraft des Haupteinkaufsbereiches beruht unter anderem auf der Attraktivität der Schaufenster. Diese wird durch die Monotonie von Bank- und Büronutzungen sowie von Vergnügungsstätten nivelliert. Es entsteht dadurch eine Häufung von Meidezonen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebniseinkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Der Druck schädlicher Nutzungen auf Ansiedlung besteht teilweise nur hier. Es kann demnach davon ausgegangen werden und ist durch die Entwicklungen der letzten Jahre auch erkennbar, dass wenn eine Ansiedlung im Kernbereich der Fußgängerzone nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, eine Konzentration an anderer Stelle nicht erfolgt. Da die betroffenen Nutzungen zielgerichtet aufgesucht werden und folglich auf Laufkundschaft nicht angewiesen sind, liegt durch die Verdrängung dieser Nutzungen in die Seitenstraßen keine unzumutbare Härte vor. Die Festsetzung kann der Belebung der Umgebung dienen und den geschäftlichen Nutzungen außerhalb des engen Bereiches der Fußgängerzone Kunden zuführen.

In den besonderen Wohngebieten WB 1, WB 2.1 und WB 2.2 sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Dies ist erforderlich, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung stehen (**textliche Festsetzungen Nr. 2**).

Die im besonderen Wohngebiet WB 1 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig (**textliche Festsetzungen Nr. 5**). Die Festsetzung dient dem Erhalt des v.a. kleinteilig geprägten Einzelhandelsstandorts, der zum Funktionieren des gesamten innerstädtischen Zentrums beiträgt, und unterstützt damit die erhaltenswerte Charakteristik des Gebietes.

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

Tankstellen, die in den besonderen Wohngebieten ausnahmsweise und in den Kerngebieten allgemein (im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern) und ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere

Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich (**textliche Festsetzungen Nr. 3 und 9**).

Im besonderen Wohngebiet 1 und in den Kerngebieten 1 und 3 sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Bankfilialen und Finanzdienstleistungen ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 4 und 11**), da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Fußgängerzone in Einklang bringen lassen (Vermeidung der Umstrukturierung des Hauptgeschäftszentrums in einen tertiären Dienstleistungsbereich außerhalb der gesondert geregelten Bereiche) und die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund Ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen. D.h. freiberufliche Vermögensberater, Versicherungsmakler o.ä. Berufe sind zulässig.

Die in den Kerngebieten allgemein und in den besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. In den Kerngebieten und im besonderen Wohngebiet WB 1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da hierdurch eine negative Entwicklung für die Fußgängerzone zu befürchten ist (**textliche Festsetzungen Nr. 6 und 8**). In den besonderen Wohngebieten WB 2.1 und WB 2.2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die etwa der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage der historischen Bebauung entspricht, wird erreicht, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen werden minimiert. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m² Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen sowie für jede Art von Sexshows und Spielhallen: derartige Einrichtungen sind nicht zulässig, da von diesen Einrichtungen Störungen verursacht werden können, die sich nicht mit den beabsichtigten Planungszielen in Einklang bringen lassen (Schutz des Milieus und des Images der Innenstadt).

Im Kerngebieten MK 1 sind die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Die Festsetzung trägt dazu bei, die historische Kontinuität des großflächigen Einkaufsstandortes zu wahren. Eine nutzungsstrukturelle Umwidmung dieses zentralen Bereiches in ein Großhotel der heute üblichen Art ist städtebaulich zu verhindern, da großflächige Einzelhandelseinrichtungen das Funktionieren des innerstädtischen Zentrums wesentlich beeinflussen. Die Ansiedlung im kleinräumig geprägten Bereich des Stadtzentrums (MK 2 und MK 3) ist unproblematisch und daher zulässig.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. Für die Abgrenzung zur Jäger- und Charlottenstraße entspricht die Geltungsbereichsgrenze der Straßenbegrenzungslinie (**textliche Festsetzung Nr. 26**). Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 27**).

Für den Bereich der Fußgängerzone in der Brandenburger Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, die die dauerhafte Sicherung der bestehenden Fußgängerzone gewährleistet.

Das festgesetzte Kerngebiet für die Grundstücke Brandenburger Straße 21/22, in dem eine großflächige Einrichtung zulässig und bereits vorhanden ist, wird über die Brandenburger Straße beliefert. Die Brandenburger Straße ist in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr für den Lieferverkehr befahrbar, so dass die Erschließung und Anlieferung der vorhandenen und geplanten Einrichtungen gesichert sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen sind in den Kerngebieten und in den besonderen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten reinen Baukörperfestsetzungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Ausweisung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist (**textliche Festsetzung Nr. 18**) in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Geschossigkeiten in den besonderen Wohngebieten und den Kerngebieten entsprechen den bestehenden Baukörpern. Die festgesetzten Baukörper auf den Grundstücken Brandenburger Straße 21-23 und 25 sowie Jägerstraße 20 sind aus dem Bestand abgeleitet.

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

1. Regelung zur Sicherstellung der bisherigen Baurechte: Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Geschoss handelt, welches inkl. Konstruktion über 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,3 m nicht überschreitet (**textliche Festsetzung Nr. 19**).
2. Regelung zur Sicherung der bestehenden Dachausbauten: Das oberste Vollgeschoss darf seine aus der bis 31.08.2003 geltenden Bauordnung abgeleitete Zulässigkeit, dem sog. 2/3-Dach, nicht überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

Diese Festsetzungen dienen der Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken, die nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen. Hier sind Dachausbauten regelmäßig nach § 34 BauGB zulässig. Die Festsetzungen stehen gleichzeitig in einem engen sachlichen Zusammenhang mit gestalterischen Regelungserfordernissen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO in der Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe Kap. 3.6 Übernahme landesrechtlicher Vorschriften). Für die bereits ausgebauten Dächer wird ausgeschlossen, dass sich aus der geänderten Vollgeschossdefinition der Bauordnung neue Baupotenziale ergeben. Damit würden die Ziele der Denkmalpflege nach einer einheitlichen Ensembleentwicklung und das städtebauliche Ziel einer Erhaltung der gestalterischen Einheit des Ensembles, die gerade auch durch die Dachansichten geprägt ist, gefährdet.

Für einige Gebäude bzw. Gebäudeteile erfolgt keine Regelung des Dachausbaus. Hier ist somit nicht auszuschließen, dass Flachdächer errichtet werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind (hintere Gebäude, Anbauten) bzw. um hohe Gebäude, die den Straßenraum durch ihre Fassaden prägen, aber nicht durch die Dächer (z.B. Brandenburger Straße 28).

Besonderes Wohngebiet

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperfestsetzung in Dichtewerte kann es in den besonderen Wohngebieten grundstücksbezogen zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kommen. Der maximale GRZ-Wert beträgt 1,0 für das Grundstück Charlottenstraße 94 (Bestandssicherung), der Minimalwert beträgt 0,6 GRZ in der Dortustraße 55. Auf die Gesamtfläche der besonderen Wohngebiete berechnet, wird eine GRZ von ca. 0,75 erreicht. Die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung beträgt GRZ 0,6. Die starke Differenzierung des grundstücksbezogenen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um unter stark divergierenden Grundstückszuschnitten (teilweise sehr kleine Grundstücksflächen) die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, die zwischen den Extrema 3,5 in der Jägerstraße 21 (Bestandssicherung) und 1,4 in der Jägerstraße 20 schwankt, und auf die gesamten besonderen Wohngebiete bezogen, die zulässige Obergrenze von GFZ 1,6 mit einem Wert von ca. 2,1 GFZ um 0,5 überschreitet. Die erreichten Nutzungsmaße¹⁹⁾ können als aus dem FNP abgeleitet betrachtet werden, da die Einhaltung des maximalen Dichtewertes von 1,6 GFZ zu umfangreichen Abrissmaßnahmen im Bestand – betroffen wären fast alle Grundstücke – führen müsste. Dies widerspricht den allgemeinen Zielstellungen (siehe Kap. I.2.3.1).²⁰⁾

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für besondere Wohngebiete ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik ebenso notwendig, wie die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen bis auf mindestens 0,05 H. Diese wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2, 9 und 10 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen (**Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 2.1**). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnruhe ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen auf jedem Grundstück eine Mindestfläche, die von Bebauung freizuhalten ist bzw. Wohnumfeldfunktion übernehmen kann (Terrassenflächen), so dass die Auswirkungen auf die Umwelt und somit auf das Kleinklima des Wohnumfeldes minimiert werden.

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen ist festgesetzt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu begrenzen (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in den besonderen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird, die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt ist und die in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Die Festlegung von 30 % Flächenanteil sichert einerseits einen ausreichenden Flächenanteil für „grüne Nutzungen“ und andererseits bietet sie ausreichend Möglichkeiten für nicht vermeidbare bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Darüber hinaus ist sichergestellt, dass in den Baugebieten gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundflächen sowie der dafür festgesetzten Fläche St im WB 2.1 keine Stellplätze oder Garagen entstehen. Die festgesetzte Fläche St2 ist so dimensioniert, dass 2 Stellplätze untergebracht werden können. Garagen und Stellplätze sind zu

19) alle Werte gerundet

20) Dies gilt auch im Verhältnis zum FNP in der vorliegenden Änderungsentwurfassung (siehe Kap. I.2.3.1)

begrünen, da hier eine besondere Verträglichkeit mit der Wohnnutzung hergestellt werden soll (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Kerngebiet

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperfestsetzung in Dichtewerte wird auf die Gesamtfläche der Kerngebiete eine GRZ von ca. 0,73 erreicht, die damit unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Mit einer zulässigen Geschossfläche (GR x Zahl der zu erwartenden Vollgeschosse), die einer GFZ von ca. 1,9 entspricht, wird die Obergrenze von GFZ 3,0 deutlich unterschritten.²¹⁾

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Sicherstellung der Verträglichkeit zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen (auch benachbarter Grundstücke) ist die Geschossigkeit in der Fläche C2 im Kerngebiet 3 auf 2 Vollgeschosse zuzüglich eines dritten Vollgeschosses im Dachraum beschränkt.

Zwar liegen keine Nutzungsmaßüberschreitungen vor, es wird jedoch die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2, 9 und 10 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen (**Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 1**). Die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen bis auf mindestens 0,25 H ist zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik notwendig. Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen auf jedem Grundstück eine Mindestfläche, die von Bebauung freizuhalten ist bzw. Wohnumfeldfunktion übernehmen kann (Terrassenflächen), so dass die Auswirkungen auf die Umwelt und somit auf das Kleinklima des Wohnumfeldes minimiert werden (gilt wegen der engen Nachbarschaft zu den bewohnten Grundstücken sinngemäß auch für das MK 1). Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnruhe ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Gewährleistung der Einpassung der Kerngebiete in die wohngenutzte Umgebung wird festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundflächen sowie der dafür festgesetzten Fläche St1 im MK 1 keine Stellplätze oder Garagen entstehen. Die gesondert festgesetzte Fläche St1 soll auf maximal 6 Stellplätze beschränkt werden. Garagen sind zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Die Verträglichkeit der 6 zulässigen Stellplätze in der Fläche St1 zum südlich benachbarten Wohngrundstück wird über eine Festsetzung zur Begrünung hergestellt (Fläche H1). Da eine Bepflanzung mit Bäumen zur Sicherung der Wohnumfelderfordernisse städtebaulich zur Sicherung einer Mindestfreiraumqualität notwendig ist (im MK 3 ist ein Mindestwohnanteil festgesetzt), wird zusätzlich eine Bepflanzung mit 2 Bäumen im MK 3 festgesetzt (Fläche H2). Die Flächen H1 und H2 sollen räumlich aneinandergrenzend festgesetzt werden, so dass optisch der Eindruck einer größeren Freifläche entsteht (**textliche Festsetzung Nr. 24**). Durch die Festsetzung ist gesichert, dass die dort bereits stehenden Bäume auch bei einem Abgang nachgepflanzt werden müssen.

21) alle Werte gerundet

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise werden im gesamten Geltungsbereich reine Baukörperfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, durch die Festsetzungen den baulichen Bestand im Geltungsbereich zu sichern, der im Kerngebiet 1 ein für die gesamte Innenstadt wichtiges großflächiges Einzelhandelsobjekt enthält. Der Geltungsbereich insgesamt stellt ein erhaltenswertes und geschütztes historisches Ensemble unterschiedlicher Epochen dar. Sein Ursprung geht bis in die Zeit um 1733 zurück. Umfangreiche Eingriffe in den Bestand - z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen - sind daher nicht möglich. Die genaue Festsetzung der Hofbebauung (Quergebäude und Seitenflügel) ist daher städtebaulich und zur Wahrung der historischen Kontinuität erforderlich, auch wenn hier mittels Baugrenzen eine größere Flexibilität in den Festsetzungen vorhanden ist.

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

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Blockrandes sind entlang der Blockkanten fast ausnahmslos Baulinien festgesetzt, die die historische Blockstruktur sichern und wiederherstellen. Eine zusätzliche Sicherung der denkmalgeschützten Vorderhäuser erfolgt durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baulinie. Von diesem Prinzip wurde auf dem Grundstück Brandenburger Straße 24 abgewichen. Das hier errichtete gründerzeitliche Gebäude steht nicht in der rückwärtigen Flucht des Nachbargebäudes Brandenburger Straße 23, sondern weicht dahinter zurück. Der Bebauungsplan soll geringfügig Raum für eine weitere Entwicklung der im Haus vorhandenen Wohnnutzung geben, wie sie in anderen Grundstücken bereits vollzogen ist. In Verbindung mit den Bestimmungen des § 23 Abs. 3 BauNVO wird dadurch z.B. der Anbau von ausreichend tiefen Balkonen ans bestehende Gebäude möglich.

Um eine architektonische Gliederung durch Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und ähnliche Bauteile zu ermöglichen, ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in einem engen Rahmen die Überschreitung der Baulinien oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Es ist festgesetzt, dass die zulässigen Überschreitungen der Baulinie durch Reglementierungen (maximal 1 m Tiefe, maximal 10 m Abschnitte, maximal 35 % der Gebäudelänge) so eingeschränkt werden, dass sie eindeutig in den Hintergrund treten. Im Genehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass sich Bauvorhaben in die denkmalgeschützte Umgebung einfügen. Der Sicherung der ebenfalls denkmalgeschützten Baustruktur im Blockinneren ist durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen mit Baugrenzen ausreichend Rechnung getragen.

3.4 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstückswise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus wohnnutzungsbedingt ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen (**textliche Festsetzungen Nr. 22 und 23**). Die sich hieraus ergebenden Nachteile - geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig - sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke, wie Aufenthaltsqualität und erlebbare Biomasse (messbare ökologische Verbesserungen sind nur gering nachweisbar), unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wegen der Kleinteiligkeit der Blockstruktur am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine fi-

nanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer der Dächer ist nicht nachweislich. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm ist ausreichend für die mit der Planung verbundene Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude werden Flächen für die Beleuchtung, technische Aufbauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen. Die Fassadenbegrünung wird in Absprache mit der unteren Denkmalpflegebehörde ausschließlich für die den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden und nur zu einem geringen Flächenanteil festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Festsetzung in Einklang mit den denkmalrechtlichen Anforderungen zu bringen, indem wertvolle Fassadenteile von Begründungen zugunsten einer erhöhten Begrünung an anderer Stelle freigehalten werden können. Da die Festsetzung im Einvernehmen mit der unteren Denkmalpflegebehörde realisiert werden muss, kann es im Einzelfall auch dazu kommen, dass einzelne Gebäude nicht oder nicht in vollem Umfang begrünt werden können.

Zur Stützung der Wohnqualität und zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Eine textliche Festsetzung hierzu ist jedoch nicht erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO sind alle nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzungen maximal überbaubarer Flächen sichern demnach auch die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen sowie die Flächen St, wird sichergestellt, dass die Freiflächen der Erholung dienen. Die gestalterische Einbindung der Stellplätze oder Garagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch Bäume oder Pergolen bzw. durch Bepflanzungen gesichert (**textliche Festsetzungen Nr. 17 und 24**). Eine während des Aufstellungsverfahrens erfolgte Erweiterung der Stellplatzanlage im Kerngebiet entspricht nicht den planerischen Zielstellungen und wird daher in den Festsetzungen nicht entsprechend gesichert.

Die zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt bestehenden und städtebaulich unbedingt erhaltenswerten Bäume auf privaten Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Es wird daher eine Bindung zum Erhalt von insgesamt 4 Einzelbäumen auf den Grundstücken Dortustraße 56 (2 Bäume), Dortustraße 55 (1 Baum), Brandenburger Straße 26 (1 Baum) festgesetzt. Die Bäume unterliegen alle der Baumschutzverordnung und sind ein wichtiges ökologisches Potential innerhalb des Geltungsbereiches.

Darüber hinaus erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Festsetzung der Erhaltung eines Baumes im Kreuzungsbereich Dortustraße / Brandenburger Straße. Der Baumstandort stellt in Zusammenhang mit den nicht im Geltungsbereich befindlichen Bäumen eine für die 2. Barocke Stadterweiterung typische Kreuzungsbetonung dar. Im Fall des Abgangs ist er zu ersetzen.

Neben den festgesetzten Einzelbäumen soll die Fläche H1 zum Anpflanzen durch 5 Bäume geprägt werden. Da innerhalb dieser Fläche bereits Bäume vorhanden sind, die auf die Festsetzung anrechenbar sind, ist auch für diese Bäume von einem Erhalt auszugehen. Ein bisher innerhalb der Fläche St als zu erhaltender festgesetzter Baum, der während des Aufstellungsverfahrens entfernt worden ist, hat zu einer Erhöhung der notwendigen Baumzahl in der Fläche H1 geführt (vorher 4 Bäume). Dazu ist die Pflanzung von 2 weiteren Bäumen in der Fläche H2 erforderlich, die der Begrünung des Wohnumfeldes (MK 3, festgesetzter Wohnanteil) dienen sollen.

Zur Gewährleistung der Nutzbarkeit der Flächen H1 und H2 sind Wege und Aufenthaltsnutzungen, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Materialien angelegt sind, jeweils bis zu 25 % der Flächengröße zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 24**).

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

3.5 Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb des Geltungsbereiches nur eingeschränkt zulässig. Mit der Regelung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der Flächen St zulässig sind, wird sichergestellt, dass die Freiflächen tatsächlich der Erholung dienen können (**textliche Festsetzung Nr. 17**, gilt nicht für das Kerngebiet 2).

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

Zur Sicherung der Zufahrt zu den bereits genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück Dortustraße 55 sowie zur Sicherung der bestehenden Zufahrt der Grundstücke Brandenburger Straße 21-23 über das Grundstück Dortustraße 55 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Fläche G festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Stellplatzflächen zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 25**).

3.6 Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

Die Sicherung der bestehenden Baustrukturen durch die entsprechende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den aus dem Bestand abgeleiteten zulässigen Geschossigkeiten bedingt die Reduzierung der nach § 6 Abs. 5 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen auf das in der Realität bestehende Abstandsflächenmaß gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO (**Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 1**). Weitere Erläuterungen hierzu sind dem Kap. II.3.2 zu entnehmen.

Die Festsetzung gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan erfolgt nur in dem Maß, wie es zur Grundsicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes erforderlich ist. Aufgrund der sich aus dem Denkmalrecht ergebenden konkreten Einflussnahmemöglichkeiten auf einzelne Bauvorhaben kann auf Festsetzungen z.B. zu Fassadengestaltungen, Fensterformaten etc. verzichtet werden. Lediglich für die die städtebauliche Eigenart wesentlich bestimmenden Faktoren (Überschreitung der Baugrenzen und -linien, Eingrünung von Bauteilen, Dachflächen) werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Auf die Lage des Geltungsbereiches in seiner Gesamtheit als Teil eines Bereiches, der als Denkmal ausgewiesen ist, wird hingewiesen, zusätzlich wurden alle im Geltungsbereich liegenden Baudenkmale nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet (**nachrichtliche Übernahmen und Hinweise Nr. 1**). Neben der Struktur des Blockes inklusive der Nebengebäude sind alle historischen Vorderhäuser – mit Ausnahme der Grundstücke Jägerstraße 17, 18 und 21 - zudem als einzelne Baudenkmale geschützt. Alle Bauanträge sind in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Die gilt wegen des Umgebungsschutzes auch für die genannten Einzelgrundstücke, die nicht Baudenkmale sind.

Um die Ziele der Denkmalpflege nach einer einheitlichen Ensembleentwicklung und das städtebauliche Ziel der Erhaltung der gestalterischen Einheit des Ensembles, die gerade auch durch die Dachansichten geprägt ist, zu sichern, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 BbgBO die folgenden gestalterischen Regelungen für die Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für ein einzelnes Bauteil auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 wird festgesetzt, dass eine Überdeckung nur als Glasdach zulässig ist (**Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 2**). Dies betrifft die mit gd bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche. Die Regelung wurde auf Anforderung der unteren Denkmalschutzbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch sie wird es möglich, die denkmalgeschützte Struktur der Gebäude erlebbar zu machen, ohne das Planungsziel, die Schaffung einer großen zusammenhängenden Fläche, die als größere Ladeneinheit genutzt werden kann, aufzugeben.

In den im Bebauungsplan mit B1 – B4, C1 – C6 und E1 – E5 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen muss das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird darüber hinaus geregelt, dass die Dächer auf unterschiedliche Weise auf mindestens 2 Seiten, in den überbaubaren Grundstücksflächen C4 und C5 nur auf einer Seite²²⁾, geneigt sein müssen (**Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 3**). Die spezielle Regelung zu Anzahl der geneigten Dachflächen stellt klar, dass die Gebäude, die regelmäßig grenzständig errichtet sind, in voller Höhe aneinandergesetzt werden dürfen. Es soll verdeutlicht werden, dass die visuelle Wirkung Grundlage der Festsetzung ist, die Dächer dürfen daher an der Rückseite auch über gerade Außenwände verfügen. Die optische Erscheinung des Stadtbildes soll jedoch u.a. durch geneigte Dachflächen geprägt werden.

In den im Bebauungsplan mit F1 – F7 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich Gebäude mit sehr ausgeprägten Dachausbauten. Aus stadtgestalterischen Gründen muss auch hier jeweils das oberste zur öffentlichen Straße ausgerichtete Vollgeschoss, in der Fläche F7 sogar die obersten beiden Vollgeschosse, als Dachgeschoss ausgebildet werden (**Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 4**). Diese Festsetzung betrifft Gebäude deren oberstes Geschoss ohne Einschränkung auf Flächen oder Höhen visuell als Dachraum in Erscheinung treten sollen. Die vorhandenen Gebäude entsprechend dieser Festsetzung bereits, sie betrifft die Gebäude, die straßenseitig mit einer anderen Geschossigkeit in Erscheinung treten, als hofseitig, aber über 2 geneigte Dachseiten verfügen. In den Gebäuden Charlottenstraße 95 und 96 sind die Dachneigungen so stark voneinander abweichend, dass die Gebäude rückseitig um 2 Geschosse höher sind, als straßenseitig. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass das optische Erscheinungsbild der Stadt, das u.a. durch die deutliche sichtbare Dachlandschaft geprägt wird, erhalten bleibt. Aus diesem Grund wird die straßenseitige Ansicht besonders geregelt, da diese den öffentlichen Raum besonders prägt.

Wegen des besonderen Genehmigungsvorbehaltes für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten (§§ 144, 145 BauGB) wird darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan innerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebietes befindet (**nachrichtliche Übernahmen und Hinweise Nr. 2**).

Für den gesamten Bereich gelten ferner eine rechtskräftige Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB, auf die ebenfalls hingewiesen wird (**nachrichtliche Übernahmen und Hin-**

22) Die Fläche C4 verfügt nur über eine zum Grundstück ausgerichtete Seite, da der Verbinder auf dem eigenen Grundstück eine größere Höhe hat, so dass hier ohne Dachneigung angebaut werden kann. Das Gebäude in der Fläche C5 ist im Gegensatz dazu ein Winkelgebäude und verfügt demnach über 2 zum eigenen Grundstück ausgerichtete Dachflächen.

weise Nr. 3) sowie eine Werbesatzung gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO a.F. (2003) **(nachrichtliche Übernahmen und Hinweise Nr. 4).**

Ebenfalls von Bedeutung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Vor der Durchführung eines Bauvorhabens sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu prüfen, ggf. sind bei der zuständigen Fachbehörde die notwendigen Ausnahmen zu beantragen **(nachrichtliche Übernahmen und Hinweise Nr. 5).**

3.7 Flächenbilanz

Besondere Wohngebiete			5.135 m²
davon WB 1		1.340 m ²	
davon überbaubar	1.005 m ²		
davon WB 2.1		1.510 m ²	
davon überbaubar	1.010 m ²		
davon Fläche St	35 m ²		
davon GF ²³⁾	215 m ²		
davon WB 2.2		2.285 m ²	
davon überbaubar	1.870 m ²		
insgesamt überbaubar WB 1, 2.1, 2.2	3.885 m ²		
Kerngebiete			5.450 m²
davon MK 1		2.175 m ²	
davon überbaubar	1.485 m ²		
davon Fläche St	270 m ²		
davon GF ²⁴⁾	60 m ²		
davon Fläche zum Anpflanzen	290 m ²		
davon MK 2		350 m ²	
davon überbaubar	150 m ²		
davon MK 3		2.925 m ²	
davon überbaubar	2.185 m ²		
davon Fläche zum Anpflanzen	175 m ²		
insgesamt überbaubar MK 1, 2, 3	3.820 m ²		
Öffentliche Verkehrsfläche			1.920 m²
davon Fußgängerbereich	1.370 m ²		
Gesamtfläche²⁵⁾			12.505 m²

23) GF: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Flächen für Stellplätze.

24) ebenda

25) alle Werte sind gerundet.

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

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

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung sowie des Verkehrs
- Private Belange

4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

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

Die festgesetzten ökologisch wirksamen Vorgaben (Dach- und Fassadenbegrünungen) kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation für die gegenwärtigen Bewohner dar. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen Schlosspark Sanssouci – ca. 700 m, Grünzug in der Hegelallee – ca. 300 m, Platz der Einheit – ca. 200 m und Bassinplatz – ca. 350 m. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen können damit ausgeglichen werden. Wegen der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Festsetzungsintensität für Begrünungen in den besonderen Wohngebieten und den Kerngebieten gleich. Eine Benachteiligung der Gewerbegrundstücke wird darin nicht gesehen, da diese die Ansprüche an ein gesundes Arbeitsumfeld gewährleisten müssen und sich darüber hinaus in die bewohnte Struktur einzupassen haben.

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

Die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen in den besonderen Wohngebieten sowie die Nachbarschaft zum Kerngebiet führen nicht zu unzumutbaren oder schwer beeinträchtigten Wohnbedingungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine historische Situation, die im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung mehrmals anzutreffen ist, planungsrechtlich gesichert. Die Erfahrungen im Geltungsbereich sowie in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung zeigen, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in dieser Umgebung anzutreffen ist. Dies beinhaltet auch die Stellen, an denen im Bestand die Regelmindestabstandsfläche von 3 m nicht eingehalten wird. Ab-

rissmaßnahmen am fast 280 Jahre alten denkmalgeschützten Bestand bzw. der Verzicht auf Wiederherstellungsmaßnahmen werden nicht in Erwägung gezogen. Im Kerngebiet erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der grenzständigen Bebauung zu den besonderen Wohngebieten entsprechend des vorhandenen Bestandes, der unter nachbarschaftlicher Zustimmung entstanden ist und zu keinen wesentlichen Einschränkungen für die benachbarten Nutzungen geführt hat.

Die zulässige Erweiterung der Baumöglichkeiten um ca. 0,6 m auf dem Grundstück Brandenburger Straße 24 (Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze in Fortsetzung der hinteren Bauflucht des Nachbargebäudes Brandenburger Straße 23) wurde in den Plan aufgenommen, weil dadurch – in Verbindung mit den Bestimmungen des § 23 Abs. 3 BauNVO – der Anbau von ausreichend tiefen Balkonen an das bestehende Gebäude möglich wird. Dies kommt der Aufwertung der im Gebäude befindlichen Wohnungen entgegen und damit der Beibehaltung der engen Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Zwar besteht nun auch die grundsätzliche Möglichkeit, das Gebäude selbst zu verbreitern, dies wird angesichts der geringfügigen Nutzflächengewinnung aber als nicht wahrscheinlich eingeschätzt, da für die Verbreiterung des Gebäudes selbst der § 23 Abs. 3 der BauNVO nicht anwendbar ist (Zulässigkeitsregelung als Ausnahme für geringfügiges Überschreiten von Teilen eines Gebäudes).

Die sich aus den Festsetzungen ergebende Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO steht im Einklang mit den Anforderungen an die gesunden Lebensverhältnisse. Die Abwägung zur Reduzierung der Abstandsfläche gilt hier sinngemäß. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze (einzelfallbezogen um über 200 %) hat sich während des Aufstellungsverfahrens deutlich erhöht, ohne dass sich die Festsetzungen inhaltlich geändert haben. Dies liegt an der während des Verfahrens umgestellten GFZ-Berechnung, die sich auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff bezieht. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.09.2003 wurde der Vollgeschossbegriff dahingehend verändert, dass nunmehr alle Geschosse in die Berechnung einzubeziehen sind. Bis dahin galt eine Regelung, die Nutzflächen im Dachgeschoss unter bestimmten Bedingungen von der Einbeziehung in die Geschossflächenberechnung ausgenommen hat. Die Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO erforderlich, um die erhaltenswerte Eigenart und die historische Bedeutung des Gebietes zu bewahren.

Die verkehrlichen Belange sind sichergestellt, alle Grundstücke sind erschlossen. Sie verfügen über grundstücksbezogene Freiflächen, deren Mindestqualität festgesetzt wird bzw. liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen. Tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, z.B. Brandschutz, wurden nicht vorgebracht und sind nicht bekannt.

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

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung bzw. deren Wiederherstellung in Nachbarschaft zur Einzelhandelsnutzung. Zwar ist eine geringfügige Erhöhung der Zahl der Bewohner im Geltungsbereich anzunehmen, weil freie Potentiale entwickelt werden, jedoch stellt der Geltungsbereich mit den gegenüberliegenden Grundstücken - mit Ausnahme der Charlottenstraße und Teilen der Jägerstraße - einen gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkt für die Gesamtstadt dar, der beliefert werden muss (Kundenverkehre sind wegen fehlender Stellplätze nicht zu erwarten). Im Vergleich zur bestehenden Situation sind nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen zwar ausgebaut werden können, aber bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten Wohnlage nicht behindert haben. Bezüglich der Grundstücke Brand-

enburger Straße, insbesondere in den Kerngebieten mit seinen Möglichkeiten zur Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gilt, dass die Belieferung der Grundstücke, z.B. der als „Einzelhandelsmagnet“ zu bezeichnende Textilhandel Brandenburger Straße 21/22, der zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt bereits vorhanden war und während des Aufstellungsverfahrens lediglich erweitert wurde, bereits heute über die Brandenburger Straße erfolgt, ohne dass dies unverträglich ist. Zwar ist die Einrichtung mit einer Geschossfläche von ca. 2.200 m² als großflächig zu bewerten, sie ist jedoch nicht so groß, als dass hierdurch unzumutbare Belastungen durch Lieferverkehr vorliegen.²⁶⁾

Des Weiteren ist die umliegende Bebauung so angeordnet, dass sich Grundrisse mit von den Verkehrsflächen abgewandten Aufenthaltsräumen bilden lassen. Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse können zusätzlich im Rahmen der Bau- oder Betriebsgenehmigung Auflagen erteilt werden, die unzumutbare Belästigungen des Standortes für seine Nachbarn ausschließen. Festlegungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Diese können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret im Betriebsgenehmigungsverfahren und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines generellen Bauleitplanverfahrens möglich, erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer vollständigen Nutzung aller Einrichtungen mit Geschäften mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Größe und Vielzahl der Einrichtungen sowie des gerade erst erfolgten Umbaus der größten Einrichtung im Geltungsbereich als unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den Betreibern der Geschäfte führen würde oder die Grundannahme berücksichtigt einen Mittelwert oder die derzeitige Nutzung eines Textilhändlers. Dies wäre aber bei einer möglichen Nutzungsänderung ggf. nicht weitreichend genug. Somit sind evtl. Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung auf die Genehmigungsebene zu verlagern. Es wird davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn gesonderte Festsetzungen hierzu als nicht erforderlich betrachtet werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in absoluter Stadtmittenlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungsschallwerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden. Den Bewohnern dieses Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten). Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, denn der Bebauungsplan enthält keine Veränderung der gegenwärtigen Strukturen (die Errichtung von Wohnungen im Kerngebiet wäre nach § 34 BauGB bereits zulässig). Dem gegenübergestellt wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Lärmbelastung weit entfernt davon ist, als erheblich belästigend angesehen zu werden. Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände wurden nicht bekannt und von den Bewohnern des Geltungsbereiches auch nicht derart vorgebracht, dass eine Herunterstufung der bestehenden Gebäudenutzung vorgenommen werden müsste. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als Wohngebiet für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe – auch außerhalb der Wohngebiete und in der Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches - nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang zu

26) Die Geschossfläche bezieht sich auf die Außenmaße der Gebäude und enthält auch Personalräume und andere Flächen, die nicht unmittelbar Verkaufsfläche sind.

bringen sind. Grundsätzliche und messbare Verbesserungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wird daher nicht weiter verfolgt.

Die Darlegungen zum Verhältnis Wohnen / Einzelhandel gelten sinngemäß auch für Verkehrslärm. Die Brandenburger Straße ist Fußgängerzone und die Dortustraße und die Jägerstraße sind Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr, die außerhalb der freigegebenen Lieferzeiten in der Brandenburger Straße Sackgassen sind. Verkehrslärmemissionen können daher vernachlässigt werden. Lieferbedingte Emissionen sind Bestandteil der Lärmbeurteilung zur Einzelhandelsentwicklung (s.o.). Die Charlottenstraße ist zwar gut ausgebaut, dies ist jedoch in der vergangenen Funktion begründet. Heute ist die Charlottenstraße wegen einer veränderten Verkehrsführung vom Durchgangsverkehr befreit²⁷⁾. Die Straße enthält jedoch Straßenbahngleise und hat dementsprechend eine hohe Bedeutung für den öffentlichen Verkehr. Dennoch enthält der Bebauungsplan keine grundrissregelnde Festsetzung bzw. keine Regelung zum Schalldämmmaß. Sämtliche Nutzungen sowie die Gleisanlagen sind bereits vorhanden. Zwar gehen von der Tram Emissionen aus, die über den Werten der DIN 18005 liegen²⁸⁾, aber weder verursacht der Plan eine Konfliktverschärfung, noch wurden Missstände festgestellt oder vorgebracht. Aufgrund der Fahrpläne der Straßenbahn sind die für die Wohnnutzung besonders störenden nächtlichen Beeinträchtigungen nicht wesentlich. Ausgehend von diesem Bestand, der durch den Bebauungsplan nicht geändert wird, werden ungünstige Verhältnisse für die angrenzende Wohnnutzung, die nicht zwingend zur Straße ausgerichtet sein muss, nicht erwartet. Nennenswerte Belastungen durch insgesamt 6 zulässige Stellplätze sind ebenfalls nicht zu erwarten. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in absoluter Innenstadtlage, so dass hier eine nutzungsstrukturelle Vorbelastung vorliegt. Dies ist aufgrund der Lagegunst (z.B. gute Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten) offensichtlich, den Bewohnern des Gebietes zumutbar und von diesen scheinbar auch erwünscht, da lärmbezogene negative Aussagen bisher unbekannt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen somit zu keiner Konfliktverschärfung innerhalb des Plangebietes. Für die einzelnen benachbarten Nutzungen liegen somit keine Veränderungen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation vor.

Eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. Dämmwerte von Fassaden und Fenstern, ist nicht erforderlich. Wegen der einzuhaltenden Wärmeschutzwerte entsprechen die bei Sanierungsarbeiten ohnehin einzubauenden Fenster der Lärmschutzstufe 2 bis 3. Ferner ist anzunehmen, dass mit der sukzessiven Umstellung der Straßenbahnfahrzeuge auf einen modernen Stand eine leichte Lärminderung eintreten wird, so dass die fortgeltende Immissionsschutzfestsetzung ungerechtfertigt wäre.

Wegen der durch die Planung verursachten zusätzlichen Verkehrsmenge werden keine Veränderungen an Straßenraumaufteilungen erforderlich, so dass sich keine schalltechnischen Anforderungen auf Grundlage der 16. BImSchV²⁹⁾ ergeben.

Die Grundstücke Brandenburger Straße 28 und Jägerstraße 17 mit einer Gesamtfläche von nur ca. 350 m², die im Bestand bereits nahezu vollständig überbaut sind und deren Belichtung durch die bestehende angrenzende Bebauung eingeschränkt ist, befinden sich in einer Lage, die nur schwierig für Wohnungen geeignet ist. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan – unter planungsrechtlicher Sicherung der Zulässigkeit von Wohnungen – eine gewerbliche Umnutzung der Grundstücke.

27) Umsetzung der Lärminderungsmaßnahme „Verkehrsableitung über die Dortustraße“

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

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

Die Festsetzung überbaubarer Flächen auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 steht nicht im Widerspruch zu einer bestehenden Grunddienstbarkeit und einer eingetragenen Baulast, die einen Rettungsweg zugunsten des Grundstückes Jägerstraße 18 sichert. Die Grunddienstbarkeit ist als bestehendes Recht in die Ausführungsplanung zu Gebäuden auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 einzubeziehen und kann z.B. durch ein Luftgeschoss oder einen Fluchttunnel berücksichtigt werden. Entsprechende Festsetzungen sind jedoch nicht erforderlich, um der konkreten Ausführung Spielräume zu belassen.

4.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die bestehenden historischen Strukturen und Charakteristika der Blockfläche. Das Bebauungsplankonzept wird u.a. durch folgende Ansprüche charakterisiert:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen
- Aufnahme und Vermittlung der Bauhöhen
- Erhalt und Entwicklung von grünen Hofräumen
- Behutsame städtebauliche Weiterentwicklung auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 unter Einbeziehung der erhaltenswerten Gebäude

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

4.1.3 Belange der Denkmalpflege

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

Die Festsetzungen auf dem Grundstück Jägerstraße 20, die Veränderungen am Bestand beinhalten, sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Das abzureißende Seitengebäude ist ohne denkmalpflegerischen Wert. Gleiches gilt auch für die Festsetzungen auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25, auf dem umfangreiche Erweiterungen vorgenommen werden sollen. Hier können die Anforderungen nach größeren Ladenflächen mit den Anforderungen nach Erkennbarkeit der baulichen Strukturen durch die Festsetzung eines Glasdaches in Einklang gebracht werden.

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

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

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

Verzicht auf den Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Angaben nach § 2a Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

a. Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1 a BauGB – Verzicht auf eine Bilanzierung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind alle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder gelten als zulässig. Dies ändert nicht die im gesamten Aufstellungsverfahren verfolgte Linie. Bereits zum Verfahrensbeginn wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass die Anfertigung eines Eingriffs- / Ausgleichsgutachtens zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik nicht erforderlich ist. Die Vereinbarung wurde getroffen, da bauliche Entwicklungen in Bezug auf das Maß der Nutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären (der Bebauungsplan ist zur Sicherung der Art der Nutzung sowie der Stellung der Baukörper im denkmalgeschützten Bereich erforderlich) und somit keinen ausgleichspflichtigen Eingriff im planungsrechtlichen Sinne gemäß § 1a BauGB darstellen.

Im Geltungsbereich sind nur wenige ökologische Strukturen vorhanden, die darüber hinaus im Rahmen einer durchgeführten Biotopkartierung lediglich mit einer geringen bis mittleren Werteinstufung bewertet wurden.³⁰⁾ Der Bereich ist bereits sehr dicht bebaut oder bebaubar, vorhandene nicht bebaute Flächen verschiedener Grundstücke sind oftmals versiegelt. Grundstücke mit erheblichem Grünbestand sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bei planungsrechtlicher Übernahme der geringen vorhandenen schützenswerten Strukturen (Sicherung von Einzelbäumen sowie nicht überbaubarer Grundstücksfläche) ist davon auszugehen, dass sich mit Umsetzung der Regelungen des Bebauungsplans (Dach- und Fassadenbegrünung, Fläche zum Anpflanzen) eine Verbesserung der ökologischen Situation einstellt.

Untersuchung der Umweltbelange

Dem Verzicht auf den formellen Grünordnungsplan liegt nicht nur die mangelhafte Bestandssituation zugrunde, sondern auch die städtebauliche Notwendigkeit, für die planungsrechtliche Sicherung weiter Teile des Geltungsbereiches als Wohnstandort trotz der hohen baulichen Dichte ein entsprechendes Wohnumfeld herzustellen. Bei Sicherung des Erhalts der vorhandenen Strukturen kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung der tatsächlich vorhandenen ökologischen Bilanz nicht möglich ist und stattdessen eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist. Der Bebauungsplan setzt daher fest, die teilweise stark versiegelten Grundstücke mit Fassaden- und Dachbepflanzungen zumindest soweit zu begrünen, dass der Anspruch an das Wohnumfeld innerhalb eines besonderen Wohngebietes und an ein attraktives Arbeitsumfeld erfüllt sind. Durch die Festsetzungen sowie der zukünftig zu erwartenden gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der nach und nach sanierten Grundstücke werden die

30) a.a.O., Februar 2002

Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst. Sie werden in Hinsicht auf Bodenversiegelung, Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt.

Für 5 aufgrund ihrer besonderen Lage und Ausmaße besonders wertvolle Bäume erfolgt eine Sicherung als Einzelbäume. Mehrere weitere Bäume befinden sich innerhalb einer Pflanzfläche und sind somit ebenfalls gesichert, jedoch nicht standortgenau. Bei 6 Bäumen wurde auf eine planungsrechtliche Sicherung verzichtet. Ein Baum befindet sich zu nahe an einem Gebäude, um städtebaulich gesichert zu werden. Vier weitere Bäume wurden während der Aufstellungsverfahren gefällt, so dass keine städtebauliche Sicherungserforderlichkeit gegeben ist. Die genannten Bäume sind bzw. waren durch die Baumschutzverordnung geschützt und befinden sich außerhalb überbaubarer Flächen. Ein Erhalt einzelner Bäume ist somit nicht ausgeschlossen. Dadurch und durch die zukünftig zu erwartende gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Pflanzung von mindestens 2 weiteren Bäumen innerhalb der Fläche H2³¹⁾ kann erreicht werden, dass die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst werden. Des Weiteren entstehen Lebensräume, insbesondere für Vögel und Insekten, aber auch für Kleinsäuger. Die Entfernung eines als erhaltenswert eingeschätzten Baumstandortes auf dem Grundstück Brandenburger Straße 22 hat im Verfahren zu einer Erhöhung der Pflanzanforderungen an die Fläche H1 geführt.

Die Lage eines vorhandenen Baumes (Birke) innerhalb einer überbaubaren Fläche (Jägerstraße 20) steht den positiven Schlussfolgerungen der Schutzgutbetrachtung nicht entgegen. Der Baum ist durch die Baumschutzverordnung geschützt, bei seiner Entfernung sind entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß der Potsdamer BaumSchVO vorzunehmen, so dass ein adäquater Ersatz sichergestellt ist. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist es nicht auszuschließen, dass die Ersatzpflanzung nicht auf dem Grundstück selbst gepflanzt werden kann.

Die Grundwassersituation ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als unverändert zu betrachten, da die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu unverändert bleiben. Eine Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück Jägerstraße 20 ist zu geringfügig, um spürbare Auswirkungen zu erzeugen. Durch die ergänzenden Festsetzungen (z.B. Fassadenbegrünung) wird der Vegetationsanteil im Geltungsbereich erhöht, so dass sich die Filterfunktion des Bodens verbessert. Eine Versickerung der Dachflächenwässer ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen, des hochanstehenden Grundwassers (Minderung der Bodenfunktion) und wegen der beabsichtigten uneingeschränkten Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner nicht vorgesehen, aber im Grundsatz auch nicht ausgeschlossen.

Klimatologisch ist das Planungsgebiet in eine Zone mäßiger bis hoher klimatischer Belastung einzuordnen. Obwohl eine Änderung der bestehenden Nutzungen nicht beabsichtigt ist, kann aufgrund der Verbesserung technischer Standards, der Zugehörigkeit des Blockes in einen Vorrangbereich der Fernwärmeversorgung³²⁾ sowie der Erhöhung der Biomasse im Blockinnenbereich (Fassaden- und Dachbegrünung) für diesen Belang von einer geringfügigen Verbesserung der bestehenden Situation ausgegangen werden. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht nicht in Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen. Sofern die Bepflanzung eines Gebäudeteils aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann der Anteil an einem anderen Gebäudeteil so erhöht werden, dass der pro Baugrundstück erforderliche Wert von 25 % der den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden (mit Ausnahme technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen) eingehalten werden kann.

31) Der Bebauungsplan regelt nur die städtebaulichen Belange nach der Mindestanzahl von Bäumen. Die bei ggf. notwendigen Fällungen grundstückswise zu ermittelnden erforderlichen Ersatzpflanzungen richten sich nach der Baumschutzverordnung und können höher sein. Über Standorte ist im Rahmen der Fällgenehmigung zu entscheiden.

32) Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Oktober 1993.

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

Wegen der eingeschränkten ökologischen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Bedeutung als Lebensraum lediglich für Vögel, Insekten und Kleinsäuger vorhanden ist. Aufgrund der nahezu vollständigen Sicherung der vorhandenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Sicherung vorhandener Bäume sowie den Fassaden- und Dachbegrünungen ist die Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere im Geltungsbereich anzunehmen, so dass dieser Belang insgesamt als verbessert gelten kann.

Von der Planung sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit europäischer Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Die geplanten Maßnahmen mit ökologischen Folgewirkungen, insbesondere die Verbesserung des Mikroklimas, kommen auch den Menschen im Gebiet zu Gute. Die Planung sichert die bestehenden guten und gesunden Wohnverhältnisse und verbessert diese in einem geringfügigen Umfang, obwohl der Bebauungsplan die baulichen Nutzungen im Gebiet nicht wesentlich beschränkt. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle geltenden technischen Bestimmungen und Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb von Anlagen eingehalten werden, so dass ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt und Emissionen nur im nötigen Umfang entstehen.

Auf die Untersuchung spezieller faunistischer Arten im Bebauungsplanverfahren wurde verzichtet, auch wenn Siedlungsgebiete potenzieller Lebensraum geschützter Arten sind. Zur Sicherstellung, dass Lebensräume geschützter Arten in der Planungsumsetzung nicht vernichtet oder einzelne Tiere getötet oder gefährdet werden, ist ein Hinweis auf die Pflichten der Eigentümer / Bauwilligen in die Planzeichnung aufgenommen worden. Diese Vorgehensweise wurde auch deshalb gewählt, weil die Kenntnis über Lebensräume im Planverfahren keine Auswirkungen auf die Festsetzungen haben würde: Die Gebäude, die potenzieller Lebensraum sein könnten (z.B. Dach, unverputzte Mauern), sind durch Baugrenzen und Baulinien ausnahmslos planungsrechtlich gesichert, weitere Festsetzungen sind nicht möglich, um die Lebensstätte auf der Bauleitplanenebene zu schützen. Damit unterscheidet sich der Bebauungsplan vom Regelfall der Bauleitplanung, bei der im wesentlichen die Neuinanspruchnahme von Boden erfolgt oder die Umstrukturierung von Gebieten (Abriss und Neubau). Der vorliegende Bebauungsplan enthält nur einen geringen Umfang an Neubaupotenzialen und sieht ansonsten die bauliche Sicherung aller vorhandenen Gebäude (inkl. Anbauten und Hofgebäuden) vor. In diesem Sonderfall muss die Sicherung des tatsächlichen Lebensraumes in der Umsetzung der Planung (also der Gebäudesanierung) auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Bestimmungen inkl. der Ordnungswidrigkeitensanktionierung erfolgen.

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

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die ökologischen Folgen der zulässigen Baumaßnahmen in den tatsächlich vorhandenen Naturhaushalt im Vergleich zur Ausgangslage in den besonderen Wohngebieten und in den Kerngebieten ausgeglichen bzw. verbessert sind.

b. Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, sofern der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Kerngebiete ermöglichen Einzelhandelseinrichtungen, deren Fläche oberhalb des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossflä-

che gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt. Die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann daher nicht ausgeschlossen werden und ist demzufolge untersucht worden. Die vorliegende Beurteilung ersetzt gemäß § 17 UVPG ein gesondertes Verfahren hierzu. Die im Rahmen der Bauleitplanung nicht bekannten, sich ggf. aus späteren Nutzungsänderungen ergebenden Auswirkungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

Bestandssituation – Merkmale des Vorhabens

Das festgesetzte Kerngebiet liegt in seiner Gesamtheit im bisher unbeplanten Innenbereich und ist durch eine mittlere Nutzungsintensität geprägt. Die vorhandene GRZ beträgt ca. 0,73. Nennenswerte ökologische Strukturen sind mit Ausnahme von 7 Bäumen³³ nicht vorhanden. Bei der prüfauslösenden Festsetzung handelt es sich um die Möglichkeit der Errichtung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 21/22 ist die Erweiterung des vorhandenen Textilgeschäfts von ca. 1.400 m² Verkaufsfläche auf ca. 2.200 m² Geschossfläche beabsichtigt³⁴), weitere Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Flächen sind möglich.

Die Festsetzungen sehen die Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen im zentralen Bereich vor. Die sich im mittleren Rahmen der Regelnutzungsmaße der Bau-nutzungsverordnung festgesetzten Werte der baulichen Dichte dienen der Stärkung des innerstädtischen Zentrums und helfen, freie Bereiche inner- und außerhalb der Innenstadt von baulichen Nutzungen aufgrund des mangelnden Angebots an Verkaufsfläche im Stadtzentrum dauerhaft freizuhalten.

Besondere vorhabenbezogene Merkmale in Hinsicht auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum Bestand nicht feststellbar.

Beim zu erwartenden anfallenden Abfall dürfte es sich im Wesentlichen um Verpackungen, Papier und Speisereste handeln. Die ordnungsgemäße Wiederverwendung bzw. Beseitigung dieser unproblematischen Stoffe ist gültiger Standard und wird vorausgesetzt.

Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher und über das bestehende Maß hinausgehender Art sind mit der Planung nicht verbunden. Das Umweltrisiko wird als sehr gering eingeschätzt.

Bestandssituation – Standort des Vorhabens

Durch die Planung entsteht keine Veränderung in Hinsicht auf die ökologische Wertigkeit des Gebietes, es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die eine nennenswerte ökologische Wertigkeit aufweisen oder noch natürliche Ursprünge besitzen und landschaftlich geprägt sind. Mit Ausnahme der Erweiterungsmöglichkeiten in den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke Brandenburger Straße 21, 22, 23 und 25 sowie Jägerstraße 20, die sich nahezu vollständig auf bereits versiegelter Fläche befinden, existieren bereits alle Gebäude. Die vorgefundene Situation ist demnach ohne nennenswerte Qualitäten in Bezug auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft sowie deren Wechselbeziehungen. Zusätzliche unwiederbringliche Zerstörung von Lebensraum ist nicht zu befürchten. Die im Kerngebiet vorgefundenen Qualitäten für die Menschen können in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt als gut eingestuft werden.

33) zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme, während des Planverfahren gefällte Bäume, die planungsrechtlich festgesetzt sind, sind zu ersetzen.

34) Im Aufstellungsverfahren bereits vollzogen

Der Geltungsbereich umfasst oder berührt keine Vogel- und Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, gesetzlich geschützte Biotop-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie Gebiete mit nicht eingehaltenen Umweltnormen. Stattdessen befindet sich das Gebiet innerhalb eines verdichteten Raumes mit Vorrang für die bauliche Entwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes sowie in einem Bereich, der unter erheblichen denkmalrechtlichen Restriktionen steht. Vorhaben dürfen diesen nicht widersprechen. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht nicht in Widerspruch zu den denkmalrechtlichen (kulturellen) Belangen. Ist die Bepflanzung eines Gebäudeteils aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich, kann der Anteil an einem anderen Gebäudeteil so erhöht werden, dass der pro Baugrundstück erforderliche Wert eingehalten werden kann. Nachhaltige Eingriffe in Kulturgüter sind somit nicht zu erwarten.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude und Nutzungen bereits weitgehend existieren und genutzt werden, sind durch die Planung auch keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen verkehrlicher Art verbunden. Anlieferverkehr der vorhandenen und benachbarten Einrichtungen ist bereits vorhanden. Weitere Stellplätze über die festgesetzten 6 Stück innerhalb der Fläche St sind nicht zu erwarten oder gehen zu Lasten der Nutzfläche. Sie wären im Kerngebiet nur über Grundstücke in den besonderen Wohngebieten zugänglich, da die Brandenburger Straße während der Hauptgeschäftszeiten Fußgängerzone ist. Die tatsächliche Realisierung erscheint daher ausgeschlossen.³⁵⁾

Lärmbelastungen durch zu erwartende Kühlsysteme sind technisch – durch Dämmungen und Abschirmungen – zu minimieren. Ihr Umfang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden, da er stark nutzungsabhängig ist und sich verändern kann. Die Auswirkungen von diesen Einrichtungen sind somit in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beurteilen und mit den Belangen der Anwohner in Einklang zu bringen.

Sonstige Umweltverschmutzungen sind nicht zu befürchten, da der Standort nicht der Produktion, sondern in erster Linie dem Handel dient. Insofern beschränkt sich das mit den zulässigen Vorhaben verbundene Unfallrisiko auf die Gefahr der Freisetzung von Stoffen aus Klimaanlage, Heizmittel etc. Diese sind jedoch nur in einem beschränkten Ausmaß und in vielfach verwendeten und normierten Anlagen in Kombination mit Auffangwannen zu erwarten und bedingen keine erhöhte Gefährdung in Sinne des Gesetzes. Etwaige Unfälle sind somit nur in begrenztem Umfang und in enger Begrenzung auf die Bevölkerung und die Umwelt zu erwarten. Insgesamt wird die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter konnten nicht ermittelt werden.

Fazit

Bei Betrachtung der Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Verschlechterung des ökologischen Zustands in den Kerngebieten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten ist. Stattdessen ist eine Verbesserung der Situation anzustreben und durch die Festsetzungen auch zu erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden somit als ohne wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

35) Die während des Aufstellungsverfahrens vorgenommene Erweiterung der Stellplatzanlage auf eine Fläche, die als Grünfläche abschirmende Funktion übernehmen sollte, soll planungsrechtlich nicht übernommen werden. Die Anlage einer Grünfläche an dieser Stelle (Wiederherstellung), wie zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt vorhanden, bleibt weiterhin planerische Zielstellung.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen nach einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine bestehende intensive Nutzung eines hocherschlossenen innerstädtischen Geschäftszentrums mit einem hohen Wohnanteil dauerhaft sichert und keine der beiden Nutzungen in andere Flächen verdrängt.

4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Der Bebauungsplan sieht vor, die bestehende gewerbliche Nutzungsmischung dauerhaft zu sichern. Die Festsetzung von Kerngebieten mit dem Ziel der Entwicklung auch großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sichert die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbaren Einkaufsbereich, dient aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner. Ferner wird durch die Festsetzung von besonderen Wohngebieten sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist.

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

Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen oder Sortimenten ist nicht erforderlich, weil die unterschiedlichen Grundstücksverhältnisse sowie die zulässigen überbaubaren Flächen zwar großflächige Einrichtungen ermöglichen, jedoch außerhalb der Grundstücke Brandenburger Straße 21-23 nicht zu erwarten sind. Die addierte Geschossfläche dieser Grundstücke inkl. ausgebauter Dachflächen erreicht mit ca. 3.000 m² keinen Wert, der die Gefährdung irgendwelcher Belange erwarten lässt. Die daraus zu schätzende maximale Ladenfläche beträgt ca. 1.600 m².³⁶⁾ Da die Grundstücke für Kunden nicht direkt anfahrbar sind, erscheinen die realisierbaren Sortimente ohnehin auf „kleine“ und „leichte“ Güter beschränkt (z.Z. überwiegend Textilien). Grundsätzlich soll sich der Standort in Bezug auf die Sortimente frei entfalten können, da er in Konkurrenz zu wesentlich größeren Standorten (u.a. Warenhaus gegenüber, großflächiger Einzelhandel im Nachbarblock) steht. Eine an die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO heranreichende Entwicklung ist bei Ausnutzung aller zur Verfügung stehender Flächen im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und optimaler Raumnutzung allenfalls noch auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 erreichbar. Hier beträgt die Geschossfläche des 1. Vollgeschosses ca. 1.250 m², aus denen eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² als erzeugbar erscheint. Für diese Entwicklung gilt die o.g. Darstellung auch in der Summe der Verkaufsflächen. Wegen der nutzungsstrukturellen Schwäche der Innenstadt, es fehlen großflächige Einrichtungen (vgl. Einzelhandelskonzeption der Landeshauptstadt, Kap. 2.3.5) ist die Zusammenlegung von Ladeneinheiten durchaus gewünscht, da die durch eine sehr große Einrichtung (Einkaufszentrum mit Warenhaus Karstadt u.a.), wenigen größeren Einheiten (H & M im Geltungsbereich, Kaisers-Verbrauchermarkt) und vielen kleinen und kleinsten Läden geprägte Innenstadt dringend eine Stärkung durch sog. „Magneten“ benötigt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Charlotten-, Dortu- und die Jägerstraße. Die Brandenburger Straße dient ausschließlich zur Anbindung für Fußgänger sowie in der Zeit von 20:00 bis 10:00 Uhr für Radfahrer. In der Zeit zwischen 19:00 und 11:00 Uhr darf die Brandenburger Straße zur Belieferung befahren werden. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen entspricht der bestehenden Situation und stellt die Erschließung sicher. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden (Charlottenstraße, Friedrich-Ebert-Straße).

36) GF = Außenmaße, Nutzfläche = 80 % der GF, Ladenfläche = 2/3 der Nutzfläche

Die während des Aufstellungsverfahrens erfolgten Änderungen in der Bewältigung der verkehrlichen Anforderungen an die Innenstadt als gesamtstädtisches Zentrum des Einzelhandels mit hohem Wohnanteil, hier insbesondere die flächendeckende Einführung der Parkraumbewirtschaftung (zeitlich beschränktes Gebührenparken bzw. Anwohnerparken) sowie die Inbetriebnahme mehrerer Parkhäuser bzw. Tiefgaragen am Rand der Innenstadt, die durch ein Leitsystem miteinander verbunden sind, unterstützen die Ziele der Bauleitplanung für den Geltungsbereich und seine Umgebung und stehen damit in einem engem sachlichen Zusammenhang.

Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“ und „Luisenplatz“ sind erste Maßnahmen hiervon bereits verwirklicht. Zwei weitere Parkhäuser (Gelände der Stadtverwaltung, Hegelallee und Hebbelstraße) wurden Ende 2004, bzw. 2010 eröffnet. Das Parkhaus in der Hegelallee steht im Zusammenhang mit dem nur wenige Meter entfernt liegenden Einkaufszentrum in der Brandenburger Straße (Warenhaus Karstadt, ca. 50 m vom Geltungsbereich entfernt).

In den festgesetzten Kerngebieten existierten zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt keine Stellplätze. Die aufgrund der baulichen Ergänzungen auf den Grundstücken Brandenburger Straße 21-23 beabsichtigte Festsetzung von maximal 6 Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen (wurden inzwischen angelegt) ist möglich, weil die Grundstücke im Bestand über eine Zufahrt vom Grundstück Dortustraße 55 verfügen. Die zusätzlich zu den beiden auf diesem Grundstück genehmigten 6 Stellplätze erhöhen die Belastung der Anwohner auf dem Grundstück nicht wesentlich, da die Grundstücke der Brandenburger Straße faktisch bereits über die Dortustraße 55 angefahren werden. Für die zusätzlich vom Eigentümer während des Aufstellungsverfahrens angelegten 6 weiteren Stellplätze soll keine planungsrechtliche Sicherung erfolgen, da sie den planerischen Zielen für den Standort widersprechen.

Die Versorgung der vorhandenen und zu erwartenden Einzelhandelseinrichtungen mit Kundenparkplätzen erfolgt somit über die gut erreichbaren öffentlichen Einrichtungen. Dies entspricht den planerischen Zielen für die Innenstadt. Diese gehen davon aus, dass großflächige Standorte nur dann verträglich sind, wenn der überwiegende Teil der Besucher- verkehre in den Stellplatzanlagen am Innenstadtrand verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen oder auf die Grundstücke geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten. Das inzwischen seit einigen Jahren entsprechend laufende System belegt das Funktionieren des Verkehrskonzeptes.

Die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der besonderen Wohngebiete trägt dazu bei, die festgesetzten Wohn- und Gewerbeentwicklungen so miteinander in Einklang zu bringen sind, dass trotz der erheblichen baulichen Dichte grundstücksbezogene Erholungsmöglichkeiten machbar sind.

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

Die Anlieferung des Kerngebietes über die Jägerstraße und während der zulässigen Zeiten auch in der Brandenburger Straße ist möglich und verträglich, wenn der überwiegende Anteil an Parksuchverkehr im Netz der Hauptverkehrsstraßen verbleibt. Durch die zu erwartende Gliederung des Standortes in verschiedene Einrichtungen und Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Belieferung der Geschäfte nicht ausschließlich durch Sattelzüge erfolgt, sondern auch durch kleinere Fahrzeuge. Die Belieferung über die Brandenburger Straße und deren Überfahung ist nur innerhalb der Zeit von 19:00 – 11:00 Uhr möglich.

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

Zur Sicherung der Zufahrt zu den bereits genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück Dortustraße 55 sowie zur Sicherung der bestehenden Zufahrt der Grundstücke Brandenburger Straße 21-23 über das Grundstück Dortustraße 55 (gleicher Eigentümer) soll die Fläche G mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Stellplatzflächen belastet werden. Die Festsetzung verdeutlicht die geplante Grundstückerschließung, schließt jedoch eine theoretisch denkbare andere Zufahrt über Fremdgrundstücke nicht aus. Eine Zufahrt über die Brandenburger Straße wäre in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt, da die Brandenburger Straße als Fußgängerzone ausgebildet ist und nur außerhalb der Hauptgeschäftszeiten zwischen 19:00 und 11:00 Uhr befahrbar ist, so dass eine derartige Anbindung, die planerisch unerwünscht ist, ausgeschlossen erscheint.

4.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

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

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

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

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

4.1.7 Private Belange

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

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

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

Die Festsetzung eines Wegerechtes sichert die bereits bestehende Zufahrt für die Grundstücke Brandenburger Straße 21/22 sowie Dortustraße 55 (gleicher Eigentümer) für die Nutzer der angrenzenden Flächen für Stellplätze im Bestand. Die Mitnutzung dieser Fläche für die Nachbarerschließung schränkt zwar die private Verwertbarkeit des betroffenen Grundstückes ein, aufgrund der geringen Anzahl von angehängten Stellplätzen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Fläche dadurch für die Bewohner des Grundstückes unnutzbar ist, zumal die Fläche bereits als eigene Zufahrt angelegt ist.

Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 23 wurden während des Aufstellungsverfahrens Stellplätze angelegt, die nicht den Planungszielen für diese Fläche entsprechen und auch nicht mit den geplanten Festsetzungen übereinstimmen. Diese regeln, dass auf der Fläche hinter den Grundstücken Brandenburger Straße 21-23 insgesamt 6 Stellplätze innerhalb der Fläche St angelegt werden dürfen. Diese Regelung dient dazu, die geplante Kerngebietsentwicklung mit den benachbarten Wohnnutzungen in Einklang zu bringen und vermeidbare Störungen zu unterlassen. Zwar wurde in der letzten Änderung der Planinhalte die Fläche St an die (abweichend) angelegten Stellplätze angepasst, aber die vollzogene Stellplatzerweiterung wird nicht übernommen. Die Anpassung der Abgrenzung der 6 seit langem geplanten Stellplätze in diesem Bereich ist geboten und verhältnismäßig. Die nur geringfügig an die Wohnbebauung herangeschobenen Stellplätze dürften keine wesentlich abweichende Wirkung auf die benachbarten Wohnungen entwickeln. Bei der Verdoppelung der Anzahl der Stellplätze wäre dahingehend eine wesentliche Verschlechterung im Verhältnis von Wohn- zu Kerngebiet nicht auszuschließen. Darüber hinaus soll die tatsächlich für Stellplätze angelegte Fläche grün angelegt eine Pufferfunktion zwischen dem großflächigen Einzelhandel im Kerngebiet zum besonderen Wohngebiet einnehmen.

Gleiches gilt sinngemäß für die festgesetzte Sicherung und Erweiterung des Baumbestandes in diesem Bereich. Ein durch Festsetzung gesicherter Baum innerhalb der Fläche St wurde entfernt. Dies wurde durch die Erhöhung der Baumfestsetzung für die Fläche H1 kompensiert.

Die Erweiterung der Fläche H auf das Grundstück Brandenburger Straße 25 (Fläche H2) erfolgt, um die im Kerngebiet geplanten Wohnungen besser ins Umfeld einzubinden und mit einer grundstücksbezogenen Freifläche zu versorgen. Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Auslastung des Grundstückes für den Eigentümer verhältnismäßig. Sie sichert die gute Wohnlage und widerspricht damit den Eigentümerinteressen nicht.

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15. April bis 26. April 2002 durchgeführt. Die öffentliche Darlegung wurde durch Amtsblattveröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Stadtverwaltung Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege statt.³⁷

37) Heute Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden insgesamt 2 Äußerungen schriftlich eingereicht. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Bauliche Ergänzung auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 (Geschossigkeit)
- Bauliche Ergänzung des Grundstücks Brandenburger Straße 20 als größeres Bau-
feld für einen eingeschossigen Seitenflügel

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken war keine Überarbeitung der Planung erforderlich, die die Zielstellung des Bebauungsplans berührt hat.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a.F.³⁸⁾ an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war gemäß Schreiben vom 28. März 2002 auf einen Monat ab Eingang des Schreibens beim Träger / bei der Behörde befristet.

Insgesamt wurden 25 Behörden, Stellen, Nachbargemeinden und städtische Ämter an der Planung beteiligt. Innerhalb der Beteiligungszeit haben sich 16 Stellen zur Planung geäußert. Bei 9 Stellen ist davon auszugehen, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt werden, bzw. wurden bestätigende Stellungnahmen eingereicht.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden die folgenden Änderungen an der Planung erforderlich:

- Hinweis auf die Lage innerhalb eines Fernwärmevorranggebietes
- Festsetzung der Erschließung der Stellplatzflächen im Blockinneren

Keine Berücksichtigung in der Planung fanden u.a. Forderungen nach Immissionsschutzfestsetzungen, Sicherung von Einrichtungen für die technische Infrastruktur und Verzicht auf Baumöglichkeiten zur Verbesserung der Umweltsituation.

Die vorgenommenen Änderungen betrafen keine wesentlichen Planinhalte und berührten die Grundzüge der Planung nicht.

4.2.3 Öffentliche Auslegung und Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F.³⁹⁾ wurde in der Zeit vom 11. November bis 13. Dezember 2002 durchgeführt und fand im Stadterneuerungsamt Potsdam statt.⁴⁰⁾ Aufgrund eines Verfahrensmangels, der die Information der Träger öffentlicher Belange über den Offenlegungszeitraum betraf, wurde im Zeitraum vom 10. März bis 11. April 2003 eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. durchgeführt.

Von Seiten der Bürger wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Diese betraf insbesondere folgende Inhalte:

38) BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

39) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

40) Heute Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

- Fehlende Angabe von First-, Traufhöhen und Dachneigungen (es gibt mehrere Möglichkeiten, die vorgegebene Geschossanzahl einzuhalten und trotzdem mehr Gebäudehöhe und Raum zu erbauen):
Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus der sachlich stimmenden Schlussfolgerung wird kein Regelungsbedürfnis erkannt, da aufgrund der Denkmalschutzbestimmungen eine negative Entwicklung des Gebietes nicht zu befürchten ist.
- Festlegung der niedrigen Obergrenze für den Wohnungsanteil im MK 3 nicht nachvollziehbar wegen Interesses an Wohnungen im Innenbereich:
Um die Funktion des Stadtzentrums insbesondere der Fußgängerzone zu stützen und zu stärken, soll von der bisherigen Mindestverpflichtung eines Wohnraumanteils abgewichen werden. Da die Brandenburger Str. 24 zudem in dem Teil der Fußgängerzone liegt, der von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dominiert wird, soll dies durch eine entsprechende Festsetzung als Kerngebiet berücksichtigt werden. Da für alle Gebäude mit ihren derzeitigen Nutzungen unbefristeter Bestandsschutz besteht, ist eine Umwandlung von Wohnungen in gewerbliche Räume nicht zwingend. Der Bebauungsplan eröffnet lediglich eine entsprechende Option, die insbesondere auf dem für Wohnzwecke ungünstigen Grundstück Brandenburger Straße 24 von Interesse sein könnte.
- Das Grundstück Brandenburger Str. 24 ist sehr klein, und bereits das erste Stockwerk ist bewohnt. Der derzeitige Zustand könnte verschlechtert werden, da die Gefahr besteht, dass im Hofbereich des Nachbargrundstückes Nr. 23 die Gebäudehöhe trotz Eingeschossigkeit ohne die Festlegung einer Firsthöhe vergrößert wird. Ähnliches gilt für das Nachbargrundstück Nr. 25, auf welchem sogar ein zweigeschossiges Gebäude ausgewiesen wurde. Die Folge wäre eine Verschlechterung der Belichtung der unteren Stockwerke auf dem Grundstück Nr. 24. Aus diesen Gründen sollten auf der Fläche des westlichen Gebäudes eine Eingeschossigkeit und eine Firsthöhe festgesetzt werden:
Die außerhalb des Städtebaurechtes geltenden nachbarschützenden Bestimmungen z.B. des Bauordnungsrechtes sichern die Belange des Eigentümers Brandenburger Straße 24 ausreichend. Darüber hinausgehende Regelungen zur Einschränkung der Verfügbarkeit zu Ungunsten der Nachbargrundstücke werden nicht in Erwägung gezogen. Sie entsprechen auch nicht der Zielstellung der Stärkung der gewerblichen Entwicklung im Stadtzentrum. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse für die betreffenden Grundstücke entspricht dem seit Jahren vorhandenen Bestand und stellt somit keine Veränderung des Zustandes dar. Da eine ungesunde Wohn- und Arbeitssituation und ein öffentliches städtebauliches Interesse an der Veränderung des baulichen Bestandes nicht vorliegen, besteht kein Grund für einen schwerwiegenden Eingriff in die Bausubstanz auf dem Grundstück Brandenburger Str. 25, der mit erheblichen Umbaumaßnahmen verbunden wäre, ohne dass dem betreffenden Eigentümer daraus ein ersichtlicher Vorteil erwachsen würde
- Die Zufahrt zum Grundstück Brandenburger Str. 25 wurde nicht gelöst. Früher konnte von der Dortustraße in Verlängerung der Fläche „C“ gefahren werden. Es sollte über die Fläche „St“ eine Anfahrtsmöglichkeit bis zum Grundstück Nr. 25 vorgegeben werden:
Die Darstellung ist nicht richtig. Da die Zufahrt von der Dortustraße 55 in den Blockinnenbereich im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt wird, ist eine Anfahrtsmöglichkeit zum Grundstück Nr. 25 weiterhin gegeben. Darüber hinaus besitzt das Grundstück eine Tordurchfahrt zur Brandenburger Straße, die zu den festgelegten Zeiten (19:00 bis 11:00 Uhr) benutzt werden kann. Da die Anlage von Stellplätzen aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten ist, werden die Zufahrtmöglichkeiten als ausreichend eingeschätzt.

Von den über den Offenlegungszeitraum informierten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich 3 Stellen an der Planung beteiligt, die jedoch lediglich Hinweise auf ihre Schreiben aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (förmliche Trägerbeteiligung nach dem BauGB a.F.) gaben. Diese sind in die Abwägung bereits eingegangen und hatten demnach keine Auswirkungen auf die Planung.

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken war keine Überarbeitung der Planung erforderlich.

Redaktionelle Überarbeitungen

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Dies betraf die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 bei einem Teil der Gebäude sowie die Einfügung von textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus sowie dessen Gestaltung. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur Offenlagefassung sowie dem davor liegenden Stand der Abwägung unverändert ist, da die vor dem 01.09.2003 geltende Bauordnung die Realisierung eines „privilegierten Daches“ zuließ, das unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss galt und demnach auch keine GFZ-Relevanz hatte. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume in die Geschossflächenberechnung nun deutlich höheren erzielbaren baulichen Dichten (GFZ) führen zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis weiterhin Bestand hat. Beteiligungen aus diesem Grund waren daher nicht erforderlich.

Anpassungen in der Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten zueinander sind geringfügig und stellen lediglich eine zeichnerische Anpassung an die Gegebenheiten her.

4.2.4 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Bebauungsplan wurde nach der Offenlage und der Wiederholung der Offenlage in mehreren Punkten geändert, weil sich in der Fortführung der Planungszieldiskussion für die gesamte Innenstadt (Bereich 2. Barocke Stadterweiterung) Aktualisierungsbedarf für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben hat. Die wesentlichen Ziele der Planung waren dadurch nicht berührt. Betroffen waren die folgenden Festsetzungen:

- Ausschluss der Zulässigkeit von Banken im Kerngebiet 2
- Sonderregelung für Wohnungen in den „Barocken Typenhäusern“ auf den Grundstücken Brandenburger Straße 20 und Dortustraße 57 im besonderen Wohngebiet 1

Des Weiteren haben die fortgesetzten Überlegungen zum Lärmschutz innerhalb der Innenstadt dazu geführt, dass eine grundrissregelnde Festsetzung für die Grundstücke an der Charlottenstraße nicht mehr notwendig ist. Der Plan wurde entsprechend reduziert.

Durch die Anpassung der Sanierungsziele an die aktuelle Zielstellung im Sanierungsgebiet wurden Festsetzungen über die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses entbehrlich. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wurde durch die Planung flexibilisiert.

Die Änderung von maximalen Geschossigkeiten von Gebäuden auf den Grundstücken Brandenburger Straße 19 und 23 entspricht der tatsächlichen Situation. Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 wurde im zulässigen „Neubauteil“ angrenzend ans Grund-

stück Jägerstraße 20 eine Reduzierung der Geschossigkeit vorgenommen, um die Grenzbebauung besser verträglich zu gestalten.

Für das Grundstück Brandenburger Straße 20 wurde eine bereits genehmigte geringfügige Erweiterung des Vorderhauses um 10 m² in den Bebauungsplan übernommen.

Die Änderungen der Festsetzungen machten die Durchführung einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB⁴¹⁾ notwendig. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom Offenlagezeitraum informiert und gleichzeitig erneut zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Der Beteiligungszeitraum war vom 7. November bis 9. Dezember 2005 befristet.

Ergebnis der Stellungnahmen der Bürger

Seitens der Bürger wurde 3 Stellungnahmen vorgebracht.

Bürger 1 und 2 regen an, dass Eigentümerstellungen von Grundstücken, die nur an das Plangebiet angrenzen und erst zukünftig Verwertung finden, nicht als Einwand gegen den B-Plan betrachtet werden:

Gemäß BauGB hat jeder Bürger das Recht Stellungnahmen zu einem Bebauungsplan abzugeben, die in die Abwägung einzustellen sind.

Bürger 2 wendet zusätzlich ein, dass das Planungsziel nicht dadurch unterlaufen werden darf, dass private Belange von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches über die öffentlichen Belange im Geltungsbereich gestellt werden. Art. 14 GG schützt nicht die zukünftige Profitmaxime:

Gemäß BauGB sind öffentliche und private Belange im Bebauungsplan gerecht gegeneinander abzuwägen, ein automatischer Vorrang der öffentlichen Belange existiert nicht. Gleichzeitig hat der Bebauungsplan auch die nach außen erzeugte Wirkung in die Abwägung einzustellen. Insofern kennt das BauGB auch keine Unterschiede zwischen Anregungen von Grundstückseigentümern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen sich die Bürger am Aufstellungsverfahren beteiligen. Dass es keinen Anspruch auf Gewinnmaximierung im Baurecht gibt, steht außer Frage. Wenn der Bebauungsplan eine ungelöste bodenrechtliche Spannung mit einem benachbarten Grundstück erzeugt, liegt ein Abwägungsfehler vor. Die Rechtsposition benachbarter Grundstückseigentümer, z.B. nach wirtschaftlicher Verwertbarkeit gemäß § 34 BauGB ist ein schutzwürdiges Interesse, selbst dann, wenn Baurechte noch nicht ausgeschöpft wurden.

Bürger 3 gibt folgendes zu den Planinhalten zu bedenken:

Wir führen die Sanierung des Hauses Charlottenstraße 98 durch, die familiengerechten Wohnraum mit Garten und Terrasse schafft. Eine zur Grundstücksgrenze liegende Remise wird abgerissen, um ausreichende Belichtung und Wohnqualität zu gewährleisten. Dort ist eine vorgesehene Grenzbebauung als Anbau dann nicht mehr möglich. Der Wohnraum ist nur schwierig zu verwenden, wenn eine Bebauung in der vorgesehenen Form durchgeführt würde. Die Belichtung und die Wohnqualität wären nicht mehr in ausreichendem Maß gewährleistet. Eine Bebauung der jetzigen angrenzenden Freifläche ist auch deshalb abzulehnen, da es durch die enge Bebauung und der späteren gewerblichen Nutzung zu Lärmbelästigungen kommt, hier insbesondere durch Klimaanlage etc.:

Der Anregung nach Verzicht oder Verschiebung von Bauflächen wird nicht gefolgt. Da die besagte Baufläche an die Nord bzw. Nordostseite des Grundstücks Charlottenstraße 98 angrenzt, ist eine Verschlechterung der Belichtung nicht zu erwarten. Die Verschattung des Anbaus findet durch die auf dem eigenen Grundstück gelegene südliche Bebauung statt.

41) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I, S. 1224)

Somit sind Einschränkungen in der Nutzbarkeit der nördlich auf dem Grundstück gelegenen Garten- und Terrassenfläche nicht erkenntlich. Auch der Abriss eines Gebäudeteils (Verkürzung der Bestandsbebauung) auf dem eigenen Grundstück ist kein Argument, auf der Gegenseite auf Bebauung zu verzichten. Der Verzicht auf ein bestehendes Baurecht hat keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der benachbarten Grundstücke, die die grenzständige Bebauung der Charlottenstraße 98 auf deren West- bzw. Südseite Jahrzehntelang zu dulden hatten. Vielmehr sieht der Bebauungsplan vor, eine in der Höhe angepasste Bebauung zu ermöglichen, die Rücken an Rücken gegenseitige Beeinträchtigungen ausschließt. Es wird darauf hingewiesen, dass die grenzständige Bebauung im Bereich der Innenstadt ortstypisch ist und keine Besonderheit darstellt. Eine über § 34 BauGB hinausgehende Bebauung enthält der Bebauungsplan auf dem östlich angrenzenden Grundstück Jägerstraße 20 nicht. Die Schlussfolgerungen zur entstehenden Belastung gehen von falschen Tatsachen aus. Im nördlich benachbarten Kerngebiet sind mindestens 20 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Da diese Wohnungen einen Anspruch auf Schutz und Ruhe haben, ist das Kerngebiet in seiner Ausprägung limitiert. Gewerbliche Einrichtungen sind im Kerngebiet nur zulässig, wenn sie nicht erheblich belästigend sind, auch hinsichtlich außerhalb des Geltungsbereichs liegender benachbarter Nutzungen. Die Annahme, dass die gewerblichen Nutzungen im Kerngebiet nicht zur Brandenburger Straße ausgerichtet werden, sondern zum Nachbargrundstück Charlottenstraße 98 ist nicht realistisch. Daher ist kein von der Planung ausgehender Konflikt zu erwarten.

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen sind keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Ergebnis der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Es wurden 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt 15 Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung haben sich innerhalb der Beteiligungsfrist nicht mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt oder um Fristverlängerung gebeten, so dass gemäß Schreiben vom 1. November 2005 davon ausgegangen wird, dass der Planung ohne Anregungen, Bedenken oder Hinweisen zugestimmt wird. Weitere 7 Stellen haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder Hinweise gegeben, die keine Auswirkungen auf die Festsetzung haben, sondern umsetzungsbezogen und in der Ausführungsplanung zu beachten sind.

Neben einem Hinweis, dass keine Daten auf das Vorkommen geschützter Arten hinweisen, der Eingang in die Begründung findet, bringt das Landesumweltamt Brandenburg Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes vor:

- Wiederholt werden die Forderungen des Landesumweltamtes aus den vorausgegangenen Beteiligungsschritten, insbesondere nach Anfertigung eines Lärmgutachtens: Diese Forderungen waren bereits Bestandteil des Abwägungsvorgangs und hatten Änderungen und Anpassungen in der Begründung zum Bebauungsplan zur Folge. Neue Sachverhalte, die eine Änderung des bisherigen Abwägungsvorgangs nahelegen, werden nicht vorgebracht. In der Begründung ist ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen ein abstraktes Lärmgutachten nicht sinnvoll ist. Der Träger stellt pauschale Behauptungen auf und verzichtet auf den Nachweis. Der kostenintensive (nicht vom Träger zu finanzierende) gutachterliche Nachweis, dass eine bestehende Situation, in der keine Beschwerden vorliegen, untersucht werden muss, wird als unangemessen zurückgewiesen. Vielmehr ist in diesen Fällen von einer Verträglichkeit der existierenden Nutzungen auszugehen. Bei einer Nutzungsänderung muss eine erneute einzelfallbezogene Betrachtung der Auswirkungen erfolgen. Die Verträglichkeit wird nur für die vorliegende konkrete Nutzung als Textilhandlung festgestellt.

- Des weiteren bemängelt das Landesumweltamt, dass unter Punkt 4.1.1 in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf festgestellt wird, dass die Schallorientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nicht eingehalten werden können, auf weitergehende Festsetzungen wird jedoch verzichtet. Zwischenzeitlich wurde eine Grundrissorientierung an der Charlottenstraße in den Plan eingearbeitet und wieder entfernt:
Die zwischenzeitlich eingefügte passive Schallschutzfestsetzung war auf Grundlage der Anregung des Trägers vom 2.5.2002 in den Plan aufgenommen worden. Sie war begründet mit den hohen Immissionen aufgrund von Durchgangsverkehr in der Charlottenstraße. Da dieser inzwischen jedoch durch die Dortustraße geführt wird und den Geltungsbereich damit nicht mehr berührt, wurde die Beibehaltung der Festsetzung als unangemessen eingeschätzt.
- Weiterhin beklagt der Träger, dass die Verkehrslärmimmissionen und auch lieferbedingte Emissionen entgegen der Auffassung der Begründung nicht vernachlässigbar sind. Auch mit der Begründung, dass diese nicht planverursacht und schon immer vorhanden sind, können Belastungen nicht einfach unberücksichtigt bleiben. Die Belastungen sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und es sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:
Die Darstellung ist aus dem Zusammenhang gerissen. Lärmemissionen sind nicht grundsätzlich im Bebauungsplan vernachlässigbar, sondern nur im vorliegenden Einzelfall eines Gebietes, das von einer Fußgängerzone, 2 Sackgassen und einer vom Durchgangsverkehr befreiten Anliegerstraße begrenzt wird und den Kernbereich der historischen Stadtmitte berührt. Des Weiteren führt die Begründung ausführlich aus, dass bestehende und historische Gemengelagen eine vermehrte Rücksichtnahme erfordern. Dass im Einzelfall Störungen auftreten können, die das tolerierbare Maß überschreiten, ist möglich, aber nicht gegenwärtiger Zustand. Erst in diesem Fall (Nutzungsänderungen) kann es zu notwendigen Auflagen kommen. Es ist jedoch abwegig anzunehmen, dass jede Nutzungsänderung nur noch in Verbindung mit einem Schallgutachten zulässig ist. Dies kann in angemessener Weise erst gefordert werden, wenn die angekündigte Nutzung eine derartige Annahme aufdrängt oder Beschwerden die Unverträglichkeit annehmen lassen.

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen sind keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

4.2.5 Dritte öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung

Der Bauausschuss der Stadtverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 25.04.2006 beschlossen, dass Bankfilialen und filialisierte Finanzdienstleistungen nur in den Bereichen des Kerngebietes zulässig sein sollen, in denen sich bereits entsprechende Einrichtungen befinden. Das bisherige Konzept, diese Einrichtungen dort zuzulassen, wo sie vorzugsweise in Konkurrenz stehen zu (großflächigen) Handelseinrichtungen, wurde dadurch modifiziert.

Anstelle der Unzulässigkeit von Bankfilialen und filialisierte Finanzdienstleistungen in den Kerngebieten 2 und 3 sind diese Einrichtungen nunmehr in den Kerngebieten 1 und 3 unzulässig.

Diese Planänderung berührt in Teilen die Grundzüge der Planung und macht die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB⁴²⁾ erforderlich. Aufgrund der geringen sachlichen und räumlich eingeschränkten Betroffenheit dieser Änderungen im Geltungsbereich, die lediglich die geänderten Zulässig-

42) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21 Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

keitsvoraussetzungen von Bankfilialen und filialisierten Finanzdienstleistungen im Kerngebiet (textliche Festsetzung 11) zum Inhalt hatten, wurden die wesentlichen Planungsziele (Entwicklung eines lebendigen Stadtzentrums, Sicherung und Entwicklung von innerstädtischen Wohnungen) nicht berührt.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen betrafen die geänderten Festsetzungen nicht, hatten jedoch andere Sachverhalte zum Inhalt, die in der Planung berücksichtigt werden sollen.

Ergebnis der Stellungnahmen der Bürger

Seitens der Bürger wurden 3 Stellungnahmen vorgebracht.

Bürger 1 möchte, dass der hintere Teil des rechten Seitenflügels des Grundstücks Jägerstraße 19 ausgebaut werden kann. Dabei soll das Dach angehoben werden, so dass ein drittes Vollgeschoss entsteht, wie es im vorderen Teil des Seitenflügels schon besteht.

Der Anregung wird gefolgt. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes auf dem Grundstück ist städtebaulich vertretbar, sofern diese auf den betreffenden Teil des Seitenflügels beschränkt bleibt (Südausrichtung des neuen Geschosses). Da das angrenzende Gebäude bereits dreigeschossig bebaubar ist, ergeben sich daraus auch keine Veränderungen für den nördlichen Nachbarn.

Bürgerin 2 regt an, dass auf dem Grundstück Jägerstraße 20 folgende Änderungen vorgenommen werden:

Erhöhung der Geschossigkeit von II auf III im hinteren Gebäude und der Geschossigkeit von I auf II Geschosse des Vorbaus am hinteren Gebäude, Erhöhung der überbaubaren Grundfläche

Der Anregung wird teilweise gefolgt. In Verbindung mit der Anregung des benachbarten Grundstückseigentümers (Bürger 3) wurden die städtebaulichen Zielsetzungen für die Grundstücke untersucht und verändert. Die Geschossigkeit wird entsprechend der Anregung erhöht, für das dreigeschossige Bauteil jedoch nur insoweit, als dass das 3. Vollgeschoss in einem ausgebauten Dachraum zulässig ist. Die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche soll jedoch nicht erfolgen, da die bauliche Ausnutzung des Grundstückes eine Wirtschaftlichkeit gewährleistet und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer weiteren Verdichtung nicht mehr gesichert wären.

Bürger 3 möchte für das Grundstück Brandenburger Straße 25 großflächige Gewerbeflächen mit Anbindung an die Brandenburger Straße entwickeln („Minikaufhaus“). Er möchte dazu eine weitestgehende Verbindung zwischen dem Vorderhaus und den hinteren Gebäudeteilen.

Gewünscht werden zusätzlich die Reduzierung der im Plan enthaltenen Abstandsfläche und die partielle Erhöhung der Geschossanzahl von „I“ auf „II“ an der Grenzbebauung zum Grundstück Jägerstraße 20.

In Verbindung mit der Anregung von Bürgerin 2 wurde eine Neubewertung des Grundstücks vorgenommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet, dass die Realisierung einer großen zusammenhängenden Ladenfläche von der Brandenburger Straße möglich ist, die um einen Hof angeordnet ist. Dies führt zu Veränderungen im dreigeschossig zu bebauenden Bereich, dessen Freifläche nun nicht mehr nördlich vom Gebäude liegt, sondern südlich davon, so dass die Anregung nach einer Abstandsflächenminimierung zum südlichen Nachbar nicht gefolgt wird. Der Anregung nach einer Erhöhung der Geschossigkeit zum Nachbargrundstück Jägerstraße 20 wird ebenfalls nicht gefolgt, damit das geplante dreigeschossige Gebäude, für das eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, über eine zweiseitige Ausrichtung verfügen kann, so dass sich besonders gute Wohnverhältnisse entwickeln lassen.

Ergebnis der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Es wurden 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt 10 Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung haben sich innerhalb der Beteiligungsfrist nicht mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt oder um Fristverlängerung gebeten, so dass gemäß Schreiben vom 27.12.2007 davon ausgegangen wird, dass der Planung ohne Anregungen, Bedenken oder Hinweisen zugestimmt wird. Weitere 13 Stellen haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder Hinweise gegeben, die keine Auswirkungen auf die Festsetzung haben, sondern umsetzungsbezogen und in der Ausführungsplanung zu beachten sind bzw. redaktionelle Überarbeitungen ohne Auswirkungen auf die Planinhalte und die Abwägung zum Inhalt hatten. Inhaltliche Bedenken gegen die Planung in Verbindung mit allgemeinen Hinweisen wurden lediglich von einer Behörde (Landesumweltamt Brandenburg) geäußert.

Die wichtigsten Hinweise betrafen das Verhältnis zwischen der Bebauungsplanung und dem inzwischen geänderten Bundesnaturschutzgesetz. Hier ist inzwischen bestimmt worden, dass nach § 42 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben nach § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Verbote des § 42 Abs.1 BNatSchG für die „nur“ national geschützten Arten entfallen. Diese sind ab sofort ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln. Da im konkreten Fall die baurechtliche Zulässigkeit bereits nach § 34 BauGB vorliegt, die Eingriffsbetrachtung gemäß § 1a BauGB daher entfällt, entfällt auch die Behandlung der „nur“ national geschützten Arten im Zuge der Aufstellung dieses B-Plans. Im Rahmen des besonderen Artenschutzes ist die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 42 Abs.5 i.V.m. § 42 Abs.1 BNatSchG für Tier und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. für alle europäischen Vogelarten im Bauleitplanverfahren zu betrachten. Gemäß Darstellung in Kapitel I.2.2.7 liegt ein Nachweis entsprechender Arten bislang nicht vor. Zulässige Vorhaben nach §§ 30, 33 und 34 BauGB sind im Rahmen der Baugenehmigung nochmals hinsichtlich der Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) i.S.d. § 42 Abs. 5 i.V.m. § 42 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen.

Auswertungsergebnis:

Die Hinweise haben Eingang in die Begründung gefunden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist das Vorhandensein geschützter Arten mit Ausnahme von Vögeln nicht zu erwarten. Da diese Einschätzung aber einer raschen zeitlichen Veränderung unterliegen kann, sind die entsprechenden Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Mit der Errichtung genehmigungsfreier Gebäude ist in der vorliegenden Gemengelage nur in geringfügigem Umfang zu rechnen. Hinsichtlich des Vogelbestandes werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet, da die Grundstruktur des Quartiers erhalten bleibt und die Geltung der Baumschutzverordnung unberührt ist.

Das Landesumweltamt Brandenburg äußert weiterhin Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes und wiederholt seine Forderungen insbesondere nach Anfertigung eines Lärmgutachtens. Es verweist auf seine bisherigen Stellungnahmen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die genannten Stellungnahmen waren Bestandteil des Abwägungsvorgangs. Neue Sachverhalte, die eine Änderung des bisherigen Abwägungsvorgangs nahelegen, wurden nicht vorgebracht. Da der Bebauungsplan eine bestehende Gemengelage nicht dahingehend auflösen kann, dass eine Nachbarschaft zwischen Wohnen oder Gewerbe nicht mehr besteht, wird an der Auffassung festgehalten, dass der Immissionskonflikt nur durch eine Einzelfallbetrachtung im Genehmigungsverfahren gelöst werden kann. Dies wird umso deutlicher, wenn man den Zulässigkeitsrahmen eines Kerngebietes in Betracht zieht. Im Gegensatz zur Planung eines Sondergebietes, auf das sich der Träger sinngemäß immer bezieht, wären in einem Kerngebiet unzählige gewerbliche Ausprägungen durchzuprüfen, auch wenn sie derzeit noch gar nicht existieren. Die Be-

gründung enthält daher eine Darstellung, dass bei einer Nutzungsänderung eine erneute einzelfallbezogene Betrachtung der Auswirkungen erfolgen muss. Die Verträglichkeit wird nur für die vorliegende konkrete Nutzung als Textilhandlung festgestellt.

Ergebnis der erneuten Offenlage mit Behördenbeteiligung sowie weitere redaktionelle Überarbeitungen

Im Ergebnis der Beteiligung der Bürger wurden die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die zulässigen Geschossigkeiten und in der Folge auch das Nutzungsmaß auf den folgenden Grundstücken geändert:

Jägerstraße 19
Jägerstraße 20
Brandenburger Straße 25

Aufgrund dieser Änderungen und der damit einhergehenden Auswirkungen, auch auf benachbarte Grundstücke, erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden.

Des Weiteren wurden die folgenden redaktionellen Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Abgeleitet aus einem Gerichtsurteil zu einem benachbarten Bebauungsplan wurden die textlichen Festsetzungen zur Sicherung des Wohnanteils konkretisiert. Anstelle der Ausführung in der Begründung zum Bebauungsplan in welcher Form einzelne Abweichungen vom festgesetzten Mindestwohnanteil möglich sind, erfolgt dies nun unmittelbar in der Festsetzung.

Die Überprüfung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzung 13, mit dem Ziel der Steuerung des Wohnanteils in 2 barocken Typenhäusern (Dortustraße 57, Brandenburger Straße 20) in Verbindung mit einer Steigerung über den Mindestwohnanteil hat ergeben, dass u.U. das Regelungsziel nicht erreicht worden wäre. In der Folge wäre der grundstückbezogene Wohnanteil unter 30 % gesunken. Aus diesem Grund wurde die textliche Festsetzung 12, in der die betroffenen Grundstücke von dieser Regelung ausgenommen wurden, geändert, so dass der Mindestwohnanteil von 30 % der Geschossfläche nun für alle Grundstücke im besonderen Wohngebiet gilt.

Die Erhöhung der festgesetzten Zahl der anzupflanzenden Bäume in der Fläche H1 ist folge der Fällung eines als zu erhaltenden Baumes innerhalb der Fläche St. Auf die Beibehaltung der Festsetzung mit der Folge, dass der Grundstückseigentümer seine Stellplatzanlage auch an dieser Stelle verändern muss, wurde wegen der damit verbundenen Härte verzichtet.

Die vom Eigentümer vorgenommene Erweiterung der Stellplatzfläche in südlicher Richtung wird in den Bebauungsplan übernommen, allerdings nur für die Grundstücke Brandenburger Straße 21/22. Die Erweiterung ist geringfügig, die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung mit dem langfristigen Ziel des Rückbaus wäre wegen des nur geringen Nutzens unverhältnismäßig.

4.2.6 Vierte öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung

Aufgrund der Änderungen, die auf den Grundstücken Jägerstraße 19, Jägerstraße 20 und Brandenburger Straße 25 vorgenommen wurden, war die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB⁴³⁾ erforderlich. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 07. Dezember 2009 bis zum 15. Januar 2010 in den

43) Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585))

Räumen der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung, statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. November 2009 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen betrafen die geänderten Festsetzungen nicht, hatten jedoch andere Sachverhalte zum Inhalt, die in der Planung berücksichtigt werden sollen.

Ergebnis der Stellungnahmen der Bürger

Seitens der Bürger wurden 2 Stellungnahmen vorgebracht.

Bürger 1 möchte eine im MK gelegene Teilfläche, an der er ein Sondernutzungsrecht besitzt, vollständig überbauen können. Er regt zusätzlich an, die festgesetzten Wohnanteile auf die hinteren Grundstücksteile zu verlagern und sein Grundstück aus der Fläche H auszunehmen und stattdessen eine kleinere Fläche an anderer Stelle unterzubringen. Zu den Baukörperfestsetzungen werden konkrete Veränderungsvorschläge für die einzelnen Baukörperfestsetzungen vorgebracht.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aufgrund der engen räumlichen Situation und der baulichen Dichte soll kein Grundstück vollständig überbaubar sein. Damit der öffentliche Raum außerhalb der Geschäftszeiten nicht verodet, soll auf eine wirksame Prägung des Straßenraumes mit Wohnungen nicht verzichtet werden. Die Fläche H dient dem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit zusätzlicher Bebauung mit Wohnungen in der Innenstadt (Kerngebiet). Sie ist daher nicht verzichtbar oder reduzierbar.

Bürgerin 2 regt weitere Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Jägerstraße 20 für die Seitenflügel (Dachausbau, Breitere Anbindung ans Vorderhaus) an.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandene Bebauung und sichert diese planungsrechtlich. Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine deutliche Verdichtung der vorhandenen Baumasse im hinteren Grundstücksbereich. Dies wurde mit der Eigentümerin im Vorfeld entsprechend abgestimmt. Eine wesentliche Veränderung dessen widerspricht nicht nur den abgestimmten städtebaulichen Überlegungen, sondern auch den Zielstellungen des Denkmalschutzes.

Weitere Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

Ergebnis der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Es wurden 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt 9 Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung haben sich innerhalb der Beteiligungsfrist nicht mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt oder um Fristverlängerung gebeten, so dass gemäß Schreiben vom 27.11.2009 davon ausgegangen wird, dass der Planung ohne Anregungen, Bedenken oder Hinweisen zugestimmt wird.

Weitere 10 Stellen haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder Hinweise gegeben, die keine Auswirkungen auf die Festsetzung haben, sondern umsetzungsbezogen und in der Ausführungsplanung zu beachten sind bzw. redaktionelle Überarbeitungen ohne Auswirkungen auf die Planinhalte und die Abwägung zum Inhalt hatten.

Inhaltliche Anregungen zur Planung z.T. in Verbindung mit allgemeinen Hinweisen wurden von 5 Behörden geäußert.

Das Landesumweltamt Brandenburg verweist hinsichtlich des Immissionsschutzes auf seine bisherigen Stellungnahmen, in denen Bedenken geäußert wurden. Zusätzlich weist es auf die fortdauernde Pflicht hin, dass Baumaßnahmen nicht gegen den Artenschutz verstoßen dürfen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung zum Immissionsschutz wird nicht gefolgt. Die genannten Stellungnahmen waren Bestandteil des Abwägungsvorgangs. Neue Sachverhalte, die eine Änderung des bisherigen Abwägungsvorgangs nahelegen, wurden nicht vorgebracht. Der Hinweis auf den Artenschutz wird auf der Planzeichnung berücksichtigt.

Der Bereich Recht der Stadtverwaltung merkt an, dass in den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgeschossen gestalterische Regelungen mit Regelungen zum Nutzungsmaß vermengt wurden. Die für die Festsetzungen verwendeten Rechtsgrundlagen sind daher nicht korrekt.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen und die Regelungen auf landesrechtlicher Basis werden neu sortiert, der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet. Die Anpassung ist redaktioneller Art und verändert den Regelungsinhalt der Festsetzungen nicht.

Die Untere Naturschutzbehörde hält weitergehende Untersuchungen zum besonderen Artenschutz für erforderlich und regt die Festsetzung von Nisthilfen bei Gebäuden an.

Die Festsetzung 17 sollte allerdings um den Standard der Nutzung wasserdurchlässiger Auf- und Unterbauten auf Stellplätzen ergänzt werden.

Um die Umsetzbarkeit der Festsetzungen (insbesondere der grünordnerischen) zu befördern sollte ggf. eine Frist, z.B. in Abhängigkeit des BebauungsplanBeschlusses (1 Jahr nach ...) formuliert werden, da sonst die Gefahr besteht, dass Maßnahmen aufgrund mangelnden Baugeschehens (Baugenehmigungsverfahren als i.d.R. einziger Anlass Auflagen des Bebauungsplan umzusetzen und zu kontrollieren) nicht umgesetzt werden.

Eine Dachbegrünung von 10 cm Auflagenstärke führt beim aktuellen Stand der Technik auf keinen Fall zu Mehrbelastungen der Statik, da die einzusetzenden Materialien speziell auf geringe Traglasten hin am Markt zur Verfügung stehen. Insofern ist bei textlicher Festsetzung 25 die Ausnahme, „sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen“ erlässlich und sollte gestrichen werden.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob bezogen auf eine „nachhaltige Entwicklung“ des Stadtzentrums, die Anordnung von Solaranlagen bei Neubauten festgesetzt wird.

Auswertungsergebnis:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Arten kann nicht ausgeschlossen werden und wird es auch nicht. Festgestellt wird, dass auf Grundlage der Erhebungen (Bestandsaufnahme, Biotopkartierung und Artenschutzableitung) keine Hinweise auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten vorliegen. Eine weitere Prüfung lässt sich daher nicht begründen. Dies reduziert die Ansprüche des besonderen Artenschutzes nicht, sie gelten unabhängig von Planungsrecht und sind in den nachfolgenden Zulassungsverfahren zu beachten. Insbesondere in Bereichen, in denen überwiegend die Sicherung der vorhandenen Baulichkeiten erfolgen soll und bauliche Erweiterungen, die im Grundsatz gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind und durch den Bebauungsplan städtebaulich konkretisiert werden sollen, ist der konkreten Untersuchung vor dem Bauen der Vorzug zu geben gegenüber einer Untersuchung im zeitlich deutlich vorlaufenden Bebauungsplanverfahren. Ein Hinweis ohne Normcharakter wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planung erzeugt keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB. Für über die Festsetzung städtebaulich-stadtgestalterischer Festsetzungen mit ökologischer Wirkung hinausgehender Regelungen (Solaranlagen, textliche Festsetzung 17) sowie für die Erteilung von Bauboten besteht keine Rechtsgrundlage.

Die Ausnahmebestimmung zur Dachbegrünung, für deren Inanspruchnahme der jeweilige Bauherr nachweispflichtig ist, wurde in den Plan aufgenommen, um die Möglichkeit zu berücksichtigen, den teilweise recht alten und denkmalgeschützten baulichen Bestand, der statisch nicht beliebig verändert werden kann, bei Bedarf von einer Festsetzung auszunehmen.

Der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsplanung gibt neben verschiedenen Hinweisen zur Planung die Anregung, auf der Planzeichnung darauf hinzuweisen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes einzuhalten sind.

Auswertungsergebnis:

Den Anregungen wird gefolgt, ein entsprechender Textbaustein wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht.

Die untere Denkmalschutzbehörde gibt Anregungen zum Grundstück Jägerstraße 20, rechtsbündiges Hofgebäude. Auf diese Kelleranlage soll nicht nur ein Neubau mit einem Geschoss errichtet werden. Auf die barocke Kelleranlage gehört ein eingeschossiges Gebäude mit Pultdach oder Mansarddach. Der Verbinder zwischen Hofgebäude und Vorderhaus muss eingeschossig bleiben. Zwischen Verbinder mit einem Vollgeschoss (I) und dem Hofgebäude mit der zukünftigen Geschoszahl (I B4) müsste eine Baugrenze liegen. Die Tiefe des Verbinders zwischen Vorderhaus und dem Hofgebäude kann von 3 m auf 4 m vergrößert werden.

Einer Berankung von denkmalgeschützten Fassaden wird denkmalrechtlich nicht zugestimmt, wenn die verwendeten Außenmaterialien an diesen Hoffassaden einen ortstypischen Zeugniswert haben oder wenn die Hoffassade eine baugeschichtliche und architektonische Gestaltqualität besitzen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung zum Grundstück Jägerstraße 20 wird gefolgt, die Planzeichnung wird entsprechend geändert. Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird durchgeführt.

Die Stellungnahme zur Fassadenbegrünung hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte, sondern auf deren Umsetzung. An der grundsätzlichen Zielstellung der Fassadenbegrünung wird festgehalten, ggf. ist eine abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen. Dies wurde entsprechend mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

4.2.7 Eingeschränkte Beteiligung nach der 4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Änderungen von Festsetzungen auf dem Grundstück Jägerstraße 20 wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die Veränderung der textlichen Festsetzungen aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Recht (Aufgliederung der Festsetzungen in Festsetzungen, die das Nutzungsmaß regeln und gestalterische Festsetzungen zum Dachausbau) sind redaktioneller Art. Die Regelungen selbst waren im Bebauungsplan bereits enthalten und wurden lediglich korrekten Rechtsgrundlagen zugeordnet.

Am 16. bzw. 17. November 2011 wurden die Eigentümer des Grundstückes Jägerstraße 20 sowie des angrenzenden Grundstückes und darüber hinaus 3 städtische Fachbereiche angeschrieben, denen eine Beteiligungsfrist bis zum 31.12.2011 eingeräumt wurde.

Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurde nur eine Stellungnahme von einem städtischen Fachbereich eingereicht, die jedoch keine inhaltlichen Äußerungen enthalten hat. Stellungnahmen der betroffenen Bürger liegen nicht vor.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der qualitativen Entwicklung der Freiräume können die ökologischen Eingriffe im Bebauungsplangebiet für die ökologischen Teilaspekte als im Bebauungsplangebiet ausgeglichen bzw. verbessert betrachtet werden.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVPG sind nicht zu befürchten.

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

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier und zur Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage beigetragen. Gleichzeitig wird die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handels- und Dienstleistungen gestärkt.

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden städtebaulich notwendigen Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen auf den Grundstücken sind städtebaulich notwendig und bauordnungsrechtlich zulässig, da aufgrund der städtebaulichen und ökologischen Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Situation sowie wegen der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes mit einem hohen Qualitätswert eine ungesunde Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse nicht zu befürchten ist. Die zur Unterschreitung der notwendigen Abstandsfläche erforderliche örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO in diesem Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

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

3. Ordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan wird langfristig der Abriss von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden auf den Grundstücken Brandenburger Straße 25 sowie Jägerstraße 20 erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde (ehem. städtisches Amt für Denkmalpflege) wurde die Festsetzung gestalterischer Anforderungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Bauanträge sind durch die Ausweisung als Flächendenkmal grundsätzlich mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen (gilt auch für Erdarbeiten). Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall und ist dadurch flexibler als es starre Festsetzungen eines Bebauungsplans es sein können. Die Beachtung ggf. auftretender bodendenkmalpflegerischer Notwendigkeiten ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde abzustimmen und durch den Bauherren zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer Fläche, die mit Grunddienstbarkeiten zu belasten ist, kann zur Eintragung der entsprechenden Lasten für dieses Grundstück führen.

Die Umsetzung der Planung macht den Rückbau einer angelegten Stellplatzanlage im Kerngebiet (Grundstücke Brandenburger Straße 21-23) erforderlich. Die Stellplätze entsprachen zum Zeitpunkt der Realisierung nicht den planerischen Zielen und den Festsetzungen. Sie gefährden die ungestörte Nachbarschaft zwischen besonderem Wohngebiet und Kerngebiet.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

Die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen führt nicht zu unzumutbaren Aufwendungen, da hier lediglich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende, durch Baumschutzverordnung generell gesicherte Bäume planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von 2 Bäumen auf dem Grundstück Brandenburger Straße 22 dient der Abschirmung der Stellplatzanlage auf dem Grundstück zu den südlichen Nachbargrundstücken und führt nicht zu unzumutbaren Aufwendungen.

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

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

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

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 11 „Block 21 – Nordbereich“ erfolgte durch die Stadtverordneten der Stadt Potsdam am 06. März 2002.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt von Potsdam Nr. 04/2002 am 04. April 2002.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in der Zeit vom 15. April bis zum 26. April 2002 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung Potsdam statt. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Nachbargemeinden sowie die Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a.F. mit Schreiben vom 28. März 2002 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. wurde in der Zeit vom 11. November bis 13. Dezember 2002 durchgeführt und fand im Stadterneuerungsamt Potsdam statt. Aufgrund eines Verfahrensmangels, der die Information der Träger öffentlicher Belange über den Offenlegungszeitraum betraf, wurde im Zeitraum vom 10. März bis 11. April 2003 eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. durchgeführt.

Änderungen an den Festsetzungen machten die Durchführung einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB notwendig. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom Offenlagezeitraum informiert und mit Schreiben vom 1. November 2005 gleichzeitig erneut zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Der Beteiligungszeitraum war vom 7. November bis 9. Dezember 2005 befristet.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht oder Anforderungen bekannt, die Änderungen an der Planung zur Folge hatten.

Der Bebauungsplan wurde auf Beschluss des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung geringfügig, aber die Grundzüge der Planung betreffend, geändert. Die Möglichkeit zur Ansiedlung von Bankfilialen und filialisierten Finanzdienstleistungen wurde verändert. Aus diesem Grund war die Durchführung einer erneuten Bürgerbeteiligung erforderlich.

Das BauGB wurde zum 1. Januar 2007 geändert (Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte). Da der Bebauungsplan SAN – P 11 alle Aufstellungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, wurde entschieden, das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im dort geregelten beschleunigten Verfahren abzuschließen. Somit ist die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung weiterhin entbehrlich, da ein darauf aufbauender Ausgleich nicht erfolgen kann. Im neu eingeführten § 13a BauGB wird in Absatz 2 Nr. 4 bestimmt, dass alle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. Januar bis zum 07. Februar 2008 in der Stadtverwaltung Potsdam. Die Ankündigung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 15/2007 am 27. Dezember 2007.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2007 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und um Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten gebeten.

In der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zu den geänderten Planinhalten vorgebracht. Jedoch haben einige Bürger Hinweise zu ihren Grundstücken vorgebracht, die den Planungszielen entsprechen und unterstützen. Der Bebauungsplan wurde daher hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Auswirkungen auf das festgesetzte Nutzungsmaß geändert. Die Änderungen betrafen die Grundstücke Brandenburger Straße 25, Jägerstraße 19 und Jägerstraße 20. Darüber hinaus wurde das Planungsziel der Realisierung einer privaten Fläche mit Anpflanzungen ausdrücklich bestätigt und auf das Grundstück Brandenburger Straße 25 erweitert.

Wegen dieser Änderungen wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 7. Dezember 2009 bis zum 15. Januar 2010 erneut die Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27. November 2009 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten sowie über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Da nach dieser Beteiligung eine erneute geringfügige Änderung an der Planung vorgenommen wurde, ist eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt worden. Am 16. bzw. 17. November 2011 wurden die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie 3 städtische Fachbereiche angeschrieben, denen eine Beteiligungsfrist bis zum 31.12.2011 eingeräumt wurde.

Da innerhalb dieses Verfahrensschrittes keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die eine weitere Planungsänderung erfordern und auch sonst keine Anforderungen bekannt wurde, die eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplans notwendig machen, wurde das Aufstellungsverfahren materiell abgeschlossen.

Überleitungsvorschrift

Aufgrund der langen Verfahrensdauer des Bebauungsplanverfahrens galten zu den einzelnen Verfahrensschritten unterschiedliche Fassungen des Baugesetzbuches. Gemäß den Überleitungsvorschriften für Bebauungsplanverfahren (§§ 233 Abs. 1 und 244 Abs. 1 BauGB) behalten alle durchgeführten Verfahrensschritte ihre Gültigkeit und das Verfahren wird nach den derzeit geltenden Bestimmungen des BauGB abgeschlossen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1.509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

C. ANLAGE

1. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet 1 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet 1 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
7. In den besonderen Wohngebieten 2.1 und 2.2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
8. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten sowie im Kerngebiet 1 um Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
9. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
10. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zu-

- lässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt, Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
11. In den Kerngebieten 1 und 3 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 12. Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil in anderen Gebäuden des besonderen Wohngebietes 1 entsprechend höher und dauerhaft gesichert ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 13. In Gebäuden in der Fläche E1 und F3 sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur zulässig, sofern im zulässigen 3. Vollgeschoss Wohnnutzung stattfindet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 14. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 15. Im Kerngebiet 3 sind in Gebäuden mindestens 20 % und maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche als Wohnungen zu nutzen. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil in anderen Gebäuden der Kerngebiete entsprechend höher und dauerhaft gesichert ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 16. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z. B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 17. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sowie in den Kerngebieten 1 und 3 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen St zulässig. Innerhalb der Fläche St1 im Kerngebiet 1 ist die Anlage von maximal 6 Stellplätzen zulässig.
Dächer und Außenwände von Garagen sind vollständig zu begrünen. Je 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen und die Zufahrtsseite der Garage. Stellplätze in den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 18. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

19. In den mit B1 - B4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m - gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut - erreicht.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
20. In den mit E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Grundfläche des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses auf höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m - gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut - erreichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
21. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO)
22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
23. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
24. Innerhalb der Fläche H1 zum Anpflanzen von Bäumen sowie in der Fläche St1 sind insgesamt mindestens 5 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. In der Fläche H2 sind insgesamt 2 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Flächen H1 und H2 sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Wegen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem Flächenanteil von jeweils 25 % zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
25. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Flächen für Stellplätze zu belasten. Innerhalb der Fläche G ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, sofern das Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschluss an die Dortustraße gesichert ist und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
26. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
27. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Die nachfolgenden, zur Sicherung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 81 Abs. 1 BbgBO (Nr. 2 - 4) und § 81 Abs. 2 BbgBO (Nr. 1) notwendigen örtlichen Bauvorschriften zur Reduzierung der Abstandsflächen und zur Baugestaltung werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die der Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
0,05 H zwischen den Punkten 53-54
0,1 H zwischen den Punkten 50-51, 61-62 und 63-64
0,15 H zwischen den Punkten 4-5; 22-23; 24-25 und 51-52 und 54-65
0,2 H zwischen den Punkten 1-2; 8-9; 12-13; 16-17; 18-19; 20-21; 44-45, 52-66 und 60-61
0,25 H zwischen den Punkten 29-30; 33-34 und 40-41
0,3 H zwischen den Punkten 25-26; 42-43; 46-47 und 58-59
0,35 H zwischen den Punkten 6-7; 10-11; 14-15; 27-28; 30-31; 35-36 und 56-57
0,4 H zwischen den Punkten 3-4; 32-33 und 62-63
0,45 H zwischen den Punkten 37-38; 39-40 und 55-56
0,65 H (2,60 m) zwischen den Punkten 48-49
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)
2. In der mit gd bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden nur mit einem Glasdach zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)
3. In den mit B1 - B4, C1 - C6 und E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. In den mit B3 und B4 bezeichneten Flächen muss das Dachgeschoss auf mindestens 2 Seiten und in den B1, B2, C1, C2, C3, C6 und E1 - E5 bezeichneten Flächen muss das Dachgeschoss auf mindestens 2 gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sein. In den mit C4 und C5 bezeichneten Flächen muss das Dachgeschoss mindestens auf der zum eigenen Grundstück ausgerichteten Seite durch eine geneigte Dachfläche begrenzt sein.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)
4. In den mit F1 - F6 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss und in der mit F7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die zulässigen oberen 2 Vollgeschosse so auszubilden, dass sie straßenseitig als Dachgeschosse im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 in Erscheinung treten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO und § 81 Abs. 10 BbgBO)

3. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Werbesatzung förmlich festgesetzt ist.
5. 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).

BGR-Beschlussfassung-04
gfp-dy
280613
160713