

## **Eigentumsverhältnisse und Bestandssituation**

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

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 12/1999 der Stadt Potsdam vom 16.12.1999. Im Plangebiet befindet sich der nördliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (Fachhochschulgebäude), der bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis zum 3. Quartal 2017 durch die Fachhochschule genutzt wird. Danach erfolgt der vollständige Freizug des Gebäudes durch die Fachhochschule. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgt jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule.

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

## **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln. Gegenwärtig und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans ist das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (sog. unbepannter Innenbereich) zu bewerten, in dem sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB richtet. Das Neuordnungskonzept

des Sanierungsgebiets „Potsdamer Mitte“ sieht die Wiederherstellung des Alten Marktes und der umgebenden Bebauungsstrukturen als Kernbereich der Stadt Potsdam vor.

Mit der Errichtung des Landtaggebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Stadtschlusses sowie mit der Haveluferbebauung sind bereits wesentliche Maßnahmen vollzogen worden. Nördlich des Alten Marktes – auf dem Standort des Fachhochschulgebäudes – ist nunmehr die Neustrukturierung der Baufelder entlang der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen.

## **Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal“ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 mit einer Größe von 1,25 ha umfasst die Flurstücke 474 (teilweise), 500, 516 (teilweise), 517 (teilweise), 518 (teilweise), 519 (teilweise), 541, 542, 552/6 (teilweise), 648 (teilweise) und 1378 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam (vgl. Bebauungsplanentwurf sowie Kartenausschnitt in der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Basierend auf der von der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 beschlossenen Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts (Drucksache 16/SVV/0269) soll das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Blockkonzeptes für Block III, der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte sowie der Grundstückspässe städtebaulich entwickelt werden (Anlagen zur Drucksache 16/SVV/0269).

Die aufgrund der Beschlüsse 16/SVV/0562 und 16/SVV/0776 notwendigen Anpassungen an den Grundstückspässen werden im weiteren Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Nach dem vollständigen Abbruch des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (Fachhochschulgebäude) soll hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im Jahre 1945 ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Ebenso sollen der historische Straßenverlauf der Kaiserstraße zwischen Am Kanal und Altem Markt sowie der Verlauf der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Kaiserstraße, wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden.

### **Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 3a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das beschleunigte Verfahren kommt nur für Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht, zu der die Planung für das Mischgebiet gehört. Soweit – wie hier – die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, setzt die Planung auch keine überschlägige Prüfung der Eingriffstiefe nach den in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien voraus (sog. Vorprüfung des Einzelfalls). Allerdings muss die Grundfläche von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitgerechnet werden, hier also die zulässige Grundfläche der beiden solcherart im Zusammenhang stehenden Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19. In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei 10.390 m<sup>2</sup> (zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 18 = 4.317 m<sup>2</sup> / zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 19 = 6.073 m<sup>2</sup>) und somit deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan entweder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Beide Ausschlusskriterien treffen nicht zu. Natura 2000-Gebiete werden nicht berührt, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch solche, die einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen. Aus diesem Grund liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor.

### **Planungsziele**

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Umsetzung der Vorgaben des Leitbautenkonzepts auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block IV (gemäß Anlage 2 zur DS 16/SVV/0269). Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den grundstücksweisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung der Grundstückspässe richten (gemäß Anlage 4 der DS 16/SVV/0269). Ferner soll die Errichtung von Tiefgaragen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block IV planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Aufstellungsverfahren soll die Beschränkung weiterer Stellplatzangebote im Plangebiet geprüft werden.

### **Aspekte des Umweltschutzes**

Der Vegetationsanteil im Plangebiet ist insgesamt gering. Zierbeete mit Stauden, Ziersträuchern, Rosen und einzelnen Bäumen existieren vor allem im Bereich des Staudenhofs, sowie westlich des Fachhochschulgebäudes. Die Planung betrifft auch nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte, mehrheitlich nicht heimische Baumarten. Im Plangebiet kommen weder gefährdete oder geschützte Pflanzenarten noch geschützte Biotop- oder geschützte Landschaftsbestandteile vor. Zu rund 80 % ist der Boden im Plangebiet versiegelt. Für die nicht versiegelten Böden (Talsande) im Bereich der vorhandenen Grünflächen kann eine Überprägung unterstellt werden. Angesichts der Bebauungsdichte sind Plangebiet und Umgebung klimatisch als Belastungsraum einzustufen. Die sommerliche Erwärmung wird jedoch durch die Nähe zur Havel abgemildert.

## Wesentliche Festsetzungen

Den Sanierungszielen und den Zielen der Konkretisierung des Integrierten Leitbaudenkonzepts entsprechend soll sich die geplante Neubebauung an der historischen Situation orientieren. Dies gilt insbesondere für die Stellung der Gebäude, die Parzellenstruktur, für die Höhe der Gebäude sowie für die straßenseitige Zahl der Geschosse. Der historischen Bebauung entsprechend ist straßenseitig eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Rückwärtig soll sich eine Hofsituation ergeben. Auf 20% der Hoffläche sollen ebenfalls Gebäude zulässig sein, u.a. auch für Wohnzwecke. Die Hinterhofbebauung kann in Form von Remisen, Gartenhäusern, Zeilenbebauung oder Seitenflügeln maximal 2-geschossig mit einer Höhe von rund 7,50 m ausgeführt werden. Im Bebauungsplan ist eine maximale Höhe von 8,0 m geregelt, weil der tatsächliche Geländeverlauf zwischen 32,5 und 32,8 m über Normalhöhennull (ü NHN) schwankt, jedoch als Höhenbezugspunkt eine Höhe von 32,5 m ü NHN festgesetzt werden soll. Beim ringsum laufenden Blockrand entlang der festgesetzten äußeren Baugrenze (MI 1) bzw. entlang der Baulinie (MI 2) beziehen sich die festgesetzten Oberkanten (OK), Trauffhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) auf die Höhenlagen der den Block umgebenden vorhandenen bzw. geplanten Straßen und Gehwege.

Um ein lebendiges innerstädtisches Quartier zu sichern, in dem gewohnt und gearbeitet wird, wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, die nach der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten allgemein zulässig sind, generell ausgeschlossen werden. Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Erdgeschosszone soll insbesondere Geschäften, Cafés und Dienstleistungsangeboten vorbehalten bleiben. Einzelhandelsbetriebe sollen kleinteilig sein und dem Typ des Nachbarschaftsladens entsprechen. Einzelheiten zu den Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandel regelt der Entwurf des Bebauungsplans. Das Bildungsforum wird als Bestandsgebäude entsprechend festgesetzt. Östlich angrenzend soll nach Möglichkeit ein Studentenwohnheim entstehen. Hierzu werden intensive Gespräche zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Land Brandenburg geführt. Pkw-Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen angeboten werden.

Der hohe gestalterische Anspruch wird auch durch die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in

den Katalog der textlichen Festsetzungen deutlich. Soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, sollen z.B. die Dächer nur mit naturroten, nicht engobierten oder glasierten Dachziegeln eingedeckt werden. Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Balkone und Loggien sind unzulässig. Mit einer einzigen Ausnahme (Bereich zwischen den Buchstaben a und c) dürfen Fenster- und Türöffnungen nicht mehr als 50% der Fassadenfläche überschreiten. Dabei dürfen Fenster nicht stark spiegeln bzw. reflektieren. Die Zulässigkeit von Markisen beschränkt sich auf solche, die sich ein- und ausfahren lassen – Korbmarkisen sind unzulässig.

## Wesentliche Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft sind vergleichsweise gering. Für nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte Bäume ist Ersatz zu schaffen, soweit sie nicht erhalten werden können. Die Ausführung der Planung mit dem Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss aus dem 18. Jahrhundert setzt den Abbruch des Fachhochschulgebäudes voraus.

Das Ortsbild wird durch die geplante kleinteilige Parzellenstruktur und durch die Nutzungsmischung städtebaulich an Vielfalt gewinnen und städtebaulich zwischen Bildungsforum und dem historischen bzw. wiederhergestellten Stadtbild mit Brandenburgischem Landtag, Nikolaikirche, Altem Markt und dem neuen Museum Barberini vermitteln. Das neue Quartier wird zur Lebendigkeit der Stadtmitte beitragen.