

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

In Kraft getretenen Bebauungsplänen ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ umfasst einen Teilbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 78.

Das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ ermöglichte und größtenteils realisierte städtebauliche Konzept für die Ergänzung des Blockinnenbereichs mit Wohngebäuden wurde in den südöstlichen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete bislang nicht umgesetzt. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die bislang festgesetzten Baufenster eine ungünstige Ausrichtung zu den Bestandsgebäuden aufweisen, aus der sich eine Verschattung der Westfassaden der Bestandgebäude ergeben könnte. Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, als Eigentümerin der Grundstücke, strebt daher in dem Bereich eine bauliche Neuordnung auf Grundlage eines mit dem Gestaltungsrat abgestimmten städtebaulichen Konzepts an. Dieses sieht vor, die bereits vorhandene Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der Französischen Straße straßenseitig und im Hof behutsam baulich zu ergänzen und dabei das Kunsthause „sans titre“ zu integrieren. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78, ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das städtebauliche Konzept der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG umzusetzen.

Zudem lässt sich die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ durch Festsetzung als Mischgebiet vorgegebene Nutzungsmischung mit Wohnen in der vorhandenen Gebäudestruktur der ehemaligen denkmalgeschützten Hauptpost kaum umsetzen. Ziel der Planung ist daher, durch Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet, für das bebaute Grundstück im Bereich der Straße Am Kanal/Platz der Einheit, zu einem Kerngebiet eine realistische und adäquate Nutzungsperspektive für den Standort zu ermöglichen.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Zu den Themen Immissionsschutz, Schallschutz, Niederschlagsentwässerung, Bäume wurden folgende Gutachten zur Bewertung der Umweltbelange erarbeitet und/oder herangezogen:

- Vorkonzept zur Regenwasserableitung vom 28.10.2021
- Nachweise zum Immissionsschutz N 1.1 und Schallschutz N 2.1 vom 28.11.2018, in Bezug auf Geräusche der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe und den Neubau des umgesetzten Hotel- und Wohngebäudes
- Gutachten Schallimmissionsschutz zur bereits umgesetzten Hofbebauung vom 07.05.1999 und dessen Nachtrag vom 15.06.1999
- Schalltechnische Stellungnahme zur textlichen Festsetzung 1.10 des Bebauungsplans Nr. 78 vom 02.08.2019
- Nachweise zum Immissionsschutz bzw. der Verträglichkeit der Nutzung des Kunsthause „sans titre“ mit der geplanten und bestehenden Wohnbebauung vom 29.03.2023
- Einzelbaumgutachten vom 15.11.2019

Gemäß dem Vorkonzept zur Regenwasserableitung ist das Versickern des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen und Plätzen und zur Ausbildung von Gründächern und der damit verbundenen Rückhaltung von Regenwasser wird dies noch unterstützt.

Es erfolgte eine fachgutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Nachweise zum Immissionsschutz N 1.1 und Schallschutz N 2.1. Die Länge der Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Posthofs wurde entsprechend der Vorgaben aus der Baugenehmigung angepasst. Die schalltechnische Stellungnahme zur textlichen Festsetzung 1.10 des Bebauungsplans Nr. 78, kommt zu Ergebnis, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan formulierten Einschränkungen zur Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nicht mehr erforderlich sind. Es erfolgte entsprechend eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung 1.10. Gemäß dem Nachweis zum Immissionsschutz durch den Betrieb des Kunshauses „sans titre“ werden bei üblichen Nutzungszeiten keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an den bestehenden und neuen Gebäuden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete rechnerisch eingehalten werden. Der Schallschutznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

Durch die Planung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Wertigkeit der betroffenen Flächen leitet sich daraus keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden ab. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch den Verlust von Bäumen und kleinflächigen Biotopen im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Bereich WA 1a und WA 2a) zu nennen. Je nachdem, ob eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage oder die Errichtung oberirdischer Stellplätze erfolgt (beide Optionen wären durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglich), sind damit unterschiedliche Auswirkungen verbunden. Der Baumverlust hat zudem durch den Verlust von kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamem Grünvolumen kleinräumig wirksame Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Durch das Fällen der Schwarzpappel in der Französi-

schen Straße, geht ein den betroffenen Raum und damit das Orts- und Landschaftsbild prägender Baum verloren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen zur Vermeidung, Verringerung der Umweltauswirkungen umfassen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Erhalt eines großkronigen Laubbaums im WA 1a, zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in Allgemeinen Wohngebieten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, zur Bepflanzungen von Stellplatzflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrünung von Müllsammelplätzen und Garagen bis hin zur Schaffung von Vogelquartieren/Nistplätzen sowie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Stamm- und Wurzelschutz, möglicher Erhalt von Bäumen bei Umsetzung einer oberirdischer Stellplatzanlage). Die empfohlenen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen oder ergänzt.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Es haben sich keine Sachverhalte ergeben, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben (Textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.8) zur Begrünung von Stellplatzflächen sowie von Dach- und Fassadenflächen sowie zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Brutvögel werden die Umweltauswirkungen soweit möglich vermindernd. Ein Ausgleich der Baumverluste ist im Plangebiet allerdings nicht bzw. bei Umsetzung oberirdischer Stellplätze nur teilweise möglich und wird daher über Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Kompensation des Verlustes geschützter Bäume erfolgt nach Potsdamer Baumschutzverordnung auf Grundlage eines Fällantrags im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auch Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart worden. Diese Regelungen sowie die Textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 12.11.2018 bis zum 26.11.2018 statt. Zur Planung ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Art der baulichen Nutzung, Flächeninanspruchnahme, Verkehr und Immissionen, ruhender Verkehr und Verkehrssicherheit, Nutzung umliegender Gebäude, Umwelt- und Naturschutz.

---

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

Art der baulichen Nutzung

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Wegfall des Getränkemarktes an der Französischen Straße dazu führen würde, dass Bewohner der näheren Umgebung weitere Wege auf sich nehmen müssten, um sich mit Getränken zu versorgen.

Die Versorgung der im Gebiet lebenden Anwohner ist trotz Aufgabe des Getränkemarktes gesichert, da der angrenzende zentrale Versorgungsbereich eine Versorgung ortsnah bereitstellt. Zudem wurde südlich des Plangebiets ein Lebensmittelmarkt in Betrieb genommen, der die verbrauchernahe Versorgung sichert.

Flächeninanspruchnahme

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Versiegelung innerhalb der Stadt und der Landschaften durch neue Bauvorhaben rasant zunehme.

Die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Neuversiegelung gegenüber dem Bestand ist geringfügig. Zudem entspricht sie dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dient damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Verkehr und Immissionen

Es wurden Bedenken hinsichtlich einer Zunahme des Verkehrs und den damit in Verbindung stehenden Immissionen aufgrund der durch die Planung ermöglichten Bebauung geäußert.

Durch das Bauleitplanverfahren wird sich die Verkehrssituation auf den angrenzenden Straßen nicht wesentlich verändern. Es ist nicht mit relevanten schädlichen stofflichen Einträgen zu rechnen. Gleches gilt für Schallimmissionen. Die Einwirkungen werden nicht wesentlich zunehmen.

Ruhender Verkehr

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsituation innerhalb des Quartiers bereits problematisch sei. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Kinderspielplätze im Innenhof des Quartiers und auf die Nutzung der Zufahrtswege zur Tiefgarage für alle Verkehrsteilnehmer, u. a. Fußgänger fortgeschrittenen Alters, hingewiesen. Es wurde angeregt wirkungsvollere Maßnahmen als die aktuelle Beschilderung zur Gewährung der Verkehrssicherheit zu ergreifen.

Die Hinweise zum ruhenden Verkehr wurden durch die Möglichkeit der Errichtung oberirdischer Stellplätze oder der Erweiterung der Tiefgarage bereits teilweise berücksichtigt. Der durch die Erweiterung der Bebauung ermöglichte zusätzliche Kfz-Verkehr wird keine relevanten Auswirkungen auf die Nutzung und Frequentierung der Tiefgaragenzufahrt haben. Regelungen zur Verkehrssicherheit können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund des abschließenden Charakters des § 9 BauGB (Festsetzungskatalog) sowie der Lage außerhalb des Änderungsbereichs nicht getroffen werden.

Nutzung umliegender Gebäude

Es wurde darauf hingewiesen, dass im umliegenden Bereich zahlreiche Gästewohnungen und Pensionen liegen bzw. neu gebaut werden und angeregt diese stattdessen als Wohnungen zu nutzen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Umnutzung der genannten Gebäude ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

### Umwelt- und Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs wertvolle, schutzwürdige Bäume stünden. Diese seien aufgrund der Fällung bzw. des schlechten Zustandes vieler Bäume in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besonders wertvoll. Zudem dienten sie Vögeln regelmäßig als Nistplatz.

Die Hinweise zum Umwelt- und Naturschutz wurden bereits berücksichtigt. Wie im Umweltbericht dargestellt, sind aufgrund der Baumverluste kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Baumfällungen werden gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung kompensiert. Das benannte Nisten von Vögeln in den vorhandenen Bäumen/Gehölzen wurde im Umweltbericht berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 3.8 zur Realisierung von Nisthilfen an den Gebäuden wurde ergänzt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass in dem Gebäude der „Alten Post“ geschützte Dohlen brüten.

Der Hinweis auf das Vorkommen der Dohle einschließlich der Darlegung ihrer Nichtbetroffenheit durch das Vorhaben wurde im Umweltbericht ergänzt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die textliche Festsetzung 3.8 zur Realisierung von Nisthilfen an den Gebäuden ergänzt. Es erfolgten, soweit die Hinweise nicht schon berücksichtigt waren, redaktionelle Anpassungen im Umweltbericht. Die Planung wurde nicht geändert.

### Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2018. Die Äußerungen der Stellungnahmen bezogen sich auf die Themen Art der baulichen Nutzung, Lärmschutz, Umwelt- und Naturschutz, Anlagenbetreiber, übergeordnete Planungen, Leitungsverläufe, Verkehr und Immissionen, ruhender Verkehr und Verkehrssicherheit, Straßen und Außenbeleuchtung, Nutzung von Dach- und Fassadenflächen, Auflagen und Bestimmungen des Denkmalschutzes.

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

### Art der baulichen Nutzung

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Post allein kein Baugebiet darstellt und angeregt, das Gebäude aus diesem Grund nicht als Kerngebiet festzusetzen, sondern, wie im rechts-gültigen Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzt, als Teil des Mischgebietes zu belassen.

Die Festsetzung des Grundstückes der ehem. Hauptpost als Kerngebiet ist möglich, da sich im Umfeld des Grundstücks, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, weitere kerngebietstypische Nutzungen befinden und diese im Zusammenwirken de facto den Kerngebetscharakter ausmachen. Eine Festsetzung als Kerngebiet ist sinnvoll und Planungsziel, da bei einem Erhalt als Mischgebiet formal die Hälfte des Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt werden müsste. Dies lässt sich in der vorhandenen Gebäudestruktur kaum umsetzen.

### Lärmschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Standort der Post auch bei einer Änderung der Gebietsfestsetzung hin zu einem Kerngebiet den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm unterliegt, welche zahlenmäßig identisch mit den Orientierungswerten für Mischgebiete sind. Zudem

---

wurde auf die zu erwartende Lärmbelastung für die vorgesehene schutzwürdige Bebauung durch Gewerbe und Verkehr hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere auf die Prüfung der Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78 zum Lärmschutz und die Notwendigkeit der Einbeziehung der Lärmreflektionen im Innenhof bei der schalltechnischen Untersuchung hingewiesen.

Auch mit der Festsetzung als Kerngebiet dürfen in den angrenzenden Baugebieten für die dort vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Im Zuge des Verfahrens wurde zudem eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, im Rahmen derer die Festsetzungen zum Immissionsschutz überprüft wurden. Es wurde nachgewiesen, dass durch die Anpassung der Planung sowie die Ergänzung des Grundstückes Am Kanal/ Französische Straße durch ein Hotel- und Appartementgebäude keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdige Bebauung entstehen. Vielmehr kann auf Regelungen zur Grundrissorientierung sowie zum baulichen Schallschutz an den Gebäuden verzichtet werden. Es erfolgte eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung 1.10.

Im Bereich des Kerngebiets befindet sich die Post als immissionstechnisch relevanter Betrieb im Bestand. Bereits im Aufstellungsverfahren des rechtsgültigen Bebauungsplans wurden im Ergebnis eines Schallschutzgutachtens entsprechende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Die daraus resultierende Lärmschutzwand wurde bereits umgesetzt. Darüber hinaus lag kein weiterer Untersuchungsbedarf vor, da die Nutzung auf dem Postgrundstück unverändert erhalten bleibt.

#### Umwelt- und Naturschutz

Es wurde angeregt den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und möglichst weiter zu entwickeln. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Höhlen- und Altbäume gesetzlich geschützt und daher grundsätzlich zu erhalten sind. Generell wurde angeregt einen hohen Grünanteil zu erhalten und dementsprechende Pflanzstandorte auszuweisen.

Die genannten Hinweise zur Schutzwürdigkeit der Bäume innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Umweltbericht berücksichtigt. Wie im Umweltbericht dargestellt, sind aufgrund der Baumverluste kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Die Bäume stellen wichtige Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 dar, charakterisieren ihn aber nicht, da es sich im Wesentlichen um einen innerstädtischen Bereich mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt. Die unvermeidbaren Baumfällungen werden im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung durch geeignete Neupflanzungen kompensiert. Eine Minimierung der Umweltauswirkungen wurde durch textliche Festsetzungen bereits gesichert. Die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Neuversiegelung ist als geringfügig zu betrachten. Zudem entspricht sie dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Neben dem Erhalt von Altbäumen wurde angeregt, vermehrt Nistmöglichkeiten an den Neubauten für gebäudegebundene Arten anzubieten.

Die textliche Festsetzung 3.8 zur Realisierung von Nisthilfen an den Gebäuden wurde ergänzt.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass es in der „Alten Post“ Brutnachweise von Dohlen und eine Betrachtung und Bewertung dieser Art sowie artenschutzrechtliche Festsetzungen diesbezüglich in der Planung fehlen würden.

Der Hinweis auf das Vorkommen der Dohle einschließlich der Darlegung ihrer Nichtbetroffenheit durch das Vorhaben wurde im Umweltbericht ergänzt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt auf dessen Grundlage eine Anpassung der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz erfolgte. Die Festsetzung 3.8 zur Realisierung von Nisthilfen an den Gebäuden wurde ergänzt. Es erfolgten, soweit die Hinweise nicht schon berücksichtigt waren, redaktionelle Anpassungen im Umweltbericht. Die Planung wurde nicht geändert.

### **3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

#### *Öffentlichkeit*

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 08.07.2021 durchgeführt. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf das Thema Umwelt- und Naturschutz.

Es wurde darauf hingewiesen, dass aus Natur- und Artenschutzgründen der vorhandene Baumbestand zu erhalten und auch weiter zu entwickeln ist.

Der Naturhaushalt sowie ein Ersatzhabitat für Arten, die im Zuge der Baumfällungen beeinträchtigt werden, wurden bereits im Umweltbericht berücksichtigt und kompensiert. Wie im Umweltbericht dargestellt, sind aufgrund der Baumverluste kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Die Bäume stellen wichtige Vegetationsstrukturen im Gelungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 dar, charakterisieren ihn aber nicht, da es sich im Wesentlichen um einen innerstädtischen Bereich mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt. Die unvermeidbaren Baumfällungen werden im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung durch geeignete Neupflanzungen kompensiert. Eine Minimierung der Umweltauswirkungen wurde durch textliche Festsetzungen bereits gesichert.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte keine Überarbeitung der Planung. Die Planung wurde nicht geändert.

#### *Behörden*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.06.2021. Die Äußerungen in den Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Leitungsverläufe, Verkehr und Immissionen, Sicherheit (Kampfmittelbeseitigung), Denkmalschutz, Immissionsschutz, Flächeninanspruchnahme, Umwelt und Naturschutz, überbaubare Grundstücksfläche.

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

#### Verkehr und Immissionen

Durch das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz) wurde auf eine fehlende Untersuchung des Verkehrslärms hingewiesen.

---

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm konnte durch die schalltechnischen Nachweise 1.1 und 2.1 erbracht werden. Aufgrund der Tatsache, dass im Hofbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und tagsüber Beurteilungspegel mit  $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$  vorherrschen, wurde die textliche Festsetzung 1.10 im Zuge der Entwurfsplanung, insbesondere die Einschränkung zur Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, angepasst.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus schalltechnischer Sicht durch den öffentlichen Straßenverkehr sowie die gewerblichen Geräuschquellen gesunde Wohnverhältnisse (auch Außenflächen) möglich sind.

#### Flächeninanspruchnahme

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Solch ein Ausgleich muss zweistufig ausgeprägt bzw. geprüft werden.

Aus den verbindlichen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes Orientierungswerte. Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die städtebaulichen Gründe werden sowohl durch die Berücksichtigung einer bestehenden städtebaulichen Situation als auch einem vorliegenden städtebaulichen und hochbaulichen Bebauungskonzept begründet. Des Weiteren trägt das geplante Bauvorhaben zur Entlastung der hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Landeshauptstadt Potsdam bei. Das geplante Vorhaben folgt sowohl dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als auch die Sicherung des Kunsthause „sans titre“, einer etablierten kulturellen Einrichtung. Es liegen ausgleichende Umstände und durch textliche Festsetzungen ausgleichende Maßnahmen vor. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet, nachhaltige Auswirkungen können vermieden werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Es wurde angeregt, die festgesetzte Baulinie auf die Flucht der Baugrenze des Baukörpers der bestehenden nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Französischen Straße zu verlegen.

Der Anregung zum Versatz der Baulinie und damit dem Erhalt der Schwarzpappel wurde aufgrund städtebaulicher und stadtgestalterischer Belange nicht gefolgt. Der Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam und die zuständigen Fachbehörden haben sich mehrfach mit der Planung der Neubebauung hinsichtlich städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Belange befasst. Nach der Empfehlung des Gestaltungsrats nimmt die Baulinie der geplanten Bebauung wieder die historische Baufuge der historischen westlichen Raumkante der Französischen Straße auf. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.1990 ist im Bereich des Alten Marktes und Umgebung eine behutsame Wiederannäherung an das charakteristische historisch gewachsene Stadtbild vorgesehen. Die Bebauung entlang der festgesetzten Baulinie trägt damit zum charakteristischen Potsdamer Stadtbild bei.

#### Umwelt und Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Energieeffizienz nicht ausreichend sind. Es wurde gefordert, ein Energiekonzept aufzustellen, einen erhöhten energischen Gebäudestandard anzustreben, das Potential der

Photovoltaikanlagen maximal auszunutzen sowie eine Untersuchung der hohen mikroklimatischen Hitzebelastung im Innenstadtbereich zu erstellen.

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um die Änderung und Ergänzung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt, bei dem ein Teil des Vorhabens denkmalpflegerischen Belangen unterliegt, sind insbesondere die Aufnahme der historischen nord-süd-ausgerichteten Straßenflucht sowie die Ausführung der Dachformen als Schrägdach zu beachten. Daher besteht nur geringfügiger Spielraum zur Berücksichtigung der Anforderungen zur Energieeffizienz. Verpflichtende Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz werden im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt und geregelt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Betrachtung der Regenwasserbewirtschaftung nicht erfolgte.

Der Nachweis der Entwässerung des anfallenden Regenwassers ist gemäß dem erarbeiteten Entwässerungskonzept (Vorkonzept) grundsätzlich gegeben. Die Prüfung, insbesondere die Ermittlung der Maßnahmen entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der angemessenen Ableitung des Niederschlagswassers, ist Gegenstand des nachgeordneten Verfahrens.

Es wurde angeregt, die vorhandene Schwarzpappel als zu erhaltenden Einzelbaum zu sichern bzw. festzusetzen. Eine Fällung des Baumes wurde abgelehnt, ebenso der Verkauf der öffentlichen Straßenfläche, auf welcher der Baum steht.

Grundlage dieser Flächeninanspruchnahme ist das vom Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam empfohlene städtebaulich-architektonische Konzept für die Neubebauung, aus dem die Festsetzungen für die Bauflucht abgeleitet werden. Nach der Empfehlung des Gestaltungsrats nimmt die Baulinie der geplanten Bebauung wieder die Bauflucht der historischen westlichen Raumkante der Französischen Straße auf. Um dieses Konzept umzusetzen, müssen vom Vorhabenträger die Flächen erworben werden. Die unvermeidbaren Baumfällungen werden im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung durch geeignete Neupflanzungen kompensiert. Der gemäß Baumschutzverordnung erforderliche Kompensationsbedarf für die Schwarzpappel sowie für die anderen zu fällenden Bäume ist bereits im Umweltbericht enthalten.

#### Denkmalschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass zur Berücksichtigung der Sicherung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Belange des Denkmalschutzes gestalterische Festsetzungen zur Regelung der Dachneigung und der Fassadengestaltung der Nordgiebelfassade aufzunehmen sind.

Es wurden die textliche Festsetzung 2.1 zur Regelung der Dachneigung und die textliche Festsetzung 2.2 zur Gestaltung und Gliederung der Nordgiebelfassade im WA 1a im Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren wurde angeregt, die Höhenbegrenzungen des bestehenden Gebäudes der ehemaligen Hauptpost in der 1. Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebäude der Hauptpost nur die Änderung der Art der Nutzung enthalten soll.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden wurden zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes die textliche Festsetzung 2.1 zur Regelung der Dachneigung und die text-

liche Festsetzung 2.2 zur Gestaltung und Gliederung der Nordgiebelfassade im WA 1a aufgenommen. Die Planung wurde in ihren Grundzügen nicht geändert.

### **3.3 Erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

#### *Öffentlichkeit*

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 05.08.2022 durchgeführt. Die erneute eingeschränkte Beteiligung beschränkte sich bei unveränderten Planungszielen auf die neuen textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2.

Während dieser Zeit sind drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Flächeninanspruchnahme, Umwelt- und Naturschutz und damit nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war. Sie wurden dennoch geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

#### Flächeninanspruchnahme

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Versiegelung innerhalb des Areals durch die neuen Bauvorhaben zunimmt.

Die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Neuversiegelung ist als geringfügig zu betrachten. Der Nachweis der Entwässerung des anfallenden Regenwassers ist gemäß dem erarbeiteten Entwässerungskonzept grundsätzlich gegeben. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Inneneentwicklung und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zudem dient sie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Deckung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung. Diese Belange überwiegen den Belang der Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### Umwelt- und Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Verlust von Bäumen zugunsten einer denkmalpflegerischen Wiederherstellung von Sichtachsen den Klimazielen entgegensteht. Zudem wurde angeregt, den vorhandenen Baumbestand sowie einen hohen Grünanteil zu erhalten und als Pflanzstandorte auszuweisen.

Wie im Umweltbericht dargestellt, sind aufgrund der Baumverluste kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Die Bäume stellen wichtige Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 dar, charakterisieren ihn aber nicht, da es sich im Wesentlichen um einen innerstädtischen Bereich mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt. Die unvermeidbaren Baumfällungen werden im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung durch geeignete Neupflanzungen kompensiert. Dabei wird auch die geringere Funktion von Baumneupflanzungen für den Naturhaushalt gegenüber den zur Fällung vorgesehenen Bestandsbäumen berücksichtigt bzw. dadurch kompensiert, dass die Anzahl der Ersatzbaum-pflanzungen je Baum mit der Wuchsstärke der zu fällenden Bäume ansteigt. Eine Minimierung der Umweltauswirkungen wurde durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan bereits gesichert.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass Potsdam im Jahr 2019 den Klimanotstand ausgerufen hat und die klimatischen Auswirkungen nicht vermieden wurden.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sind die Ergebnisse des Gutachtens zur Stadtklimakarte in der Stadt- und Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die auf das Plangebiet bezogenen klimaökologischen Maßnahmen wurden in die Begründung aufgenommen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten zum Plangebiet für Brutvogelarten fehlt.

Die artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben wurde im Umweltbericht behandelt. Als Grundlage für die Bewertung des Schutzwertes wurde im Sommer 2018, sowie ergänzend im Sommer 2019 eine Erfassung des Biotoptypenbestandes im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurde der vorhandene Biotoptypenbestand auch hinsichtlich seiner möglichen faunistischen Lebensraumeignung betrachtet. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da aufgrund innerstädtischen Lage mit hohem Bebauungs- und Versiegelungsgrad und gleichzeitig geringem Anteil an Vegetationsflächen die Habitateignung des Plangebiets insgesamt als gering eingeschätzt wird.

#### Lärmschutz und Lufthygiene

Es wurde auf eine zu erwartende verkehrsbedingte Lärm- sowie Luftschadstoffbelastung für die bestehende schutzwürdige Bebauung hingewiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich besteht im Plangebiet wie auch im gesamten Innenstadtbereich generell eine gegenüber dem Umland erhöhte Immissionsbelastung, insbesondere durch verkehrsbedingte Immissionen. Das Plangebiet stellt jedoch keinen hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen kritischen Bereich innerhalb des Stadtgebietes dar. Grenzwertüberschreitungen finden in diesem Bereich nicht statt. Gemäß Lärmaktionsplan 2016 gehört das Plangebiet nicht zu den besonders durch Verkehrslärm belasteten Stadtbereichen. Gemäß den im Umweltbericht dargestellten Untersuchungen ist mit dem Vorhaben keine erhöhte Verkehrsbelastung verbunden. Der Kfz-Verkehr im verkehrsberuhigten Blockinnenbereich wird weiterhin geringgehalten. Negative Auswirkungen durch erhöhte lärm- und lufthygienische Belastungen können ausgeschlossen werden. Vielmehr ist zu erwarten, dass durch die Schließung der Baulücke der verkehrsbedingte Lärmeintrag in den Blockinnenbereich reduziert wird.

#### Wasserwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Neuplanung mit Umbau des Kunsthause „sans titre“ eine Verschlechterung der Regenwasserversickerung eintreten kann. Hier wird auf den Hotelneubau an der Ecke Französische Straße hingewiesen.

Der Nachweis der Entwässerung des anfallenden Regenwassers ist gemäß dem erarbeiteten Entwässerungskonzept (Vorkonzept) grundsätzlich gegeben.

Im Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Ergebnisse des Gutachtens zur Stadtklimakarte in der Begründung aufgenommen. Es erfolgte keine Überarbeitung der Planung. Die Planung wurde nicht geändert.

---

### **Behörden**

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2022.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Landes- und Regionalplanung sowie Immissionsschutz. Die Stellungnahmen bezogen sich nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war. Sie wurden dennoch geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

#### Landes- und Regionalplanung

Es wurde auf die Fortschreibung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom Oktober 2021 hingewiesen.

Die Hinweise wurden in die Begründung, Kapitel A.3.1.3 aufgenommen.

#### Immissionsschutz

Seitens des Ladesamtes für Umwelt wurde auf die rechtlichen Grundlagen verschiedener schädlicher Umweltauswirkungen hingewiesen.

Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist mit dem Vorhaben / der Planung nicht verbunden. Negative verkehrsbedingte Auswirkungen durch erhöhte lärm- und lufthygienische Belastungen können damit ausgeschlossen werden. Besondere über die durchschnittliche Beleuchtungssituation im städtischen Raum hinausgehende Lichtemittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge des Verfahrens erfolgte zudem eine fachgutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten. Durch die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen an fremden Immissionssorten hervorgerufen werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Der bauliche Schallschutz für die geplante Wohnbebauung entlang der Französischen Straße erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Im Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden erfolgte eine redaktionelle Anpassung in Kapitel A.3.1.3 der Begründung. Eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise erfolgte nicht. Die Planung wurde nicht geändert.

### **3.4 Zweite erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

#### **Öffentlichkeit**

Die zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 05.05.2023 bis zum 02.06.2023 durchgeführt. Die zweite erneute eingeschränkte Beteiligung beschränkte sich bei unveränderten Planungszielen auf

- die Anpassung der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse an das städtebauliche Konzept;
- die Festsetzung eines separaten Baufeldes für die ergänzend geplante Hofbebauung;
- die Anpassung der textlichen Festsetzung 2.1;
- die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK;

- das im Hinblick auf die Verträglichkeit des Kunsthause „sans titre“ mit der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung erarbeitete schalltechnische Gutachten.

Während dieser Zeit sind fünf Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Art der baulichen Nutzung, Umwelt- und Naturschutz, Immissionsschutz.

Bis auf den Hinweis zum Immissionsschutz bzw. zu schalltechnischen Gutachten bezogen sich die Stellungnahmen nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war. Sie wurden dennoch geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

#### Art der baulichen Nutzung

Es wurde angeregt, dass in dem geplanten Wohngebiet nur nicht störendes Gewebe zulässig sein soll.

Das Kunstmuseum „sans titre“ ist gemäß BauNVO als Anlage für kulturelle Zwecke einzuordnen, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig ist. Auch das in der Stellungnahme genannte „nicht störende Gewerbe“ wäre in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Zudem wurde die Verträglichkeit des Kunstmuseums mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen gutachterlich untersucht und bestätigt. Die schalltechnische Untersuchung zu möglichen Auswirkungen des Gewerbelärms vom Kunstmuseum „sans titre“ auf die bestehende Wohnnutzung im Umfeld kommt zum Ergebnis, dass bei Beibehaltung des vorgesehenen Nutzungskonzepts sowie der üblichen Nutzungszeiten keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind. Durch die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen an fremden Immissionsorten hervorgerufen werden und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

#### Umwelt- und Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch den Verlust von Bäumen das innerstädtische Kleinklima beeinflusst wird, da die Bäume eine wichtige luftreinigende und lärmindernde Funktion haben und als Lebensraum für Tiere dienen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans geht, bei Erweiterung der Tiefgarage, mit der Fällung von 14 Bäumen und einem Großstrauch ein größerer Teil des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes verloren. Wie im Umweltbericht dargestellt, sind aufgrund der Baumverluste kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Alle Baumverluste werden gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung kompensiert. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zur Begrünung von Stellplatz-, Dach- und Fassadenflächen sowie zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Brutvögel werden die Umweltauswirkungen soweit möglich vermindernd. Zudem wird ein wertvoller Altbaum im Innenhof auch im Rahmen der 1. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

#### Immissionsschutz

Es wurde dargelegt, dass die Bewohner des Quartiers durch den Verkehrslärm an der Französischen Straße sowie durch Baulärm belastet werden.

Aufgrund von Straßenbaumaßnahmen im Umfeld des Plangebiets wurde der Kfz-Verkehr im Rahmen einer Umleitung temporär über die Französische Straße geführt. Dies führte zeitweise zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in der Französischen Straße. Gemäß den im Umweltbericht dargestellten Untersuchungen ist mit dem Vorhaben keine erhöhte Verkehrsbelastung verbunden. Negative Auswirkungen durch erhöhte lärm- und lufthygienische Belastungen können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet stellt keinen hinsichtlich der Luftschatstoffbelastung kritischen Bereich innerhalb des Stadtgebietes dar. Grenzwertüberschreitungen treten in diesem Bereich nicht auf. Gemäß Lärmaktionsplan 2016 gehört das Plangebiet nicht zu den durch Verkehrslärm besonders belasteten Stadtbereichen. Der beschriebene Baulärm wurde durch den Neubau des Hotels in den Jahren 2019 bis 2021 verursacht.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass durch die Neuplanung des Kunsthause „sans titre“ eine zusätzliche Lärmelastung entstehen kann. Hier wurde auf den Barbetrieb und im Außenbereich auf zahlreiche Open-Air-Musikveranstaltungen mit extrem hoher Geräuschkulisse hingewiesen. Aufgrund des baulichen Zustandes der vorhandenen Bebauung wurde auf die Erhöhung der Schallwellen sowie deren Reflexion hingewiesen.

Im schalltechnischen Gutachten zur Verträglichkeit des Kunsthause „sans titre“ mit der angrenzenden Wohnbebauung wurde die Nutzung der Außenflächen des „sans titre“ untersucht. Die baulichen Gegebenheiten und auch benannte Reflexionen wurden im schalltechnischen Gutachten rechnerisch berücksichtigt. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass ein Barbetrieb im Außenbereich durch das Kunsthause nicht mehr möglich bzw. zulässig ist. Die genannten zahlreichen Musikveranstaltungen im Freien sind als „seltene Ereignisse“ einzustufen und können nach TA Lärm geregelt stattfinden. Bei Einhaltung des Nutzungskonzepts und üblichen Nutzungszeiten werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen. Das Ergebnis des Schallgutachtens zeigt, dass dort keine Lärmzunahme zu erwarten ist.

Es wurde der Hinweis gegeben, dass im Nachweis des Immissionsschutzes zum Kunsthause vom 29.3.2023 die Nachbarhäuser der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ keine Berücksichtigung fänden.

Es wurden auch Immissionsorte an den nördlich und westlich gelegenen Bestandswohngebäuden im Schallgutachten betrachtet. Die darüber hinaus entfernten nordwestlichen Bestandsgebäude wurden aufgrund der größeren Entfernung zu den berücksichtigten Immissionsorten nicht betrachtet. Hier sind aufgrund der größeren Entfernung geringere Pegel zu erwarten.

Im Ergebnis aller Gutachten ist festzuhalten, dass im Quartier gesunde Wohnverhältnisse herrschen werden. Die zuständige Fachbehörde (LfU) hat in ihrer Stellungnahme vom 05.06.2023 mitgeteilt, dass das schalltechnische Gutachten als fachlich korrekt und nachvollziehbar erachtet wird sowie die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen wurde.

Eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise erfolgte nach Durchführung der zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit nicht. Die Planung wurde nicht geändert.

## Behörden

Die zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2023.

Die Äußerungen in den Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Immissionsschutz, Bodendenkmäler, Artenschutz jedoch zum Teil nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war. Sie wurden dennoch vollständig geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant.

### Immissionsschutz

Seitens des Ladesamtes für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz - Immissionschutz wurde auf die rechtlichen Grundlagen verschiedener schädlicher Umwelteinwirkungen hingewiesen. Darüber hinaus wurde auf die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BlmSchG hingewiesen. Es wurde durch das Landesamt für Umwelt bestätigt, dass die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen wurde. Die erarbeiteten schalltechnischen Gutachten wurden als fachlich korrekt und nachvollziehbar bewertet.

### Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wies auf Auflagen zum Umgang mit Bodendenkmälern hin.

Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

### Artenschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass Aspekte des Artenschutzes bezogen auf das Risiko von Vogelschlag an Glasfassaden nicht berücksichtigt wurden.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Thema Vogelschlag sind aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz nicht zulässig. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ ermittelt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bereits heute eine geringe bis mäßige Bedeutung als faunistischer Lebensraum hat. Großflächige Glasfassaden, die aufgrund von Spiegelungen zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können, sind durch die an historischen Vorbildern orientierte Lochfassade im Bebauungskonzept nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich des Erdgeschosses des Kunsthause „sans titre“ ist eine größere zusammenhängende Glasfläche vorgesehen. Zur Vermeidung von Vogelschlag an den genannten Glasflächen des Kunsthause, sind geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise erfolgte nach Durchführung der zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht. Die Hinweise zum Vogelschlag wurden in der Begründung Kapitel E.2.4 sowie Kapitel F.4 berücksichtigt. Die Planung wurde nicht geändert.

## 4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist mit der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrages sind die Verpflichtung zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, die Verpflichtung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, die Umsetzung von Natur-, Klimaschutz- und anderen umweltbezogenen Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Gestaltung.

## 5. Alternativenprüfung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplans. Standortalternativen bestehen vor diesem Hintergrund nicht.

Eine Alternative zu der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französisches Viertel Straße/Quartier Français“ vorgesehenen Bebauung wäre eine Bebauung nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Aufgrund der ungünstigen Ausrichtung der festgesetzten Baufenster zu den Bestandsgebäuden sowie der sich daraus ggf. ergebenden Verschattung der Westfassaden der Bestandsgebäude stellt die geänderte Baufensterausweisung eine Verbesserung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Zudem erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Französischen Straße die Sicherung der historischen Bauflucht. Im bisherigen Bebauungsplan wäre zudem im Bereich des Kunsthause eine Überbauung möglich gewesen, die nun zu Gunsten des Erhalts des Kunsthause angepasst wurde.

## 6. Abwägung

Nach Abschluß der jeweiligen Beteiligungsverfahren wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und nach Abwägung in die weitere Planung einbezogen. Die umweltrelevanten Anregungen und Hinweise sind zum Teil im Planverfahren der planerischen Abwägung durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt worden.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 15.05.2024 als Satzung beschlossen worden. Im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entschieden worden.

Potsdam, den 10.9.24

Bereichsleitung  
Stadtraum Mitte