



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78  
„Französische Straße/Quartier Français“,  
Teilbereich Am Kanal/Französische Straße  
Begründung zur Satzung**

Datum: 09.02.2024

Planungsstand: Satzungsfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: qualifizierter Bebauungsplan (Regelverfahren)

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtraum Mitte  
Hegelallee 6 – 10  
14467 Potsdam

# Verzeichnisse

## Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>3</b>
Inhaltsverzeichnis .....	3
Tabellenverzeichnis .....	6
<b>A      Planungsgegenstand .....</b>	<b>7</b>
A.1     Anlass und Erforderlichkeit.....	7
A.2     Beschreibung des Plangebiets .....	8
A.2.1    Räumliche Lage.....	8
A.2.2    Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
A.2.3    Gebiets- / Bestandssituation.....	9
A.2.4    Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
A.2.5    Erschließung.....	10
A.3     Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	12
A.3.1    Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung .....	12
A.3.2    Landschaftsplanung .....	17
A.3.3    Überörtliche Fachplanungen .....	17
A.3.4    Flächennutzungsplan .....	18
A.3.5    Stadtentwicklungskonzepte .....	18
A.3.6    Benachbarte Bebauungspläne .....	26
A.3.7    Sonstige Satzungen .....	30
A.3.8    Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	32
<b>B      Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>33</b>
B.1     Ziele und Zwecke der Planung .....	33
B.2     Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	33
B.2.1    Planungsalternativen .....	33
B.2.2    Verkehrskonzept und Erschließung.....	34
B.2.3    Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	36
B.2.4    Landschaftsplanerisches Konzept.....	38
B.2.5    Vorkonzept für die Regenwasserableitung.....	38
B.3     Begründung der Festsetzungen .....	39

B.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	39
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	43
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	49
B.3.4	Flächen für Nebenanlagen .....	49
B.3.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	50
B.3.6	Gestaltungsfestsetzungen .....	52
B.3.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	54
B.3.8	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt .....	55
B.3.9	Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind .....	55
B.3.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	56
B.3.11	Hinweise (ohne Normcharakter).....	57
B.4	Klimaschutz .....	60
B.4.1	Städtische Konzepte.....	60
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	66
B.4.3	Energieeffizienz.....	66
B.5	Flächenbilanz .....	68

## **C Umweltbericht..... 70**

C.1	Einleitung.....	70
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans....	70
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	71
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	74
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	74
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	74
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	74
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	81
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	88
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	91
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	91
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	91
C.3	Zusätzliche Angaben .....	92

C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	92
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	92
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	92
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	93
<b>D</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>95</b>
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	95
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	95
D.3	Soziale Auswirkungen .....	96
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells .....	96
D.3.2	Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur .....	96
D.3.3	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum .....	96
D.3.4	Sonstige soziale Auswirkungen .....	97
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	97
D.5	Finanzielle Auswirkungen .....	98
D.5.1	Verfahrenskosten .....	98
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	98
D.5.3	Grunderwerb .....	98
D.5.4	Planungsschaden .....	98
D.5.5	Bodenordnung .....	99
<b>E</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>100</b>
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	100
E.1.1	Aufstellungsbeschluss .....	100
E.1.2	Änderung des Geltungsbereichs .....	100
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren .....	100
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung .....	100
E.2.2	Förmliche Beteiligung .....	106
E.2.3	Erneute eingeschränkte Beteiligung .....	113
E.2.4	Zweite erneute eingeschränkte Beteiligung .....	119
E.3	Planungssichernde Maßnahmen .....	126
E.3.1	Veränderungssperre .....	126
E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht .....	126
<b>F</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>127</b>
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	127

F.2	Abwägung der betroffenen Belange .....	127
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange .....	127
F.4	Abwägung der Umweltbelange.....	128
F.5	Abwägung der sozialen Belange .....	130
F.6	Abwägung ökonomischer Belange .....	130
F.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	131
F.8	Abwägung weiterer Belange.....	131
<b>G</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>132</b>
<b>H</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>133</b>
<b>I</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>134</b>
I.1	Anlage 1 - Textliche Festsetzungen .....	135
I.2	Anlage 2 - Bebauungskonzept .....	141

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eigentumsverhältnisse .....	9
Tabelle 2:	Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und deren Berücksichtigung in der vorliegenden 1. Änderung.....	28
Tabelle 3:	Flächenbilanz Nutzungsarten.....	68
Tabelle 4:	Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten .....	68
Tabelle 5:	Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	71
Tabelle 6:	Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	72
Tabelle 7:	Baumbestand im Plangebiet .....	78
Tabelle 8:	Baum- und Gehölzverlust im Plangebiet.....	84
Tabelle 9:	Kompensationsbedarf für den Verlust von geschützten Bäumen .....	90

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der auf der Grundlage eines Wettbewerbs erarbeitete Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16/2002 der Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Anlass für die 1. Änderung waren Vorschläge zur behutsamen baulichen Ergänzung der im südwestlichen Bereich der Französischen Straße bereits vorhandenen Wohnbebauung der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG) und des Kunsthause „sans titre“. Mit der Aufgabe des innerhalb des Geltungsbereichs noch bestehenden Getränkemarkts strebt die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hier eine bauliche Neuordnung an, nach der die im Bebauungsplan bereits in Form eines Seitenflügels festgesetzte Wohnbebauung als straßenseitiger Baukörper errichtet werden soll. Das Kunsthause „sans titre“ soll nach dem Willen der Genossenschaft möglichst erhalten werden und an den geplanten straßenseitigen Baukörper angeschlossen werden. Das Kunsthause liegt innerhalb des Mischgebiets der Ursprungssatzung. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die entsprechende Fläche dem neu geschaffenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1a zugeordnet. Um das dem Änderungsverfahren zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umsetzen zu können, war im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss eine Anpassung des Geltungsbereichs um etwa 97 m<sup>2</sup> im Bereich des öffentlichen Straßenlandes der Französischen Straße erforderlich. Die PWG hat diese Fläche von der Landeshauptstadt Potsdam erworben. Gleichzeitig soll eine Fläche des WA 1 von 11 m<sup>2</sup>, die im Nordwesten des Änderungsbereichs lag, aus dem Geltungsbereich entnommen werden, da hier keine Änderungen erfolgen werden.

Außerdem war die Planung eines aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans planungsrechtlich zulässigen und bereits umgesetzten Hotels mit ergänzenden Appartements im Bereich Am Kanal/Französische Straße Anlass dafür gewesen, die im Bereich der Bestandsbebauung im westlichen Teil der Straße Am Kanal/Platz der Einheit getroffene Festsetzung als Mischgebiet zu überprüfen. Das Bestandsgebäude der Deutschen Post war bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt. Auch aktuell ist eine wohnbauliche Nutzung von Teilflächen des Gebäudebestands, so wie es in der hier geltenden Festsetzung als Mischgebiet verankert ist, nicht vorhanden. Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmischung mit Wohnen lässt sich in der vorhandenen Gebäudestruktur kaum umsetzen. Dies macht eine Überprüfung der Festsetzung als Mischgebiet auf den durch das Betriebsgebäude der Post genutzten Flächen erforderlich. Es erfolgt eine Festsetzung als Kerngebiet.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ erforderlich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16/2002 am 11.12.2002) werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 teilweise geändert.

## A.2 Beschreibung des Plangebiets

### A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der historischen Nördlichen Innenstadt Potsdams auf dem Gebiet der ersten barocken Stadterweiterung. Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Platz der Einheit im Westen, dem Bassinplatz im Norden sowie der Französischen Straße im Osten und der Straße Am Kanal im Süden.

### A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

#### A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ umfasst auf einer Fläche von ca. 1,1 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

Im Norden:

Die nördliche Grenze beginnt im Osten an der Französischen Straße auf der Höhe der südlichen Gebäudekante des Hauses Französische Straße 14, verläuft entlang dieser Kante und derer gedachten Verlängerung in Richtung Westen bis zur östlichen Fassade der Bestandsgebäude Im Französischen Quartier 4/5 im Innenhof. Dort knickt sie dann in südliche Richtung ab und verläuft in Richtung Süden bis zur nördlichen Grenze des Betriebsgeländes der Post (Flurstück 1761). Sodann wird der Geltungsbereich im weiteren Verlauf durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1761 begrenzt.

Im Westen:

Die westliche Grenze des Flurstücks 1761 verläuft entlang der Straße Platz der Einheit bis zur Straße am Kanal.

Im Süden:

Die Straße Am Kanal stellt die südliche Abgrenzung dar.

Im Osten:

Die östliche Grenze verläuft von der Straße „Am Kanal“ in nördliche Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1761 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1275. Entlang dieser Flurstücksgrenze verläuft der Geltungsbereich in östliche Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 712/1 (Kunsthaus). Die Grenzen dieses Flurstücks bilden die Geltungsbereichsgrenze bis zur Französischen Straße (Flurstück 1756). Weiter wird der Geltungsbereich begrenzt durch die östliche Grenze des Flurstücks 712/1 und deren gedachter Verlängerung in Richtung Norden bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 712/2, von dort nach Westen bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 1462, von dort nach Norden bis zur südlichen Gebäudekante des Hauses Französische Straße 14.

Der genaue Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Potsdam:

Flur 25	712/1
Flur 25	712/2
Flur 25	1756 teilweise (tlw.)
Flur 25	1275 (tlw.)
Flur 25	1462 (tlw.)
Flur 25	1761
Flur 25	680
Flur 25	681
Flur 25	705
Flur 25	677/9 (tlw.)

### A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse

Nr.	Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup>	In %
712/1	Privat	1.559	14,0
712/2	Privat	644	6,0
1756 (tlw.)	Privat	97	0,9
1275 (tlw.)	Privat	2.135	19,0
1462 (tlw.)	Privat	108	1,0
1761	Privat	6.524	59,0
680	Öffentlich	5	0,1
681	Öffentlich	1	
705	Öffentlich	1	
677/9 (tlw.)	Öffentlich	7	
Gesamt		11.081	100 %

### A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Entlang der Französischen Straße, der Charlottenstraße und der Straße am Platz der Einheit befinden sich vier- und fünfgeschossige Geschosswohnungsbauten der 1950er Jahre. Für den Blockinnenbereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ Baurecht für Geschosswohnungsbau geschaffen, das bereits größtenteils realisiert wurde. Die Bebauung besteht aus zwei parallel gestellten in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten viergeschossigen Gebäuderiegeln, an die dreigeschossige, in Ost-West-Richtung ausgerichtete Gebäudeteile anschließen. Dadurch überragen die Gebäude im Blockinnenbereich die straßenbegleitenden Gebäude nicht. Die neuen Gebäude sind durch eine Tiefgarage unterbaut, die etwa 1,1 m aus der Geländeoberkante herausragt. Die Dächer der Tiefgarage, die außerhalb der Hauptgebäude liegen, sind an den nach außen liegenden Seiten begrünt. Die Fläche zwischen den beiden Gebäuderiegeln ist als gepflasterte

Gemeinschaftsfläche bzw. mit begrünten und mit Bäumen bepflanzten Beeten gestaltet. Weitere Stellplätze sind oberirdisch westlich der neuen Gebäude angeordnet. Spielplatzflächen befinden sich im nördlichen Bereich zwischen der alten Gebäudezeile an der Charlottenstraße und den inneren neuen Gebäuden. Hier ist auch ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Das Niederschlagswasser wird über dieses Becken größtenteils verzögert in die Kanalisation in der Französischen Straße eingeleitet.

In der Französischen Straße liegen südlich an die Wohnbebauung angrenzend ein Getränkemarkt und das Kunsthause „sans titre“. Östlich angrenzend an das Betriebsgelände der Deutschen Post an der Straße Am Kanal, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, wurde ein Gebäudekomplex mit Hotel sowie Micro-Appartements bereits errichtet.

#### A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16/2002 der Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich.

Der geltende Bebauungsplan setzt für den südlichen Bereich entlang der Straße Am Kanal ein Mischgebiet fest. Innerhalb dieser Flächen befindet sich derzeit das ehemalige Hauptpostamt im Westen sowie östlich davon die außerhalb des Änderungsbereichs befindliche Fläche, auf der das o.g. Hotel/ Appartement-Gebäude errichtet wurde.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) umfasst die vier- und fünfgeschossige randliche Bestandsbebauung aus den 1950er Jahren. Zudem setzt der Bebauungsplan im Südosten ein Baufeld für einen ergänzenden, in den Blockinnenbereich ausgerichteten Gebäudeflügel fest, der nicht umgesetzt wurde. Dieses Baufeld ist in einem relativ engen Winkel zur Bestandsbebauung ausgerichtet und würde daher in der Ausführung zu Problemen bzgl. der Belichtungsverhältnisse sowohl der Bestands- als auch der Neubebauung führen.

Der Blockinnenbereich liegt im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2). Im südöstlichen Baufenster wurde das Baurecht noch nicht ausgenutzt. Für diesen Teil soll im Zuge des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsverfahrens entsprechend der aktuellen Planung eine Anpassung des Baurechts gemäß der vorliegenden Planung erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind diverse Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Flächen) zu beladen sind, festgesetzt. Im Zuge der Bebauung des Blockinnenbereichs sowie der aktuell vorliegenden Bebauungsplanung werden diese Flächen überprüft und teilweise angepasst.

Eine Beschreibung der derzeit festgesetzten GFL-Flächen sowie deren tatsächlicher Nutzung bzw. Nutzbarkeit erfolgt in Kapitel B.3.9 dieser Begründung.

#### A.2.5 Erschließung

Die Erschließung der äußeren Zeilenbauten erfolgt für den motorisierten Individualverkehr im Norden über die Charlottenstraße, im Westen über die Straße Platz der Einheit und im Osten über die Französische Straße. Die Erschließung für das Postgebäude erfolgt durch die Straße Am Kanal. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Fahrrecht „F“ für die Erschließung des Posthofes gesichert. Die im Süden des Plangebietes verlaufende Hauptverkehrsstraße Am Kanal gibt in westlicher Richtung sowohl Anschluss an die B 2 Jägerallee, welche die

---

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

Potsdamer Innenstadt mit Berlin-Spandau verbindet, als auch an die B 1 Breite Straße/ Zeppelinstraße Richtung Groß Kreutz. Dort besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring). In östlicher Richtung schließt sich die B 1 Berliner Straße an, welche nach Berlin-Steglitz-Zehlendorf führt und dort über das Kreuz Zehlendorf an die Bundesautobahn 115 angebunden ist.

Zwischen den Bestandsgebäuden aus den 1950er Jahren an der Französischen Straße 6 und 8 befindet sich die Zufahrt zu einer Tiefgarage, die den Großteil des ruhenden Verkehrs aufnimmt. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt weiter südlich im Bereich südlich des Kunsthause „sans titre“ ebenfalls auf die Französische Straße. Über das Fahrrecht „B“ ist die Ausfahrt aus der Tiefgarage über das Grundstück, das inzwischen mit einem Hotel/ Micro-Appartements-Gebäude bebaut ist, gesichert. Die Ausfahrt erfolgt dann durch eine Tordurchfahrt mit Abmessungen von 4,00 m x 4,20 m (Breite x Höhe). Das dort festgesetzte Fahrrecht „C“ (außerhalb des Änderungsbereichs) für Rettungsfahrzeuge bleibt ebenfalls erhalten. Darüber hinaus befinden sich im westlichen Blockinnenbereich (WA 2) ebenerdige Pkw-Stellplätze.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die fußläufige Erschließung über mehrere Wege zwischen den Gebäuden. Diese verlaufen entlang der 1950er Bestandsgebäude sowie in Ost-West-Richtung von der Straße Platz der Einheit jeweils dort, wo ein Zugang oder eine Durchfahrt vom Platz der Einheit durch die Gebäude vorhanden ist. Weitere Zuwegungen erfolgen über die nördlichen Eckbereiche. Für die Wege innerhalb des Blockinnenbereichs sind im Bebauungsplan Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete, für Leitungsträger sowie für Rettungsfahrzeuge zu belastenden Flächen „A“, „C“ und „D“, festgesetzt.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge erfolgt gemäß aktuell vorliegendem Feuerwehrübersichtsplan nach DIN 14095<sup>1</sup> zum einen über die Grundstückszufahrt zwischen den Gebäuden Französische Straße 6 und 8 im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt sowie über die Zufahrt südlich des Kunsthause. Die Wege entlang der 1950er Jahre Zeilenbebauung sowie nördlich des Postgebäudes dienen als Umfahrt, so dass im Norden ein- und im Süden wieder ausgefahren werden kann (oder in umgekehrter Richtung). Außerdem besteht die Möglichkeit, dass die Rettungsfahrzeuge die Flächen zwischen den Gebäuden des Blockinnenbereichs befahren. Das im südöstlichen Eckbereich bereits errichtete Gebäude mit Hotel/ Micro-Appartements berücksichtigt die Flächen für die Geh- und Fahrrechte über eine Durchfahrt. Die genaue Beschreibung der neu geordneten GFL-Flächen erfolgt im Kapitel B.3.9 „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ dieser Begründung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in direkter Nähe liegende (etwa 100 m westlich des Plangebietes) Haltestelle Potsdam, Platz der Einheit/West als ein wichtiger ÖPNV-Knotenpunkt. Weiterhin befinden sich die Tram- und Bushaltestelle Potsdam Burgstraße/ Klinikum etwa 165 m östlich des Plangebietes in der Straße Am Kanal sowie die Bushaltestelle Bassinplatz direkt nördlich des Plangebietes in der Charlottenstraße. Vom Platz der Einheit aus bestehen Anschlussmöglichkeiten an eine Vielzahl von Bus- und Straßenbahnlinien, welche die Erreichbarkeit aller Bereiche der Stadt ermöglicht, u. a. innerhalb von weniger als zehn Minuten zum Hauptbahnhof. Dort bestehen

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Schwartz, Werkstraße 21, 15890 Eisenhüttenstadt, „Feuerwehrplan „Französisches Quartier“, Französische Straße, 10/2016

wiederum Anschlussmöglichkeiten an das Berliner S-Bahnnetz sowie an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Die Flächen im Geltungsbereich sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen von Strom und Wasser / Abwasser angeschlossen und somit derzeit technisch voll erschlossen.

Das Baugebiet ist an das kommunale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz angeschlossen.

Im Bereich des Kunsthause verlaufen gemäß Leitungsbestandsplänen der Energie und Wasser Potsdam vom Dezember 2016 sowie der Telekom und Vodafone u.a. Bestandsleitungen für Strom, Fernwärme und Trinkwasser sowie Telekommunikation. Weitere unterirdische Versorgungsleitungen befinden sich laut des Leitungsplans der ViP Verkehrsbetriebe Potsdam zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Neuplanung an der Französischen Straße.

## **A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

#### **A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

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

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der

zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Der aufgeführte Grundsatz wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Die Planung ermöglicht eine Ausweitung der Innenentwicklung im Siedlungsbereich und sichert den Erhalt der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen.

- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

Der aufgeführte Grundsatz wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Das Plangebiet ist sehr gut an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur angebunden. Die Planung ermöglicht durch die Ausweisung von Wohngebieten und einem Kerngebiet zudem eine breite Mischung der Nutzungen bzw. die Sicherung der unterschiedlichen Bestandsnutzungen.

### A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in **Ziele (Z)** (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und **Grundsätze (G)** (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

- Hauptstadtregion
- Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- Kulturlandschaften und ländliche Räume

- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Klima, Hochwasser und Energie
- Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

### **1 Hauptstadtregion**

#### **Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.**

### **3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte**

**Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.**

### **5 Siedlungsentwicklung**

#### **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.**

(1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*

(2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

#### **Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.**

(1) *In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z.5.2, Z.5.3 und Z.5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.*

(2) *Im Weiteren Metropolenraum ... sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.*

(3) *In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.*

## **6 Freiraumentwicklung**

### G 6.1 Freiraumentwicklung.

*(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*

## **8 Klima; Hochwasser und Energie**

### G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

*(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen*

*eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*

*eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

### G 8.3 Anpassung an den Klimawandel.

*Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzeffekten in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

## **Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze**

Mit Schreiben vom 21. März 2023 sowie wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ gestellt. In Ihrer Antwort vom **2. Juni. 2023** teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

## **3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte**

### Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft.

Für den Geltungsbereich gilt das Ziel der Raumordnung Z 3.5 (LEP HR), nach der die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum einzustufen ist. Hieraus folgt, dass überregional bedeutende Funktionen der Daseinsversorgung in Potsdam zu konzentrieren sind, wozu explizit Kultureinrichtungen zählen. Somit sind im Geltungsbereich Kulturfunktionen mit überregionaler Bedeutung zu planen.

Die Planung ist an das Ziel der Konzentrierung von Funktionen der Daseinsvorsorge angepasst. Die Neuansiedelung und Bündelung von Kultureinrichtungen entspricht der Zentralität und Bedeutung des Kulturstandortes.

## 5 Siedlungsentwicklung

*Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Festlegungskarte innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt.*

Der Gestaltungsraum Siedlung ist nicht mit Bauflächen gleichzusetzen. Bei der Siedlungsentwicklung soll dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung G 5.1 vor einer Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme von weiterem Freiraum soll vermieden werden und soll innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Flächenaktivierungen ermöglichen. Dadurch werden sowohl die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen als auch das Schließen von Baulücken innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans angestrebt.

Außerdem ist die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen und Nutzung bestehender Infrastrukturen zu betreiben. Diesbezüglich ist der Standort des Vorhabens besonders geeignet, weil dieser verkehrlich (öffentlicher Verkehr) bereits gut angebunden ist und die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel (öffentlicher Verkehr, Rad) ermöglicht.

### **Ziel 5.6, Absatz 3:**

*In den Schwerpunkten (Gemeinden mit einem Gestaltungsraum Siedlung) ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.*

*Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird durch die Festlegung nicht begrenzt, und leitet sich aus dem Grundsatz 2.2 ab: „Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“ In der Festlegungskarte sind keine Gewerblichen Nutzflächen festgesetzt.*

*Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb dieses Gestaltungsraumes liegt, entspricht die Planung den Festsetzungen des LEP HR.*

## 6 Freiraumentwicklung

Die Planung befindet sich auf bereits versiegelten Flächen, dadurch wird eine Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert. Mittels der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden die bereits bestehenden Funktionen gesichert und somit dem Grundsatz der Freiraumentwicklung entsprochen.

## 8 Klima, Hochwasser und Energie

Die aktuell vorliegende Hochbauplanung sieht Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz vor. Es wird auf die bereits vorhandenen Festsetzungen zur Dachbegrünung von Hauptgebäuden und Tiefgaragen, zur Fassadenbegrünung sowie zur Gliederung von Stellplatzflächen und zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, hingewiesen. Weitere Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, sowie im Zuge der Hochbauplanung geprüft. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

### A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ mit Urteil vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Stattdessen ist inzwischen der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Für das Plangebiet werden hier aber keine relevanten Aussagen getroffen.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Auch hierin werden hier keine relevanten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Insbesondere liegt das Plangebiet nicht im Freiraumverbund, im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz oder in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

In Ihrer Stellungnahme vom **23.05.2023** teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit, dass regionalplanerische Inhalte den geänderten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

### A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotope- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Eine ausführliche Darstellung der Inhalte erfolgt im Umweltbericht (siehe Kapitel C.1 und C.2 dieser Begründung).

Das Bebauungsplangebiet liegt im Teilraum Nr. 19 „Nördliche Innenstadt“ des Landschaftsplans. Im Leitbild dieses Teilbereichs wird der Erhalt und die behutsame Ergänzung ortsbildprägender Bausubstanz hervorgehoben. Diesbezüglich wird u. a. explizit das Französische Quartier genannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Leitbild aufgrund der Sicherung der vorhandenen historischen Bebauung und der Sicherung einer behutsamen Ergänzung ebendieser. So nimmt bereits der südlich errichtete Gebäudekomplex die historische Baufuge auf. Die entlang der Französischen Straße geplanten Gebäude greifen ebenfalls diese historische Baufuge auf. Die Blockinnenbebauung ist mit max. vier Geschossen so angelegt, dass sie nicht über die das Stadtbild prägende äußerliche Bebauung hinausragt.

### A.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

---

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

### A.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Diese sah vor, eine Bauflächendarstellung im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu reduzieren. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 ist aus den wirksamen Darstellungen des FNP entwickelbar. Der Bereich, in dem sich das Postgebäude befindet (Flurstück 1761), wird im FNP als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ermöglicht eine Entwicklung von Kerngebieten aus den gemischten Bauflächen. Im vorliegenden Verfahren ist die Festsetzung als Kerngebiet (MK) geplant. Kerngebiete zählen zu den gemischten Bauflächen, weshalb eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebietes (MK) stellt lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand dar. Innerhalb der geplanten MK-Flächen befindet sich das historische Postgebäude. Das Bestandsgebäude der Deutschen Post war bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt. Auch aktuell ist eine wohnbauliche Nutzung von Teilstücken des Gebäudebestands, so wie es in der hier geltenden Festsetzung als Mischgebiet verankert ist, nicht vorhanden. Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmischung mit Wohnen lässt sich in der vorhandenen Gebäudestruktur kaum umsetzen. Die bestehenden Nutzungen sind, neben der Post als Hauptmieter, die Postbank sowie u.a. Büros der Universität Potsdam und Anwaltskanzleien.

### A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte

#### A.3.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) ist ein übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument, welches Handlungsschwerpunkte in der Stadt darlegt und eine gesamtstädtische sowie nachhaltige Strategie zum Umgang mit den Herausforderungen aufzeigt. Im INSEK werden die verschiedenen Fachplanungen vereint und für diese Themen der Zukunft definiert. Es dient oftmals als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln.

Das INSEK 2035 wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 21/SVV/1357). Es werden sechs Aktionsfelder mit Entwicklungszielen definiert:

1. Wachstum — behutsam, nachhaltig und klimagerecht
2. Wohnen — Vielfältig, bezahlbar und integriert
3. Mobilität — nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich
4. Lebensräume — identitätsstiftend, aktiv und vielseitig
5. Bildung, Kultur & Arbeit — zugänglich, wissensbasiert und kreativ
6. Stadt für alle — gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Für die Aktionsfelder werden Handlungsansätze benannt, die zum Erreichen des jeweiligen Entwicklungsziels beitragen. Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine

---

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

Querschnittsaufgabe, welches bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Mit den Planungszielen des Bebauungsplanes 78 „Französische Straße/Quartier Français“, 1. Änderung, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße werden folgende gesamtstädtische Ziele verfolgt:

#### *Aktionsfeld 1: Wachstum*

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Steuerung von Wachstumsprozessen
- Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenmanagement
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

#### *Aktionsfeld 2: Wohnen*

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Sicherung der Bezahlbarkeit

#### *Aktionsfeld 3: Mobilität*

- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“

#### *Aktionsfeld 4: Lebensräume*

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Reduzierung von Treibhausgasemissionen

#### *Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur und Arbeit — zugänglich, wissensbasiert, kreativ*

- Stärkung der Branchenschwerpunkte Medien/ Informations- und Kommunikationstechnik/ Kreativwirtschaft sowie Gesundheitswirtschaft/ Life Science, Tourismus
- Weiterentwicklung des Angebots der Stadt und Ortsteilkultur und Berücksichtigung eines niedrigschwlligen Zugangs zu Kultur für alle Bevölkerungsgruppen

#### *Aktionsfeld 6: Stadt für alle — gemeinschaftlich, innovativ, gerecht*

- Stärkung des Zusammenhalts der Stadtbevölkerung

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung wurden vier räumliche Vertiefungsbereiche im INSEK 2035 herausgearbeitet. Für diese wird in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen.

- 1) Vertiefungsbereich 1: Marquardt — Fahrland — Krampnitz
- 2) Vertiefungsbereich 2: Golm — Eiche — Bornim — Bornstedt
- 3) Vertiefungsbereich 3: Potsdam West — Templiner Vorstadt
- 4) Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Vertiefungsbereiche. Mit den Planungszielen des Bebauungsplanes wird kein konkretes Einzelvorhaben umgesetzt.

Der Bebauungsplan 78 „Französische Straße/Quartier Français“, 1. Änderung, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße steht mit seinen Planungszielen und Festsetzungen im Einklang mit dem INSEK 2035.

### A.3.5.2 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz, da die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplans erhalten bleibt. Die Änderung der Festsetzung eines Mischgebiets in ein Kerngebiet erfolgt aufgrund der dort tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Innerhalb dieser Flächen wäre eine Wohnnutzung zudem aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur nicht sinnvoll umsetzbar, da es sich bei dem Gebäudebestand um das denkmalgeschützte ehemalige Hauptpostamt handelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird aber mittelbar die Schaffung von Mietwohnungen in geringem Umfang (ca. 32 Wohnungen gemäß vorliegendem Konzept<sup>2</sup>) ermöglicht. Dadurch kann ein Beitrag zur Verbesserung des Mietwohnungsmarktes geleistet werden.

### A.3.5.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Die vorliegende Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 hat keine Auswirkungen auf das STEK Gewerbe 2030. Zum einen erfolgt lediglich eine Anpassung der bestehenden Festsetzung an die tatsächlich vorhandene Nutzung im Bereich des Mischgebiets (Änderung von Mischgebiet zum Kerngebiet). Zum anderen erfolgt im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete eine Anpassung der Bauweise, um das dort bereits größtenteils umgesetzte städtebauliche Konzept arrondieren zu können.

Durch diese Änderungen gehen weder gewerbliche Flächen verloren, noch erfolgt eine großflächige Festsetzung von Gewerbegebieten, welche einen Einfluss auf die bestehenden Gewerbegebiete der Innenstadt haben könnten.

---

<sup>2</sup> Konzept von agn Niederberghaus & Partner GmbH / Dietz Joppien Architekten AG, Stand 13.07.2022

### A.3.5.4 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

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

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

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird durch die Anpassung der Festsetzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zeitnahe Umsetzung von zentralem Wohnraum ermöglicht. Durch die zentrale Lage ist eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV) gegeben (siehe Kapitel A.2.5 dieser Begründung). Dadurch kann der Verzicht auf private PKW zugunsten der öffentlichen Verkehrsmittel positiv beeinflusst werden. Stellplätze für private PKW sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, wodurch ein Verlust von öffentlichen Stellplätzen vermieden werden kann. Eine detaillierte Beschreibung des Stellplatzkonzeptes ist dem Kapitel B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung zu entnehmen.

### A.3.5.5 STEK Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel wurde im Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es löst damit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ab.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, dass in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Für das STEK Einzelhandel wurden u.a. die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert.

Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und den dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln
- Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheiten
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Gestützt wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standortkatalog“), die eine sortiments-, großen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglichen und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden; außerhalb dieser, an sonstigen integrierten Lagen und nicht-integrierten Lagen, sollen sie nur eingeschränkt oder nicht möglich sein. Der Standortkatalog fächert diesen Grundsatz weiter auf.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswertem Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

- Textilien
- Bekleidung

- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beerpflanzen, Wurzelstücke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optischer Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)

- großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Möbel, Küchen
- Baumarkt sortiment, Baustoffe
- Sicht- und Sonnenschutz
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäß, Beerpflanzen, Wurzelstücke, Blumenerde
- Kfz-Zubehör

Das Zentrensystem unterscheidet 16 vorhandene oder geplante zentrale Versorgungsbereiche: das Hauptzentrum Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie die Nahversorgungszentren Bornstedt — Potsdamer Straße, Bornstedter Feld — Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld — Pappelallee, Drewitz, Golm/Eiche, Groß Glienike, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost, Zeppelinstraße und das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz. Zudem gibt es mit den Bahnhofspassagen und dem Stern-Center zwei Sonderstandorte; sie tragen insbesondere auch zur Einzelhandelszentralität und Erfüllung oberzentraler Versorgungsfunktionen bei. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im

Stadtgebiet zu vermeiden. Die zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig. Es konnte aufzeigt werden, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung — insbesondere hinsichtlich der Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten — erforderlich ist. Der Reglementierung zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche kommt in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78, liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt.

Der Standort der ehemaligen Hauptpost, im Bebauungsplan künftig als Kerngebiet festgesetztes Baugebiet, wurde im STEK Einzelhandel jedoch als Entwicklungsfläche vorgesehen. Hintergrund dessen war, dass sich die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung und der Verkaufsflächenspielräume aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Hauptzentrum selbst nicht abbilden ließen. Der Standort bot sich gemäß STEK Einzelhandel (S. 70 STEK Einzelhandel) aufgrund seiner fehlenden funktionalen Verknüpfung, der fußläufigen Entfernung zum Hauptzentrum und der eingeschränkten Einsehbarkeit lediglich in langfristiger Perspektive für eine Innenstadt fördernde Einzelhandelsnutzung an. Eine Qualifizierung ist demnach an die Entwicklung eines geeigneten Einzelhandelsvorhabens geknüpft. Alternative Nutzungen könnten an dem Standort zentrenstärkende Aufgaben übernehmen, indem Arbeitsplätze dort geschaffen werden, wenn möglich mit Publikumsverkehr.

Die Folgen der Corona-Pandemie für den Einzelhandel konnten seinerzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Innenstadt ist erheblich geschwächt worden. Die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Potsdamer Innenstadt in den letzten zwei Jahren führen dazu, dass es aktuell nicht um die Ergänzung des Hauptzentrums, sondern wieder vielmehr um eine Stärkung dessen gehen muss. Die Festlegung des Plangebietes als Entwicklungsfläche würde angesichts dessen aktuell nicht mehr erfolgen. Mit Blick auf den Potsdamer Standortkatalog (S. 150 im STEK Einzelhandel) ist der Standort als sonstiger integrierter Standort zu bewerten. Zulässig sind gemäß Potsdamer Standortkatalog demnach Einzelhandelsbetriebe mit dem Charakter des Potsdamer Ladens sowie nachrangig Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Nicht zulässig sind an dem Standort nicht großflächige und großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

Nahversorgungrelevanter Einzelhandel großflächig und nicht großflächig ist nur möglich, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind. Die Lage und Tiefe der Baufenster sowie die konkrete Situation des Baukörpers lässt solche Nutzungen als unwahrscheinlich erscheinen. Durch die Ansiedlung des EDEKA-Marktes im benachbarten Mischgebiet im Jahr 2021 ist die Nahversorgung zudem gesichert.

Daher erfolgt im Bebauungsplan eine Regulierung der Einzelhandelsnutzungen.

Durch diese Beschränkungen ist davon auszugehen, dass sich Einzelhandel nur kleinteilig und deutlich kleinflächig im Plangebiet ansiedeln kann und wird. Somit ist gewährleistet, dass in Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt erzeugt wird, der zu

schädlichen städtebaulichen Folgen führt. Damit wird dem Agglomerationsverbot nach Z 2.14 LEP HR entsprochen.

In allgemeinen Wohngebieten sind zudem lediglich die der Versorgung des Wohngebiets dienende Läden zulässig.

Entsprechend kann im WA auf weitere Festsetzungen zum Thema Einzelhandel verzichtet werden.

### A.3.5.6 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Folgekosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird standardisiert berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung regelmäßig nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen vollständig zu kompensieren, die insbesondere aus der Differenz zwischen potentieller Marktmiete und der preisgebundenen Einstiegsmiete entstehen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte „Angemessenheitsprüfung“ durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen einen Anteil von zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die

Grenze der Angemessenheit hinausgehen, werden entsprechend reduziert („gekappt“), um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel D.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

### A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Nordwestlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ befindet sich der Bebauungsplan SAN P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“, der am 19.07.2012 mit Veröffentlichung im Amtsblatt 10/2012 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt zwei Besondere Wohngebiete und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ liegt – mit Ausnahme der Ergänzungsfläche im Bereich der Französischen Straße – vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78.

Im Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ werden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

- Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 dient der Bestandssicherung der Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren sowie für deren Ergänzung im südöstlichen Bereich.
- Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 diente der Baurechtschaffung für die im Blockinnenbereich zwischenzeitlich größtenteils errichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Lediglich ein kleiner Teil des Bauchsrechts im südöstlichen Teil des WA 2 wurde noch nicht ausgenutzt.
- Über die Textfestsetzung Nr. 1.1 erfolgt der Ausschluss von Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
- Das Mischgebiet (MI) im Süden des Geltungsbereichs diente der Bestandssicherung des historischen Gebäudes der ehemaligen Hauptpost sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes auf dem Grundstück an der Ecke Französische Straße/ Am Kanal.
- Über die Textfestsetzung Nr. 1.1 erfolgt der Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung:

- In den Allgemeinen Wohngebieten erfolgte die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt waren und da die geplante Bebauung durch die enge Festsetzung der Baugrenzen nicht viel Spielraum für die Realisierung anderer Vorhaben zuließ.
- Für die Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgte die Festsetzung der Grundflächen (GR) § 19 BauNVO. Hierbei nimmt von den

---

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

festgesetzten 4.750 m<sup>2</sup> der Bestand eine GR von ca. 4.709 m<sup>2</sup> ein, wodurch für eine Neubebauung noch 41 m<sup>2</sup> verbleiben, die bisher nicht ausgenutzt wurden.

- Innerhalb des WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 75 % zulässig, um die erforderlichen Zufahrten und Wege planungsrechtlich zu ermöglichen.
- Für die Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 erfolgte die Festsetzung einer Grundfläche (GR) § 19 BauNVO. Für die realisierten Wohngebäude wurde eine GR von 3.500 m<sup>2</sup> angenommen. Diesbezüglich wurde bei der Berechnung der GR die Flächen der Tiefgarage mit 2.400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die bereits realisierte Wohnbebauung nimmt eine GR von 3.497 m<sup>2</sup> ein, die Tiefgarage eine Fläche von 2.039 m<sup>2</sup> (Gesamt 5.536 m<sup>2</sup>). Die festgesetzte GR von 5.900 m<sup>2</sup> wurde daher fast vollständig ausgenutzt.
- Für die Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 erfolgte die Festsetzung einer Geschossfläche von 10.000 -12.000 m<sup>2</sup> § 20 BauNVO entsprechend des zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes. Durch die Mindestfestsetzung von 10.000 m<sup>2</sup> sollte vermieden werden, dass eine gehobene Wohnbebauung in wenigen dreigeschossigen Stadtvillen entsteht, was dem Ziel der Versorgung mit Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Innenstadt nicht ausreichend Rechnung tragen würde. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihren Umfassungswänden mitzurechnen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgte die Festsetzung von drei bis fünf Geschossen. Zusätzlich wurde die Traufhöhe mit maximal 32,25 m ü. DHHN 92 (entspricht 12,30 m über Gelände) festgesetzt.
- Innerhalb des MI-Gebietes erfolgte die Festsetzung jeweils einer Grund- und Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 entsprechend des Bestands bzw. der gewünschten baulichen Dichte festgesetzt worden. Es ist eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- Innerhalb des MI-Gebietes erfolgte die Festsetzung von Traufhöhen entsprechend des historischen Gebäudebestandes.

#### Bauweise:

- Innerhalb des WA 1 erfolgte die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von mindestens 45 m sowie der Traufständigkeit der Gebäude. Innerhalb des MI wurde entsprechend des historischen Gebäudebestandes bzw. dessen Ergänzung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind:

- Zur Sicherung der Erschließung (auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge) erfolgte die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten. Zudem wurden Leitungsrechte festgesetzt, um die technische Versorgung des Gebietes zu sichern.

### Nebenanlagen:

- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Tiefgarage darf bis zu 1,40 m aus der Geländeoberfläche heraus ragen.

### Immissionsschutz:

- Es erfolgte die Festsetzung einer Schallschutzwand auf der Grenze zwischen den WA-Gebieten und dem MI-Gebiet. Zudem wurden Regelungen zur Grundrissorientierung sowie zum baulichen Schallschutz festgesetzt.

### Grünordnerische Festsetzungen:

- Es erfolgten Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze und Nebenanlagen, zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung auf Teilflächen der Hauptgebäude sowie von Müllsammelplätzen und Garagen, zur wasser- und luftdurchlässigen Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen.

Die Festsetzungen sollen nur in dem Umfang geändert werden, wie sie für die Realisierung der aktuellen, zugrunde liegenden Bebauungskonzeption (siehe Anlage 2) erforderlich sind. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Anpassung der Bebauungskonzeption eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Wettbewerbsergebnisses erfolgt, indem die Baugrenzen lediglich so angepasst werden, dass eine einheitliche, dem historischen Vorbild entsprechende Straßenfront entlang der Französischen Straße entsteht. Außerdem erfolgt, was die Belichtungsverhältnisse betrifft, eine Verbesserung im Vergleich zum bestehenden Baurecht, da die Bebauung nicht mehr in einem engen Winkel zum Bestand möglich ist. Hierzu zählen u.a. die Anpassung der Baugrenzen, die Erweiterung der Grund- und Geschossflächen sowie die Ergänzung einer Fläche für Stellplätze bzw. eine Tiefgarage. Die Festsetzung des Mischgebietes wird im Bereich des historischen Postgebäudes entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Kerngebiet festgesetzt.

Das Grundgerüst der Abwägung wird nicht berührt, da die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten in dem Rahmen bewegen, der bisher möglich war. Es wird weiterhin das Ziel der Schaffung von bezahlbaren Wohnraum verfolgt. Die Planung wird lediglich dahingehend angepasst, dass das angepasste städtebauliche Konzept wie oben beschrieben planungsrechtlich gesichert wird.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans werden die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele nicht beeinträchtigt.

**Tabelle 2: Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und deren Berücksichtigung in der vorliegenden 1. Änderung**

Ziel	Berücksichtigung
Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum	Wird weiterhin berücksichtigt, die neue Bebauung sieht größtenteils die Schaffung von Wohnraum vor. Alle weiteren geplanten Nutzungen sind zudem innerhalb der WA-Gebiete allgemein zulässig.

Umsetzung des Siegerentwurfes des Wettbewerbs "Französisches Viertel"	Der Großteil des Entwurfs ist bereits berücksichtigt. Die Planung sieht lediglich eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen vor, die zu einer besseren Belichtungssituation innerhalb der Wohngebiete führt. Zudem wurde das Projekt mehrfach im Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt und von diesem bestätigt, wodurch eine hohe städtebauliche Qualität weiterhin gesichert ist.
Schaffung eines großen Anteils an sozial- gefördertem Wohnraum, Schaffung eines Anteils behindertengerechter, altengerechter und familiengerechter Wohnungen	Die Sicherung von belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum erfolgt über die Anwendung des Potsdamer Baulandmodells.
Schaffung und Sicherung ausreichender wohnungsnaher Freiräume	Die bestehenden Freiflächen werden nicht wesentlich reduziert.
Sicherung einer städtebaulichen Ordnung für die notwendigen PKW-Stellplätze für die bestehende und geplante Bebauung	Die vorliegende Bauleitplanung setzt Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße vor.
Verhinderung einer Verschattung oder sonstigen unzumutbaren Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung	Durch die Anpassung der Baugrenzen entsteht, was die Belichtungsverhältnisse betrifft, eine Verbesserung im Vergleich zum bestehenden Baurecht, da die Bebauung nicht mehr in einem engen Winkel zum Bestand möglich ist.
Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Blockinnenbereichs	Die Erschließung des Blockinnenbereichs ist weiterhin möglich. Siehe Kapitel B.2.2 dieser Begründung.
Schaffung von Wegeverbindungen in den Blockinnenbereich	Die bereits bestehenden Wegeverbindungen bleiben unverändert erhalten.
Sicherung der Nutzbarkeit der nicht überbauten Grundstücksflächen für alle Bewohner der Wohnbebauung im Block	Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der nicht überbauten Grundstücksflächen wird durch die 1. Änderung nicht wesentlich verändert. Die für die Nutzung durch die Bewohner vorgesehenen Flächen befinden sich im nördlichen Bereich des Blocks bzw. zwischen den beiden Neubauten im Blockinnenbereich.

Sicherung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Gestalterische Vorgaben werden in Hinblick auf die „Belange der Baukultur“ mithilfe von Festsetzungen gesichert. Mit Aufnahme der Festsetzung zur Gestaltung des Dachs und der Nordgiebelfassade wird die Ausbildung eines geplanten Baukörpers geregelt.
Abgrenzung und Konfliktminimierung zur emittierenden Nutzung des Posthofes	Für die vorliegende Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, innerhalb derer nachgewiesen wurde, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau weiterhin eingehalten werden.

Die Beschränkung der Begründung auf die Planänderungen betrifft auch die Umweltprüfung. Der Änderungsbebauungsplan setzt sich daher nur mit denjenigen Umweltauwirkungen auseinander, die durch die Änderungen berührt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans zwar durch die Planänderungen quantitativ verändern kann, die Methodik der Bestimmung des Ausgleichserfordernisses jedoch nicht grundlegend verändert werden sollte, da ansonsten die dem Ursprungsbebauungsplan zugrundeliegende Abwägung in Frage gestellt würde.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam nicht erforderlich, da die Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplans nur mit einem sehr kleinflächigen zusätzlichen Flächenverlust von 404 m<sup>2</sup> verbunden ist und ausschließlich Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen sind.

Der Verlust von geschützten Bäumen bleibt davon unberührt und wird gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam über Ersatzbaumpflanzungen kompensiert.

Die Untersuchung der umweltbezogenen Auswirkungen ist im Kapitel C Umweltbericht dieser Begründung enthalten.

## A.3.7 Sonstige Satzungen

### A.3.7.1 Stellplatzsatzung

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt auf Grundlage des § 87 BbgBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021.

Die Stellplatzsatzung setzt für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Kfz-Stellplätzen und zwei Fahrradstellplätzen je Wohneinheit fest. Für Gewerbeeinheiten gilt die Herstellung eines Kfz-Stellplatzes und 0,7 Fahrradstellplätze je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Gemäß § 3 Abs. 3 der Stallplatzsatzung kann eine Reduzierung von 25 % der notwendigen Kfz-Stellplätze vorgenommen werden, wenn das Vorhaben nicht mehr als 300 m Luftlinie von einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit

zwischen 7.00 und 20.00 Uhr in einer Taktfolge von mindestens drei Fahrten pro Stunde und Richtung fährt.

Diese Voraussetzung wird durch drei Bus- und Tramhaltestellen erfüllt. Es handelt sich um die Bus- und Tramhaltestelle Potsdam, Burgstraße/Klinikum, die Bushaltestelle Potsdam, Bassinplatz sowie die Bus- und Tramhaltestelle Potsdam, Platz der Einheit/Bildungsforum. An diesen Haltestellen verkehren regelmäßig eine Vielzahl von Bus- und Tramlinien.

Entsprechend dieser Vorgaben soll für die vorgelegte Planung innerhalb der WA-Gebiete eine Reduktion des Stellplatzschlüssels erfolgen (siehe Kapitel B.2.3 Städtebauliches Konzept dieser Begründung).

### A.3.7.2 Werbesatzung

Die Regelungen der 1. Änderung der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Innenstadt" in der Fassung vom 04.12.2013 sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ anzuwenden.

Das Errichten und das Ändern von Werbeanlagen, die nach der BbgBO baugenehmigungsfrei gestellt sind und mehr als 1 m<sup>2</sup> (2/1 Bogen) Ansichtsfläche überschreiten, erfordern gemäß § 4 Abs. 1 der Werbesatzung eine Erlaubnis. Die Erlaubnis erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam. Weitere Anforderungen an Werbeanlagen für den Teilbereich „Innenstadt“ sind aus Teil 2 der Werbesatzung zu berücksichtigen.

### A.3.7.3 Spielplatzsatzung

Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind für die neu geschaffenen Wohnflächen Spielflächen für Kinder gemäß der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 19.09.2021 nachzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Kinderspielplatzsatzung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BbgBO auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, ein Kinderspielplatz nach den Bestimmungen dieser Satzung herzustellen, verkehrssicher zu unterhalten und zu erhalten. Die Größe des herzustellenden Kinderspielplatzes ist aus § 5 der Kinderspielplatzsatzung nach der Art und der Anzahl der Wohnungen zu berechnen.

### A.3.7.4 Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Anlage zur Fernwärmesatzung in der Fassung vom 21.12.1998 der Landeshauptstadt Potsdam in einem Fernwärmeverranggebiet. Laut § 4 Abs. 1 Fernwärmesatzung besteht für das Grundstück einen Anschlusszwang. Etwaige mögliche Ausnahmen sind in der Fernwärmesatzung geregelt.

## A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

### A.3.8.1 Denkmalschutz

#### Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam. Das Wohngebiet zwischen dem Platz der Einheit, der Charlottenstraße und der Französischen Straße ist jedoch von dem sachlichen Geltungsbereich ausgenommen.

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

Im Bereich der Straße Am Kanal 16-18 befindet sich das ehemalige Hauptpostamt vom Architekten Ernst Hake aus dem Jahre 1894-1900, das unter der Nummer 09156772 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt wird.

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

#### Bodendenkmale

##### Bodendenkmal 2140

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters. Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (BD) gekennzeichnet.

### A.3.8.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel weder als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ noch als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch nicht als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt.

Die betroffenen Flächen sind damit ebenfalls nicht als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingestuft. Als Überschwemmungsgebiete sind derzeit ebenfalls keine Flächen festgesetzt.

## B Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan ermöglichte und größtenteils realisierte städtebauliche Konzept für die Ergänzung des Blockinnenbereichs mit Wohngebäuden wurde bisher in den südöstlichen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 nicht umgesetzt. Der dort noch bestehende Getränkemarkt wurde aufgegeben und die frei werdenden Flächen, die bisher nicht zugänglich waren, sollen baulich entwickelt werden. Zudem soll auch das südlich der Wohnbebauung gelegene Kunsthause „sans titre“ erhalten bleiben. Die über den Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ im südöstlichen Bereich des WA 1 an die Bestandsbebauung südlich angrenzenden Bebauungsmöglichkeiten wurden bisher nicht ausgenutzt, da die festgesetzten Baufenster eine ungünstige Ausrichtung zu den Bestandsgebäuden aufweisen, aus der sich eine Verschattung der Westfassaden der Bestandgebäude ergeben könnte. Die festgesetzten Baufenster werden gemäß der aktuellen Bebauungskonzeption straßenseitig festgesetzt, die festgesetzte Grundfläche wird entsprechend angepasst. Zudem wird das Kunsthause „sans titre“ mit einer baukörperbezogenen Baugrenze aufgenommen.

Im Zuge einer Überprüfung der im Postgebäude vorhandenen tatsächlichen Nutzungen wurde festgestellt, dass Wohnnutzungen, wie sie innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO regelmäßig zwingend erforderlich sind, nicht vorhanden sind. Eine Ergänzung der Bestandsnutzungen um Wohnnutzungen ist nicht geplant und aufgrund der bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudestruktur unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ebenfalls nicht wirtschaftlich realisierbar.

### B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

#### B.2.1 Planungsalternativen

Alternativ zu der vorliegenden Änderung und Ergänzung wäre eine Bebauung nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 78 „Französisches Viertel Straße/Quartier Français“ vorzunehmen.

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.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 ist das Post-Grundstück als Mischgebiet festgesetzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine Stellungnahme des Landesamts für Umwelt eingegangen, aus der deutlich wurde, dass die in der Umgebung des Post-Grundstücks befindlichen kerngebietstypischen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs auf das Postgebäude einwirken (z.B. Schallimmissionen). Aus diesem Grund erfolgte die **Festsetzung eines Kerngebiets** (MK) für das Post-Grundstück.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte u. a. eine fachgutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zudem wurden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des inzwischen errichteten Hotel- und Appartementgebäudes an der Straßenecke „Am Kanal“ und „Französischen Straße“ der vom Posthof ausgehende Lärm neu betrachtet und untersucht. Hierbei erfolgte eine detaillierte

---

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

Betrachtung der Maßnahmen zum Immissionsschutz der an den Posthof angrenzenden Nutzungen, insbesondere in Bezug auf die **Lärmschutzwand entlang der Strecke XY** (siehe B.3.5 und Festsetzung 1.10), die zeichnerisch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. In der entsprechenden Baugenehmigung zum Projekt wurde eine Anpassung zu der Vorgabe der Lärmschutzwand vorgenommen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 ist für die neu geplante Wohnbebauung an der Französische Straße ungeeignet, da der Anteil an Wohnen und gewerblicher Nutzung in einem Mischgebiet ungefähr gleich sein muss. Aufgrund der geplanten Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebiets**.

Im Rahmen des Verfahrens wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bezüglich der Gestaltung des Vorhabens die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten sind. Um diese Anforderungen zu erfüllen, erfolgt die Festsetzung einer Baulinie entlang der Französischen Straße, die Sicherung der historischen Bauflucht sowie die Festsetzung der Dachneigung zur Ausbildung des Dachgeschosses (2.1). Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung (2.2) zur Gestaltung der Nordgiebelfassade wird sichergestellt, dass eine optische Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Brandwand gegenüber der bestehenden Bebauung vermieden wird.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden somit Bedingungen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Gleichzeitig erfolgt durch die Sicherung des Kunsthause eine Entwicklung zugunsten kultureller und sozialer Belange, da die Einrichtung als Kunsthause „sans titre“ damit an diesem Ort weiter betrieben werden kann. Des Weiteren erfolgt die Sicherung der historischen Bauflucht zugunsten baukultureller bzw. denkmalpflegerischer Belange. Schließlich werden mit der Festsetzung des Kerngebiets (MK) im Bereich des Postgebäudes hinreichend Spielräume in der Ausgestaltung der Nutzungsarten verschafft, die auch der Lage des Gebiets in der Innenstadt angemessen sind.

Im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ erfolgt somit insgesamt eine Verbesserung der Gesamtsituation für die o.a. Belange.

## B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Verkehrsanbindungen sowohl im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn und Busse), des motorisierten Individualverkehrs (bestehende Anbindung an Hauptverkehrsachsen) als auch im Bereich der Fußwegeanbindungen (kurze Wege, Verbindungen über grüne, städtische Plätze) sind als ausgesprochen gut zu bezeichnen. Näheres hierzu enthält Kapitel A.2.5 der Begründung.

Ziel der inneren Erschließung ist es, die Verkehrsbelastung im Blockinnenbereich zugunsten einer ansprechenden Gestaltung und einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität gering zu halten. Die Wahrung der hohen Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich war, auf Anregung der Bewohner der Bestandsbebauung im WA 1 (Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren), eine Prämisse des städtebaulichen Wettbewerbs, dessen Ergebnis dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt.

Deshalb wurde bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung einer Tiefgarage geschaffen, die bereits realisiert ist und in der ein Großteil des ruhenden Verkehrs nachgewiesen wird. Die Zufahrt erfolgt zwischen den

---

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

Gebäuden Französische Straße 6 und 8. Die Ausfahrt erfolgt weiter südlich im Bereich südlich des Kunsthause „sans titre“ ebenfalls auf die Französische Straße. Über das Fahrrecht „B“ (im Bereich des Misch- bzw. Kerngebiets) ist die Ausfahrt aus der Tiefgarage über das Grundstück mit dem Hotel/ Appartementgebäude gesichert. Die Ausfahrt erfolgt dort durch eine Tordurchfahrt mit Abmessungen von 4,00 m x 4,20 m (Breite x Höhe). Das dort festgesetzte Fahrrecht „C“ (außerhalb des Änderungsbereichs) für Rettungsfahrzeuge bleibt ebenfalls erhalten.

Die Prämisse einer hohen Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich soll nun auch bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 Berücksichtigung finden. Daher erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterung der Tiefgarage, um diese hohe Aufenthaltsqualität sowie eine gute Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer weiterhin sicherzustellen.

Die für die geplante Neubebauung zusätzlich erforderlichen Kfz-Stellplätze werden daher vorzugsweise über eine Erweiterung der bereits vorhandenen Tiefgarage oder über oberirdische Stellplätze im Bereich des Innenhofs nachgewiesen. Die Erweiterung der Tiefgarage stellt die Vorzugsvariante dar. Die Realisierung oberirdischer Stellplätze soll nur erfolgen, wenn eine Erweiterung der Tiefgarage technisch und wirtschaftlich nicht bzw. nur unter hohem Aufwand möglich wäre.

Im Fall der Umsetzung oberirdischer Stellplätze erfolgt die Zufahrt von der Französischen Straße voraussichtlich über eine Tordurchfahrt. Da auf der derzeitigen Planungsebene noch keine Aussagen zur Realisierbarkeit einer Erweiterung der Tiefgarage getroffen werden können, schafft die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 die Voraussetzung für beide Varianten. Auch die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Innenhof bzw. teilweise in Fahrradabstellräumen eingerichtet.

Bzgl. der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze kann gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam eine Reduktion um 25 % erfolgen. Dies gilt sowohl für die Stellplätze der Wohneinheiten, als auch für die Stellplätze der Gewerbeeinheiten. Hinsichtlich der vorliegenden Planung mit 32 neuen Wohneinheiten (2.770 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und 551 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ergibt sich nach der Reduktion ein Bedarf an 24 neuen Kfz-Stellplätzen. Zur Begründung der Reduktion der Stellplatzanzahl wird auf das Kapitel A.3.7.1 Stellplatzsatzung dieser Begründung verwiesen. Die Stellplätze für Fahrräder müssen volumfähig hergestellt werden. Anhand der genannten Bezugsgrößen für Wohnen und Gewerbe ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an 83 Fahrradstellplätzen (65 (Wohnen) +14 (Gewerbe) + 4 (sans titre)). Diese sollen innerhalb von Fahrradräumen in den Gebäuden sowie im Blockinnenbereich hergestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Kerngebiet MK erfolgt wie bisher im Hof des Postgebäudes. Allerdings erfolgt die Erschließung des Posthofes aufgrund der neu errichteten Gebäude (Hotel und Micro-Appartements) im Bereich des östlich angrenzenden Grundstückes zukünftig nur noch über die Zufahrt an der Straße Am Kanal. Die Zufahrt über die Französische Straße ist aufgrund des neuen Hotel- und Appartementgebäudes nicht mehr möglich.

Im Zuge der Planung ist bereits eine Überprüfung der Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erfolgt. Demnach ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenraum in der Planung nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der zweite Rettungsweg (wie bei diesen Wohngebäuden üblich) gemäß § 33 Abs. 2 BbgBO über „... eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle“ realisiert wird.

Das bedeutet, dass sich die Feuerwehraufstellfläche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden muss.

Für die an der Französischen Straße gelegenen, nördlich an das Eckgebäude Am Kanal angrenzenden Gebäude ist die Französische Straße die Feuerwehraufstellfläche. Bei dem Hofgebäude und dem Kunsthause „sans titre“ liegen die Brüstungshöhen unterhalb 8 m über Gelände. Es wird daher von einer Rettung über Handleiter ausgegangen. Auf der Ebene des Bebauungsplans entsteht demnach kein Widerspruch zu den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Von daher sind weitere Regelungen Teil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Die Flächen im Geltungsbereich sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen von Strom und Wasser / Abwasser angeschlossen und somit derzeit technisch voll erschlossen.

Das Baugebiet ist an das kommunale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz 1.6001/min über 2 Stunden sicherzustellen. Auch mit Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Entnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind. Regelungen dazu können mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Im Bereich des Kunthauses verlaufen gemäß Leitungsbestandsplänen der Energie und Wasser Potsdam vom Dezember 2016 sowie der Telekom und Vodafone u.a. Bestandsleitungen für Strom, Fernwärme und Trinkwasser sowie Telekommunikation. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist eine Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern vorzunehmen.

### B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gliedert sich in zwei unterschiedliche Bauflächen. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Allgemeine Wohngebiete (WA), während im südwestlichen Bereich das vormalige Mischgebiet mit dem Betriebsgelände und dem denkmalgeschützten Gebäude der alten Post als Kerngebiet (MK) festgesetzt wird. Für die Flächen des Kerngebietes erfolgt lediglich eine Änderung des Baugebietes vom Mischgebiet in ein Kerngebiet. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Die Planung für die allgemeinen Wohngebiete basiert auf dem Gebäudebestand sowie der Bebauungskonzeption, die mehrfach im Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt und von diesem bestätigt wurde. Die Bebauungskonzeption ist als Anlage 2 Teil dieser Begründung.

Die geplante Bebauung sieht entlang der Französischen Straße die Errichtung von drei Gebäuden in Blockrandbebauung vor (Haus A, B, C) vor, die die Bauflucht des südlich angrenzenden Hotel- und Appartementgebäudes aufnehmen. Dadurch erfolgt eine Wiederherstellung der historischen Bauflucht, die während des zweiten Weltkrieges fast vollständig zerstört wurde. Für die Umsetzung dieser Gebäudeflucht war ein Flächenerwerb erforderlich. Es handelt sich um eine ca. 97 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich der Französischen Straße. Die Bauflucht wird über die Festsetzung einer Baulinie, auf die gebaut werden muss, gesichert. Gleichzeitig vermitteln die Gebäude zwischen dem im Süden anschließenden 5-geschossigen Hotelneubau und dem 4-geschossigen Wohnungsbau im Norden. Das gelingt

---

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

dadurch, dass die Geschossigkeit, die Traufe und der First, sowie die Höhe der Sockelzone vom Hotelneubau aufgenommen werden und es in der Höhe einen Geschosssprung von Haus A (7 Geschosse) zu Haus B und C (6 Geschosse) gibt (Anlage 2).

Die Dachzonen der Gebäude sollen mit Schrägdächern ausgeführt werden und sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die Sicherung der Dachform erfolgt über die Aufnahme des Dachneigungswinkels in die textlichen Festsetzungen (2.1). Statt der innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen wird entsprechend des vorgelegten Konzepts die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zu den Bestandsbauten im Norden wird ein Abstand von etwa 3,70 m eingehalten. Im Zuge der Realisierung soll daher gemäß § 6 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) die Eintragung einer Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Grundstück erfolgen.

Eine weitere Sicherung des Erscheinungsbildes erfolgt durch die Festsetzung der Gestaltungsform der nördlichen Giebelfassade. Um die optische Erscheinung der Brandwand gegenüber der bestehenden Bebauung zu reduzieren, wird die Fassadengestaltung über die Festsetzung (2.2) gesichert.

Zudem erfolgt im Bereich des Haus A im rückwärtigen Bereich der Anschluss an den Bestandsbau des Kunsthause „sans titre“. Für die Integration erfolgt der Rückbau des straßenseitigen Teils des Kunsthause. Für die Sicherung des Kunsthause „sans titre“ wird eine Teilfläche des Mischgebiets als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (ca. 758 m<sup>2</sup>). Die beschriebene Bebauung soll im Änderungsbereich über die Festsetzung des neuen WA 1a gesichert werden. Es erfolgt die Anpassung der Baugrenzen entsprechend des beschriebenen Konzepts sowie die Festsetzung der erforderlichen Geschosse.

Im Blockinnenbereich wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ Baurecht für ein Gebäudeensemble geschaffen, das bereits weitestgehend realisiert wurde. Lediglich im Südosten wurde ein dreigeschossiger Seitenflügel nicht umgesetzt, da die festgesetzten Baufenster eine ungünstige Ausrichtung zu den Bestandsgebäuden aufweisen, aus der sich eine Verschattung der Westfassaden der Bestandgebäude ergeben könnte. Für diesen letzten Teil des Gebäudeensembles erfolgt im Zuge der vorliegenden 1. Änderung eine Erweiterung des Baufensters um etwa 6,25 m in östliche Richtung. Die Ausbildung des Seitenflügels stellt somit die konsequente städtebauliche Fortführung der bereits umgesetzten Wohnbebauung und ihrer räumlichen Abfolge dar. Für diesen Teil der Wohnbebauung wird das WA 2a festgesetzt.

Die Festsetzung von zwei eigenständigen WA-Gebieten erfolgt, da sich die Festsetzung des Nutzungsmaßes im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ auf die gesamten Baugebietsfächen beziehen, also auch auf die Teile der Baugebiete, die außerhalb des Änderungsbereichs liegen. Mit der Festsetzung eigenständiger Baugebiete WA 1a und WA 2a wird sichergestellt, dass sich die Festsetzung der vorgesehenen zulässigen Grund- bzw. Geschossflächen nur auf die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs beziehen und die Festsetzungen für die Flächen außerhalb des Änderungsbereichs unverändert bleiben.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Bereich zwischen dem dreigeschossigen Anbau im WA 2a und der straßenseitigen Bebauung im WA 1a an der Französischen Straße eine Fläche planungsrechtlich gesichert, in der eine Tiefgarage bzw. oberirdische Stellplätze zulässig sind. Bei der Errichtung einer Tiefgarage wird diese über die bereits bestehende Tiefgarage erschlossen. Da jedoch noch nicht absehbar ist, in wie weit

---

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

diese Erweiterung technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist, soll alternativ die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen gesichert werden.

Die Funktionsanordnung für die Bebauung im WA 1a basiert auf einem klassischen Ordnungsprinzip eines innerstädtischen Neubaus. Das Erdgeschoss dient als Dienstleistungs- und Gewerbefläche und in den Obergeschossen befinden sich die Flächen zum Wohnen. Die Blockrandbebauung bildet mit einer gläsernen Pfosten-Riegel-Fassade in der Sockelzone im Haus A die zukünftige Adresse für das Kunsthause „sans titre“, indem es an dieses anschließt und die direkte Anbindung zur Französischen Straße bildet. Ein großer offener Raum als Multifunktions- und Ausstellungsraum verbindet den Bestandsbau bis zur Straßenfassade im Erdgeschoss. Der dreigeschossige Gebäudeteil im WA 2a dient ausschließlich dem Wohnen.

Die künftige Nutzung des Projekts an der Französischen Straße orientiert sich mit der überwiegenden Wohnbebauung an den Grundsätzen der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG). Deren satzungsgemäßer Zweck ist „die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ (§ 2 der Satzung der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG<sup>3</sup>). Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum in Potsdam und einer langen Warteliste von Genossenschaftsmitgliedern, die mit Wohnraum versorgt werden sollen, ist eine zügige Umsetzung dieses Vorhabens, mit seinem primären Zweck des Wohnens, vorgesehen. Mit dem geplanten Projekt an der Französischen Straße wird die grundsätzliche Vorgabe der Blockrandbebauung an der Französischen Straße / Ecke Am Kanal aufgenommen. Gleichzeitig stellt das Vorhaben nicht nur architektonisch eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen genossenschaftseigenen Innenhofbebauung („Französisches Quartier“) dar. Gewachsene Bewohner- und Dienstleistungsstrukturen sind vorhanden. Die Betreuungs- und Pflegeeinrichtung des Quartiers kann mitgenutzt werden, die Voraussetzungen für die soziale Einbindung der neuen Bewohner in eine stabile Nachbarschaft sind gegeben. Ergänzt um das bereits vorhandene Kunsthause sind neben den eigenständigen und öffentlichen kulturellen Aktivitäten der Nutzer auch ergänzende gemeinschaftsfördernde Nutzungen für Bewohner und Nachbarschaft möglich. Damit kann hier ein lebendiges und vielfältiges Quartier entstehen, als ein Ort modernen städtischen Lebens, der Wohnen, Gemeinschaftsanlagen sowie Ateliers und Platz zur Präsentation von Kunstgegenständen miteinander vereint.

#### **B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept**

Das landschaftsplanerische Konzept orientiert sich an der umgesetzten Freiraumgestaltung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 und stellt somit eine Ergänzung des Bestands dar. Dazu zählt u. a. auch der Erhalt der festgesetzten Bäume. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 trifft dies auf einen Einzelbaum im WA 1a zu, dessen Erhalt in der Änderung und Ergänzung weiterhin gesichert wird.

#### **B.2.5 Vorkonzept für die Regenwasserableitung**

Durch die Merkel Ingenieur Consult Dipl.-Ing. N. C. Merkel wurde ein Vorkonzept für die Regenwasserableitung aus den Flächen der Vorhabenplanung an der Französischen Straße

---

<sup>3</sup> Neufassung der Satzung vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 11.09.2014

sowie für den Bereich der bestehenden Bebauung Französische Straße Nr. 14a und Nr. 18 in Potsdam erstellt (28.10. 2021).

Das Ziel des Vorkonzepts ist die überschlägliche Ermittlung der anfallenden Regenwassermengen auf den Flächen der Lückenbebauung sowie einer ersten Einschätzung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagwasser.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Bestandsflächen verbleibt ausschließlich auf dem Grundstück der vorhandenen Bebauung an der Französischen Straße Nr. 14A und Nr. 18, wird temporär zwischengespeichert bzw. gleich der Versickerung zugeführt. Für die Durchlässigkeitswerte ist der Oberbodenschicht als Fein- bis Mittelsande mit einem Durchlässigkeitswert  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s zugewiesen. Der  $Q_{r15}$ -Wert des 15-minütigen frühjährlichen Regenereignisses der neu geplanten Wohnbebauung von 60,21 l/s übersteigt in sehr geringerem Maße im Bestand 59,62 l/s (vgl. S. 7 des Vorkonzepts). Dabei stellt das Vorkonzept die undurchlässige Fläche des Grundstücks des Kunsthause und Getränkemarkts im Bestand mit 1.894 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Fläche in Planung 1.912 m<sup>2</sup> dar.

Eine erste überschlägige Berechnung der Dimensionierung eines möglichen Mulden-Rigolen-Elementes erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Der Durchlässigkeits-Wert entspricht dem eingebauten Boden / Oberbodensubstrat des Mulden-Rigolen-Systems. Damit beträgt die Muldenfläche ca. 180 m<sup>2</sup>. Das Vorkonzept sieht einen Abstand von 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand des Plangebiets mit +29,42 m nach DHHN2016 vor.

Demnach wird empfohlen, das Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers aus den befestigten und unbefestigten Flächen nach Möglichkeit durch eine naturnahe dezentrale Regenbewirtschaftung zu sichern. Die Versickerung des Regenwassers ist mittels eines Mulden-Rigolen-Elements **in dem benachbarten Flurstück des Vorhabenträgers 1275 zu bewirtschaften**. Die Dachflächen der angrenzenden Wohnbebauung Französische Straße Nr. 8 bis Nr. 14 entwässern bereits zurzeit in vorhandene Muldensysteme auf die Hoffläche des Flurstücks 1462.

## B.3 Begründung der Festsetzungen

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um eine Änderung und Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, wird im Folgenden nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Die nicht aufgeführten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans haben weiterhin, auch innerhalb des Änderungsbereichs, Bestand.

### B.3.1 Art der baulichen Nutzung

ZF Reduktion des Mischgebietes MI um 758 m<sup>2</sup> zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes WA 1a. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um etwa 97 m<sup>2</sup> im Bereich des WA 1a.

Da die aktuelle Planung den Erhalt des Kunsthause und dessen Integration in die geplante Wohnbebauung vorsieht, wird das Mischgebiet um die Flächen reduziert, die zum Erhalt des Kunsthause erforderlich sind. Details zum Bebauungskonzept sind im Kapitel B.2.3 Städtebauliches Konzept enthalten. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen für kulturelle Nutzungen innerhalb von allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Um das geplante städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der historischen Bauflucht umsetzen zu können, wird die Fläche des Geltungsbereichs im Bereich des WA 1a

zeichnerisch um 97 m<sup>2</sup> öffentlichen Straßenlandes erweitert. Die PWG hat die Fläche von der Landeshauptstadt Potsdam erworben.

**ZF Festsetzung der Flächen der ehemaligen Hauptpost als Kerngebiet auf einer Fläche von 6.526 m<sup>2</sup>.**

Die Fläche, auf der sich das Bestandsgebäude der Deutschen Post befindet, ist bisher als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Gebäude wurde und wird jedoch nicht zu Wohnzwecken genutzt und auch aktuell ist eine wohnbauliche Nutzung von Teilstücken des Gebäudebestands, so wie es in der hier geltenden Festsetzung als Mischgebiet verankert ist, nicht vorhanden. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmischung mit Wohnen lässt sich in der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudestruktur kaum umsetzen. Die Festsetzung als Mischgebiet soll deshalb entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu einem Kerngebiet (MK) geändert werden.

Im Bereich Am Kanal/Französische Straße bleibt die Festsetzung als Mischgebiet (MI) erhalten. Hier wurde ein Hotel-/ Micro-Appartement-Gebäude errichtet. Dieses Vorhaben ist aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans planungsrechtlich innerhalb eines Mischgebietes zulässig.

Die Festsetzung ausschließlich des Post-Grundstückes 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 Kerngebietscharakter ausmachen. So befindet sich in unmittelbarer Nähe die Wilhelmgalerie als große Einzelhandelseinrichtung, die ergänzt wird durch gastronomische nutzungen und in den Obergeschossen u.a. Büros, Arztpraxen und ein Fitness-Studio beherbergt. Die Gewerbeeinheiten in der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Am Kanal stellen ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen dar: Bspw. sind Arztpraxis und Banken als gewerbliche nutzungen (bspw. Sparkasse und Deutsche Bank) sowie kulturelle Einrichtungen wie der Nikolaisaal und das „Extavium“-Museum, aber auch Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (entlang der Friedrich-Ebert-Straße) vorhanden.

**1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 BauNVO sind *in den Allgemeinen Wohngebieten* keine Ausnahmen zulässig. In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. *Innerhalb des Kerngebietes MK sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur im Sinne des Potsdamer Ladens sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht – zentrenrelevantem Sortiment zulässig; die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 7 BauNVO)

In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird bezüglich des Ausschlusses von Ausnahmen ausgeführt:

*Im gesamten nördlichen Blockbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies sichert die verdichtete Wohnnutzung im Quartier, schließt aber auch einzelne der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Gastronomieeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht aus, was in dieser stadträumlichen Lage - trotz der derzeit anderen Struktur der Blockrandbebauung - für ein lebendiges Gemeinwesen eine wichtige Voraussetzung ist. Zum Beispiel wären Nachbarschaftsläden, kleinere soziale Einrichtungen*

*oder nicht störende Gewerbebetriebe durchaus auch in den vorhandenen baulichen Strukturen möglich, wie andere Beispiele aus dem komplexen Wohnungsbau belegen.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrums Innenstadt. Der Standort der ehemaligen Hauptpost wurde im STEK Einzelhandel als Entwicklungsfläche vorgesehen. Hintergrund dessen war, dass sich die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung und der Verkaufsflächenpielräume aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Hauptzentrum selbst nicht abbilden ließen. Der Standort bietet sich gemäß STEK Einzelhandel (S. 70 STEK Einzelhandel) aufgrund seiner fehlenden funktionalen Verknüpfung und der fußläufigen Entfernung zum Hauptzentrum und der eingeschränkten Einsehbarkeit, lediglich in langfristiger Perspektive für eine Innenstadt fördernde Einzelhandelsnutzung an. Eine Qualifizierung wäre demnach an die Entwicklung eines geeigneten Einzelhandelsvorhabens geknüpft. Alternative Nutzungen könnten an dem Standort zentrenstärkende Aufgaben übernehmen, indem Arbeitsplätze dort geschaffen werden, wenn möglich mit Publikumsverkehr.

Die Folgen der Corona-Pandemie für den Einzelhandel konnten seinerzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Innenstadt ist erheblich geschwächt worden. Die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Potsdamer Innenstadt in den letzten zwei Jahren führen dazu, dass es aktuell nicht um die Ergänzung des Hauptzentrums, sondern wieder vielmehr um eine Stärkung gehen muss.

Mit Blick auf den Potsdamer Standortkatalog (S. 150 STEK Einzelhandel) ist der Standort als sonstiger integrierter Standort zu bewerten. Möglich sollen an einem solchen Standort gemäß Potsdamer Standortkatalog Einzelhandelsbetriebe mit dem Charakter des Potsdamer Ladens sowie nachrangig Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sein.

Die rechtliche Grundlage dafür bildet zunächst der § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, der es grundsätzlich ermöglicht, auch einzelne „Unterarten von Nutzungen“ differenziert festzusetzen, vorausgesetzt – so die Entscheidung des BVerwG vom 22.05.1987 – bei den „Unterarten“ handelt es sich um Anlagetypen, die von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgrenzbar sind.

In der Landeshauptstadt Potsdam ist gutachterlich festgestellt worden, dass 711 Einzelhandelsbetriebe und damit rund 71 % aller Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Insbesondere konzentrieren sich die Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Bereichen, die durch eine historische/altstädtische Baustuktur geprägt werden. Zur Bestimmung eines festsetzungsfähigen Anlagetyps wurde gutachterlich die Annahme getroffen, dass von Betrieben bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam und die ergänzende wohnungsnahe Versorgung ausgehen.

In Anlehnung an die Rechtsprechung des OVG für das Land Sachsen-Anhalt vom 21.09.2016 (2 K 113/14), nach der in der Stadt Magdeburg „Magdeburger Läden“ als eigener Anlagentyp von Einzelhandelsbetrieben bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestätigt wurden, wird in Potsdam somit eine Ladengröße von bis zu 100 m<sup>2</sup> als ein in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommender Anlagentyp erkannt und als „Potsdamer Laden“ bestimmt.

Im Bereich des nahversorgungrelevanten Einzelhandels sollen über den Potsdamer Laden keine nicht großflächigen und großflächigen Betriebe angesiedelt werden. Die Lage und Tiefe der Baufenster sowie der konkreten Situation des Baukörpers lässt solche Nutzungen als

---

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

unwahrscheinlich erscheinen. Durch die Ansiedlung des EDEKA-Marktes im benachbarten Mischgebiet im Jahr 2021 ist die Nahversorgung zudem gesichert. Daher sind dazu keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan nötig. Im Bereich des Einzelhandels mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls nur Potsdamer Läden zulässig. Größere Einzelhandelsbetriebe sollen mit Blick auf den Zentrenschutz und die Zentrenentwicklung nicht zulässig sein.

Durch diese Beschränkungen ist davon auszugehen, dass sich Einzelhandel nur kleinteilig und deutlich kleinflächig im Plangebiet ansiedeln kann und wird. Somit ist gewährleistet, dass in Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt erzeugt wird, der zu schädlichen städtebaulichen Folgen führt. Damit wird dem Agglomerationsverbot nach Z 2.14 LEP HR entsprochen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Diese Beschränkung von Einzelhandelsgebiete im Sinne des Potsdamer Landens sowie nicht großflächige Einzelhandelbetriebe hat der Fachbereich Wirtschaftsförderung der LHP in seiner Stellungnahme vom 02.06.2023 unterstützt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO lediglich Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. So wird in der Kommentierung zum BauGB ausgeführt:

*Der in der Wirtschaftswissenschaft nicht gebräuchliche Begriff Laden ist ein eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungs begriff, der in den Baugebiet katalogen der BauNVO allein den Wohngebieten zugewiesen ist und dort im Hinblick auf deren Wohngebiet scharakter notwendige Einschränkungen der zulässigen Nutzung insbesondere im Verhältnis zu dem Begriff Einzelhandelsbetrieb bewirken soll. Für die Abstufung der Zulässigkeit von Läden in den Wohngebieten ist der jeweilige spezifische Gebietscharakter maßgeblich. [...] Auch in Kleinsiedlungsgebieten und in allgemeinen Wohngebiet sind Läden allgemein zulässig, allerdings mit einer Beschränkung auf die Versorgung des Gebietes<sup>4</sup>.*

Von daher ist eine Beschränkung von bestehenden Baurechten hinsichtlich des Einzelhandels innerhalb der allgemeinen Wohngebiete schon aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich, da sie eindeutig nur der Versorgung der jeweiligen Gebiete dienen dürfen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO könnten ausnahmsweise u. a. Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Die städtebauliche Figur sowie die Flächeninanspruchnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Konzept sowie dem geplanten Nutzungskonzept. Aufgrund der angeführten städtebaulichen Gründe werden Ausnahmen in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen ist zumutbar, da andere Tankstellen im Umfeld der Potsdamer Innenstadt vorhanden und zulässig sind.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten innerhalb von Kerngebieten allgemein zulässig. Aufgrund der von diesen Betrieben möglichen Emissionen auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete erfolgt hier der Ausschluss dieser nutzungen innerhalb des Kerngebietes.

Es erfolgt zudem eine redaktionelle Anpassung, dass die Festsetzung für alle Allgemeinen Wohngebiete gilt.

---

<sup>4</sup> Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg Krautzberger /Stock, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 4 Rn. 46

### B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße ist, wie im Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ bereits beschrieben, die Festsetzung von zwei neuen Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 2a erforderlich. Diese weisen sehr geringe Grundflächen von 2.147 m<sup>2</sup> (WA 1a) und 2.379 m<sup>2</sup> (WA 2a) auf.

Es erfolgt, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, die Festsetzung von Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) entsprechend der vorgelegten Planung. Da die vorgelegte Planung derzeit noch nicht den Grad der Ausführungsplanung aufweist, sind in den festgesetzten Grund- und Geschossflächen jeweils noch geringe Spielräume enthalten, um den Bauherren bei der späteren Umsetzung der Planung nicht zu sehr einzuschränken.

*ZF Entsprechend der angepassten Planung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgt zeichnerisch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 1.305 m<sup>2</sup> sowie einer Geschossfläche von 6.310 m<sup>2</sup> im WA 1a und einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 600 m<sup>2</sup> im WA 2a.*

Da im Bebauungsplan klarzustellen ist, ob sich die Festsetzung einer Grundfläche auf die Summe aller baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken, auf bestimmte Baukörper oder allgemein auf jede einzelne Anlage innerhalb der Bezugsfläche bezieht, wird die Grund- und Geschossfläche in beiden Baugebieten jeweils baukörperbezogen innerhalb der Baufenster festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass sich die Grund- und Geschossflächen auf die jeweiligen Baukörper beziehen.

Durch den Flächeneigentümer der allgemeinen Wohngebiete wurde ein neues Bebauungskonzept vorgelegt. Für die Realisierung der neuen Planung wurden im Bebauungsplan die beiden neuen Allgemeinen Wohngebiete WA 1a und WA 2a festgesetzt. Eine Anpassung der Grundflächen bzw. Geschossflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist nicht möglich, da diese nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen, eine Veränderung der Maßangaben der bestehenden Baugebiete sich jedoch auf die gesamten Baugebiete beziehen würden.

Im WA 1a wird eine Grundfläche von 1.305 m<sup>2</sup> zeichnerisch festgesetzt. Diese ergibt sich aus der zugrunde gelegten Planung und umfasst die Grundflächen der entlang der Französischen Straße geplanten Häuser A, B und C sowie die Grundfläche des bestehenden Kunsthause (siehe Kapitel B.2.3 Städtebauliches Konzept dieser Begründung). Da das Kunsthause zwar erhalten bleibt, im Zuge der Realisierung jedoch ein teilweiser Rückbau erfolgt, wird dessen Grundfläche mit aufgenommen. Für den Rückbau liegt zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans noch keine Ausführungsplanung vor. Zudem können aufgrund der sehr alten Baustruktur auch keine exakten Aussagen getroffen werden, in welchem genauen Umfang ein Rückbau erforderlich ist. Somit kann auch noch keine detaillierte Aussage dazu getroffen werden, wieviel Grundfläche des Kunsthause für die Integration des Bestandsbaus abgetragen und neu gebaut wird. Um den Vorhabenträger diesbezüglich nicht zu sehr einzuschränken, wird die Grundfläche des Kunsthause vollständig mit festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt jedoch baukörperbezogen, so dass dieses Baurecht auch nur im Bereich des bestehenden Gebäudes ausgenutzt werden kann.

Im WA 2a wird eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zeichnerisch festgesetzt. Diese entspricht nur der neu geplanten Bebauung. Eine Festsetzung der bereits bestehenden Bebauung ist hier, im Gegensatz zum WA 1a nicht erforderlich, da die Bausubstanz jüngeren Datums ist und die Ausführungspläne eine genauere Abschätzung ermöglichen, unter welcher Flächeninanspruchnahme der Anschluss an den Bestandsbau erfolgen kann.

#### Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO

Durch die durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Änderungen der BauNVO wurde eine Erleichterung der allgemeinen Überschreitungsvorschrift vorgenommen und somit die verbindlichen Obergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Mit der neuen Regelung soll ein „*Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden*“<sup>5</sup>. Die „Orientierungswerte für Obergrenzen“ entsprechen im Wesentlichen den in § 17 Abs. 1 BauNVO Fassung 2017 geltenden Obergrenzen und dienen damit der planenden Gemeinde lediglich als Orientierung. Die von der Überschreitung berührten öffentlichen Belange dürfen nicht entgegenstehen. Diese Regelung ist hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt weiterhin von großer Bedeutung. Auch diese öffentlichen und privaten Belange kann die planende Gemeinde in der Abwägung nicht unberücksichtigt lassen und werden insbesondere dann vermieden, wenn eine Beeinträchtigung dieser Belange durch Überschreitung der Orientierungswerte entweder durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden.

Auch wenn planungsbezogen Grundflächen und Geschossflächen als absolute Flächenangaben festgesetzt werden, muss eine Überprüfung der Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO erfolgen.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Entsprechend dieser Vorgabe wird für die Ermittlung des Nutzungsmaßes die gesamte Versiegelung unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der Planung ermittelt. Daraus resultiert für das WA 1a eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,61 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,94. Bei Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage wird eine Gesamt-GRZ von 0,91 erreicht.

Im WA 2a wird eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,98 erreicht. Bei Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage wird ein GRZ-Wert von 0,83 erreicht. Diese Werte überschreiten größtenteils die in § 17 BauNVO vorgegebenen Werte.

Eine Überschreitung der festgelegten Orientierungswerte des § 17 BauNVO ist zu begründen, durch

- die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

---

<sup>5</sup> „*Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts*“ zitiert in König/Roeser/Stock/Petz BauNVO § 17 Rn. 20-23

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO ist im Änderungsbereich aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches und hochbauliches Bebauungskonzept (agn Niederberghaus & Partner GmbH) zugrunde, dessen städtebauliche Zielsetzungen bauplanungsrechtlich umgesetzt werden sollen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der vorliegenden 1. Änderung um die Fortschreibung bzw. Anpassung eines bereits bestehenden städtebaulichen Konzeptes handelt. Hierfür wurde jeweils nur ein Teilbereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 in den Änderungsbereich aufgenommen. Daher ist bei der Flächenbilanzierung jeweils auch eine gemeinsame Betrachtung der Baugebiete WA 1/ WA 1a und WA 2/ WA 2a erfolgt, da diese im tatsächlichen Bestand als ein gemeinsames Baugebiet/ Ensemble zu verstehen sind. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass sich hier städtebauliche Kennwerte ergeben, die die Orientierungswerte des § 17 BauNVO größtenteils einhalten. Für die Baugebiete WA 1/ WA 1a ergeben sich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,59. Zudem resultiert eine Gesamt-GRZ von 0,68. Im Bereich des WA 2 /WA 2a liegen diese Werte bei einer GRZ von 0,32, einer GFZ von 1,17 und einer Gesamt-GRZ von 0,57. Damit werden – in Bezug auf die Haupt-GRZ – in beiden Baugebieten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten. Im WA 2a wird die GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ebenfalls eingehalten. Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 wird ebenfalls in beiden Baugebieten eingehalten.
- Besondere städtebauliche Gründe liegen in der hier vorliegenden, einzigartigen Bestandssituation mit dem historischen Postgebäude. Eine städtebaulich sinnvolle Blockrandschließung an diesem speziellen Standort führt zwangsläufig zu dieser hohen Ausnutzung.
- In der Landeshauptstadt Potsdam besteht eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeträumen. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird diesem Bedarf entsprechend entgegengesteuert. Im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt wird ausgeführt, dass der Stadt ein Einwohnerzuwachs von mehr als 11 Prozent bis zum Jahr 2030 prognostiziert wird. Dann würden 178.000 Menschen in der Stadt leben. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020 bis 2024 der Landeshauptstadt Potsdam geht davon aus, dass 2029 200.000 und 2035 210.000 Menschen in Potsdam leben. Als Nachfrager am Wohnungsmarkt treten die Haushalte auf, und deren Zahl wächst – nicht nur aufgrund der Bevölkerungsgewinne, sondern auch durch die stetig sinkende mittlere Haushaltsgröße: Verursacht durch demografische Effekte (höhere Lebenserwartung, längere Lebensphasen als Single, sinkende Kinderzahl) werden die Haushalte auch in Potsdam immer kleiner, so dass schon bei stabiler Bevölkerungszahl die Haushaltszahl steigt. Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß sollen sowohl diesen Anforderungen an die hohe Nachfrage nach Wohnungen als auch der zentralen Lage im Innenstadtbereich Rechnung tragen, in dem hohe innerstädtische Dichten zugelassen werden. Die Rahmenbedingungen (z. B. Grundstückszuschnitt, Bebauungstiefe, Erschließungssituation) stehen einer Überschreitung der errechneten Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegen.
- Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

städtbaulich geprägter Siedlungsbereiche gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Somit ist eine intensive Ausnutzung des städtischen, gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks geboten.

- In den Erdgeschossen ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die einen öffentlichen Charakter haben können und somit einen Mehrwert für die Öffentlichkeit generieren können sowie die Integration des Neubaus in die Nachbarschaft zu fördern.
- Neben der überwiegenden Wohnnutzung erfolgt mit dem Erhalt des Kunsthause „sans titre“ zudem die Sicherung einer etablierten kulturellen Einrichtung, die zur Belebung des Quartiers aktiv beiträgt. Auch hier wird durch die teilweise öffentlichen Veranstaltungen ein Mehrwert für die Öffentlichkeit generiert.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende ausgleichende Umstände bereits vor, durch die eine Überschreitung der Orientierungswerte des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO ausgeglichen wird:

- Die Baugrundstücke sind sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Anbindung erfolgt über die in direkter Nähe liegende (etwa 100 m westlich des Plangebietes) Haltestelle Potsdam, Platz der Einheit/West als ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt über den eine Anbindung an den Hauptbahnhof und somit den überregionalen Verkehr möglich ist. Weitere Bus- und Tramhaltestellen befinden sich in einer Entfernung von bis zu 100 m.
- In der Umgebung des Plangebiets befinden sich verschiedene Grün- und Gewässerstrukturen. Hierzu gehören beispielsweise die Grünstrukturen am Adolf-Miethe-Ufer sowie die Freundschaftsinsel zwischen Alter Fahrt und Havel in etwa 260 m südlicher Entfernung. Auch der Neue Garten sowie die Kolonie Alexandrowka liegen in nur etwa 1 km nördlicher Entfernung.

Neben den bereits vorhandenen ausgleichenden Umständen sind darüber hinaus mit den geplanten und bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgende ausgleichende Maßnahmen verbunden:

- Über die Festsetzungen 3.1 bzw. 3.2 ist sichergestellt, dass im Innenhof eine sowohl der Aufenthaltsqualität als auch dem lokalen Kleinklima zugutekommende Begrünung von Stellplätzen bzw. der Tiefgaragendachs erfolgt. Die Festsetzung 3.6 regelt die Begrünung der nach Süden ausgerichteten Fassaden innerhalb des WA 2a, was ebenfalls zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität beiträgt.
- Die Festsetzungen 3.3 und 3.6 regeln, dass Dach- und teilweise Fassadenflächen begrünt werden, was ebenfalls eine positive Wirkung auf das Kleinklima hat. Die begrünten Bereiche der Dachflächen dienen zudem der Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Über die textliche Festsetzungen 3.5 soll sichergestellt werden, dass eine Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Dies verhindert eine zusätzliche Versiegelung und begünstigt die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewährleistet werden.

Die Vorgaben für die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Brandenburger Bauordnung (BbgBO) werden weitestgehend eingehalten. Lediglich im Bereich der straßenseitigen

Neubebauung entlang der Französischen Straße erfolgt eine Grenzbebauung zu der nördlich angrenzenden Zeilenbebauung.

Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO dürfen sich die Abstandsflächen zudem ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich – durch die Eintragung einer Baulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Eine Abweichung von dem landesrechtlichen Abstandsflächenrecht kann gemäß § 6 Abs. 5 S. 4 BbgBO erfolgen, soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben. Diese Voraussetzung kann durch den geplanten Bebauungsplan erfüllt werden.

Durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Baugrenzen und Geschosszahl wird die Errichtung des geplanten Neubaus unter zulässiger Abweichung vom Abstandsflächenrecht ermöglicht, da die bauplanungsrechtlichen Maßfestsetzungen Vorgaben für die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück treffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden aufgrund der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen (unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 136 BauGB). Hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude werden die Anforderungen weiterhin eingehalten, da im betreffenden Bereich jeweils die fensterlosen Giebelfassaden der beiden Gebäude einander gegenüberstehen. Daher erfolgt keine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung, da in diesen Bereichen keine Fenster vorhanden sind. Insgesamt bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung.

Außerdem wurde mit dem Entwässerungsvorkonzept (Merkel Ingenieur Consult, 28.10.2021) bestätigt, dass die Abflusswerte aller abflusswirksamen Flächen in der Planung (versiegelte Flächen, Dachflächen, Grünflächen in Planung) nur geringfügig größer als im Bestand sind, sodass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Bauvorhabens entsprechend der aktuellen Entwässerungssituation (innerhalb und an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzend) versickert werden kann. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplan ist somit grundsätzlich gegeben. Die Festlegung konkreter Maßnahmen sowie die Prüfung, ob ggf. eine anteilige Einleitung des Niederschlagswassers entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen möglich ist, ist Gegenstand des nachgeordneten Verfahrens (siehe Kapitel B.2.5).

Trotz Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Bebauungsplanentwurf dient der Innenentwicklung und der sinnvollen Nachverdichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers. Er trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da die Inanspruchnahme nicht erschlossener, bisher unbebauter Flächen am Stadtrand vermieden wird. Die dichte Bauweise in der Potsdamer Innenstadt entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Absatz 4 und 5 BauGB und trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung.

Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz einer Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte bewahrt. Die Überschreitung ist auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO gehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt einher.

Zur Absicherung der Abstandsflächen erfolgen Abstimmungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer bzgl. der Erforderlichkeit zur Eintragung einer Dienstbarkeit.

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten um bis 75% zulässig. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche Grundflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,89 und im WA 2a bis zu einer GRZ von 0,84 zulässig.* In dem Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage zur Unterbringung der gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlichen Stellplätze ist eine Fläche von etwa 927 m<sup>2</sup> erforderlich. Davon entfallen etwa 606 m<sup>2</sup> auf das WA 1a und 321 m<sup>2</sup> auf das WA 2a. Durch die rechnerisch ermittelte Gesamt-GRZ von 0,89 im WA 1a, erfolgt eine Überschreitung der zulässigen Überschreitung der Kappungsgrenze (0,8) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Im WA 2a ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche sowie der bereits bestehenden Bebauung eine GRZ von 0,27. Daher wäre gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Bei Berücksichtigung der Flächen für die Tiefgarage ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,84. Daher wird über die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,89 im WA 1a und bis zu einer GRZ von 0,84 im WA 2a ermöglicht. Bzgl. der Erforderlichkeit zur Überschreitung der Versiegelung durch Nebenanlagen wird auf die Kapitel B.2.3 Städtebauliches Konzept sowie auf die oben genannten Ausführungen zur Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO verwiesen.

Im Kerngebiet wird rechnerisch eine GRZ von 0,5 ermittelt, diese unterschreitet die zulässige Kappungsgrenze für Mischgebiete (ursprünglicher Gebietscharakter) nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine GRZ von 0,8 unter Berücksichtigung der festgesetzten Tiefgarage/Garagen bis zu einer GRZ von 0,62. Sie wird weiterhin eingehalten und kann somit unverändert bestehen bleiben. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0 wird ebenfalls weiterhin eingehalten. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

**ZF Anpassung des Lagebezugssystems zur Festsetzung der Höhen von einem Bezugspunkt von 32,25 m über DHHN 92 auf DHHN2016.**

- 1.7 Die Geschossdecke von Tiefgaragen darf bis zu 1,40 m über der Geländeoberfläche von 32,25 m *über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 liegen.***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Das Deutsche Haupthöhennetz 92 (DHHN 92), das im rechtsgültigen Bebauungsplan als Lagebezugssystem für die Festsetzung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhen aufgenommen wurde, ist zwischenzeitlich durch das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN

2016) abgelöst worden. Der festgesetzte Bezugspunkt von 32,25 m über DHHN2016 sowie die daraus resultierenden festgesetzten Traufhöhen bleiben dabei unverändert. Die Textfestsetzungen Nr. 1.7 und 1.9 wurden redaktionell dahingehend angepasst, dass auch hier das Deutsche Haupthöhennetz 16 aufgenommen wird.

**ZF Festsetzung von zwei, sechs und sieben zu errichtenden Vollgeschossen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1a entsprechend der angepassten Planung. Festsetzung von drei Geschossen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2a.**

Entsprechend der vorgelegten Planung erfolgt im WA 1a, die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von sechs bzw. sieben Vollgeschossen. Diese entsprechen der vorliegenden Bebauungskonzeption. Für den südlichen Gebäudeteil sind, ebenso wie für das sich im Mischgebiet direkt anschließende Hotel- und Appartementgebäude, sieben Vollgeschosse vorgesehen. In Richtung der nördlich gelegenen, fünfgeschossigen Bestandsbebauung nimmt die Geschosszahl der vorgelegten Planung stufenweise ab. Dementsprechend werden für den mittleren und nördlichen Gebäudeteil sechs Vollgeschosse festgesetzt. Für die westlich der Wohnbebauung gelegene Kunsthause „sans titre“ erfolgt die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2a, östlichen Gebäudeteil erfolgt entsprechend der vorgelegten Planung die Festsetzung von drei Vollgeschossen.

### B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

#### Baugrenzen und Baulinien

**ZF Anpassung der Baugrenzen entsprechend des aktuellen städtebaulichen Konzepts inkl. Erhalt des Kunsthause „sans titre“.**

Entsprechend des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen straßenbegleitend entlang der Französischen Straße. Straßenseitig wird die Bauflucht des geplanten Eckgebäudes Französische Straße/ Am Kanal über die Festsetzung einer Baulinie gesichert. Der hierfür erforderliche Flächenerwerb durch die PWG von der Stadt Potsdam ist erfolgt. Die Herstellung der ermöglichten Bebauung erfolgt durch die Flächeneigentümer. Die übrigen Baufensterbegrenzungen werden als Baugrenzen mit einer Tiefe von 17,2 m festgesetzt. Hier ist ein Puffer von etwa 1,8 m enthalten, um dem Vorhabenträger bei der Umsetzung der Planung (z.B. Balkone, architektonische Gliederungen etc.) keine zu engen Beschränkungen vorzugeben. Bei dem vorgelegten Konzept handelt es sich bisher um eine grobe Flächenplanung. In der Ausführungsplanung können demnach noch geringfügige Abweichungen erfolgen. Die Festsetzung der Baugrenzen für das Kunsthause erfolgt baukörperbezogen.

Im WA 2a ist im südöstlichen Bereich eine Ausweisung eines Baufeldes nach Osten erforderlich, um das dort geplante Gebäude realisieren zu können.

Im Kerngebiet (MK) bleiben sowohl die Baugrenzen als auch die Baulinien unverändert erhalten.

### B.3.4 Flächen für Nebenanlagen

**ZF Zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tga/ St“ für Tiefgaragen oder Stellplätze im Bereich des WA 1a und des WA 2a.**

- 1.8 Tiefgaragen *und Stellplätze* sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen *und Stellplätze* und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten / Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Im Bereich zwischen der Neubebauung im WA 1a und WA 2a ist die Unterbringung der gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage oder als oberirdische Stellplatzanlage vorgesehen. Gemäß textlicher Festsetzung 1.8 des rechtsgültigen Bebauungsplans sind Tiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Flächen und nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig. Demnach ist die Ergänzung der Textfestsetzung um den Begriff „Stellplätze“ ebenso wie die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „TGa/ St“ für Stellplätze erforderlich.

Da das vorgelegte Konzept einer Vorentwurfsplanung der Leistungsphase 3 HOAI entspricht, kann für technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer Tiefgaragen-Erweiterung keine zuverlässige Aussage getroffen werden. Daher wird in der Fläche für Nebenanlagen ebenfalls die Möglichkeit zur Errichtung oberirischer Stellplätze gesichert.

### B.3.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde Schutz vor Einwirkungen gegen Lärm zum einen die Errichtung einer Schallschutzwand auf einem Teilstück zwischen dem Grundstück der Post und den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Zudem wurde zeichnerisch die Fläche „Z“ festgesetzt, innerhalb derer bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm umzusetzen waren.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte eine fachgutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem wurden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neu errichteten Hotel- und Appartementgebäudes an der Straßenecke „Am Kanal“ und „Französischen Straße“ die Geräusche des Posthofs neu betrachtet und untersucht. In dieser Nachweisführung wurden die nördlichen Bestandswohngebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie die über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ neu geplanten Wohngebäude mit betrachtet bzw. mit bewertet. Diesbezüglich wurden die Nachweise zum bauakustischen Schallschutz gegen Außenlärm (Nachweis N 1.1) sowie Immissionsschutz gemäß TA Lärm (Nachweis N 2.1) erstellt und mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt. Die Nachweise N 1.1 und N 2.1 sind dabei dem südlichen Bauprojekt eines Wohn- und Hotelgebäudes an der Straßenecke „Am Kanal / Französische Straße“ zugeordnet und auf die Neuplanung übertragbar. Die tatsächliche Beurteilung des Lärmpegels wird im Rahmen der Ausführungsplanung ausführlich vollzogen.

Aus dem Nachweis N 2.1 „Immissionsschutz“ zum Hotel- und Appartementgebäude ist zu entnehmen, dass an den Neubauten (unabhängig der tatsächlichen Kubatur, im Rahmen der Baugrenzen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm rechnerisch unterschritten werden.

Aus dem Nachweis N 1.1 „Schallschutz“ kann abgeleitet werden, dass durch den öffentlichen Straßenverkehr sowie den Straßenbahnverkehr an der Fassade zur Französischen Straße ein Beurteilungspegel von  $L_r \leq 62 \text{ dB(A)}$  vorherrschen wird. Mit dem vorliegenden Konzept (Stand 04.2017) und zurückgesetzten (3-seitig umschlossenen) Loggien wird im Sitzbereich der Loggien üblicherweise eine Pegelminderung von 1-3 dB(A) erreicht. Es kann somit davon

---

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

ausgegangen werden, dass bei einer entsprechenden Planung auf der Freifläche der Loggien der üblicherweise einzuhaltende Grenzwert (in Anlehnung an TA Lärm, Mischgebiet, Tagwert) mit  $L_r \leq 60$  dB(A) eingehalten wird. Im Hofbereich wird an jeder Stelle der üblicherweise einzuhaltende Grenzwert von  $L_r \leq 60$  dB(A) unterschritten.

Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine entsprechenden textlichen Festsetzungen bzw. Einschränkungen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass frei auskragende Freiflächen wie z.B. Balkone zur Französischen Straße nicht zulässig sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus schalltechnischer Sicht durch den öffentlichen Straßenverkehr sowie die gewerblichen Geräuschquellen gesunde Wohnverhältnisse (auch Außenflächen) möglich sind. Zur Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Gebäudes erfolgt die Auslegung aller Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01. Die Nachweisführung erfolgt durch die Ritter Bauphysik GmbH im Rahmen der tatsächlichen Entwurfsplanung.

Im Weiteren erfolgt zudem eine detaillierte Betrachtung des Immissionsschutzes des Posthofs, insbesondere in Bezug auf die Lärmschutzwand entlang der Strecke XY, die zeichnerisch bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt ist. In der entsprechenden Baugenehmigung zum Projekt wurde eine Anpassung zu der Vorgabe der Lärmschutzwand wie folgt sinngemäß vorgenommen:

*Die Lärmschutzwand (LAW) am nördlichen Rand des westlich angrenzenden Posthofs ist, wie im amtlichen Lageplan vom 27.11.2018 zum Bauantrag ersichtlich, in voller Höhe (7,5 m) bis zur Grundstücksgrenze des Posthofs und noch mindestens 2 m weit auf das östliche Grundstück des Wohn- und Hotelgebäudes auszuführen.*

Als Ergebnis der Nachweisführungen für das geplante Hotel- und Appartementgebäude ist festzuhalten, dass an den bestehenden Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie an den dort neu geplanten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die Gebietseinstufung eines „allgemeinen Wohngebiets“ (WA) rechnerisch eingehalten werden.

Die Einhaltung der TA Lärm entspricht der Vorgabe, dass durch die gewerblichen Anlagen bzw. Anlagenteile keine Geräuschimmissionen entstehen, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen sind.

Aus schalltechnischer Sicht kann daher auf die Einschränkung zur Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen sowie auf Vorgaben zum baulichen Schallschutz innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete verzichtet werden.

Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf der Grundlage der jeweils aktuell im Land Brandenburg bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz der geschlossenen Außenbauteile sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der TA Lärm sowie der DIN 4109 sind aus schalltechnischer Sicht im Bebauungsplan nur Vorgaben zur Lärmschutzwand am Posthof erforderlich. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Festsetzung 1.10 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 anzupassen.

Im Ergebnis erfolgt die Streichung der Fläche Z. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der die Fläche ergänzenden TF 1.10. Hier wird nunmehr nur noch die Errichtung der Schallschutzwand gesichert, die zeichnerisch über die Linie XY festgesetzt ist. Die innerhalb

der Fläche „Z“ vorgesehene Fassadenbegrünung, erfolgt über die Aufnahme der zeichnerisch festgesetzten Fläche ABCDA.

**1.10 Entlang der Strecke XY ist bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 1761 (Posthof) und noch mindestens 2 m weiter auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1808 eine 7,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss einschließlich zulässiger Tore ein Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 12 \text{ dB}$  aufweisen.**

~~Im Bereich der mit Z gekennzeichneten Fläche müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Lüftungsanlagen ein bewertetes Luftschalldämmmass ( $R'w_{res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 6/96) von mindestens 30 dB aufweisen. Innerhalb der Fläche Z dürfen zudem an den dem Posthof zugewandten Giebelseiten keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 errichtet werden.~~

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

**ZF Streichung der Fläche Z für Bereiche, in denen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz umgesetzt werden müssen.**

Die schalltechnische Stellungnahme zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 wurde im Zuge des Verfahrens mit dem Landesumweltamt, Abteilung technischer Umweltschutz, Immissionsschutz abgestimmt.

Im Rahmen des Erhalts des Kunsthause sans titre nach dem derzeit vorliegenden Nutzungskonzept ergeben sich keine Einschränkungen für die kulturelle Nutzung. Dies wurde durch Immissionsschutznachweis für verschiedene Szenarien geprüft und bestätigt. Bei Einhaltung der Nutzungsszenarien und der üblichen nutzungszeiten werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen. Der bauliche Schallschutz für die geplante Wohnbebauung entlang der Französischen Straße erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat in seiner Stellungnahme vom 05.06.2023 die schalltechnischen Nachweise als fachlich korrekt und nachvollziehbar erachtet. Darüber hinaus hat das LfU die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht bestätigt.

### B.3.6 Gestaltungsfestsetzungen

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78 ist als Rechtsgrundlage für die Gestaltungsfestsetzungen noch der § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO angegeben. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung erfolgt mit der Nennung des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO eine Anpassung an die aktuelle Fassung der Brandenburgischen Bauordnung.

**2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a entlang der Französischen Straße ist traufständig parallel zu der festgesetzten Baulinie das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad (gemessen zur Waagerechten) begrenzt sind.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind Belange der Baukultur zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege mit geschichtlich-städtebaulicher Bedeutung wird die Festsetzung zur Dachgestaltung aufgenommen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf sechs bzw. sieben festgesetzt. Mit Aufnahme dieser Festsetzung wird die Ausbildung eines Dachgeschosses mit geneigter Dachfläche durch örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO geregelt.

Die Ausbildung des Dachgeschosses in WA 1a ist somit verbindlich geregelt. Um der Festsetzung zu entsprechen, muss die künftige Dachlandschaft des Vorhabens somit in seiner Gestaltung ganz grundsätzlich ein geneigtes Dach erkennen lassen. Insofern ist anzunehmen, dass Dachgauben nur eine untergeordnete Funktion haben können, um dem gestalterischen Grundgedanken des Dachs zu entsprechen. Durch die Festsetzung zur Dachgestaltung ist zu verhindern, dass ein visueller Eindruck eines 6. bzw. 7. Vollgeschosses entsteht.

Außerdem sind Dachgauben in der aktuellen Planung als Rettungswege zugewiesen. Jedoch ist es sicherheitstechnisch nicht geboten, die Gestaltung der Dachgauben mehr als nötig einzuschränken. Die konkrete Ausbildung der Dachgauben wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Mindestanforderungen der örtlichen Umstände durch die Dachgestaltung sind gemäß § 87 BbgBO ausreichend gesichert.

**2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist die Nordgiebelfassade bis zur Baugrenze vertikal zu gliedern, z.B. durch Gesimse, Vorsprünge, Versatze, Öffnungen, Blindfenster.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Die Zielsetzung dieser textlichen Festsetzung ist die Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen durch das Erscheinungsbild der Brandwand gegenüber der bestehenden Bebauung. Die Festsetzung bildet einen gestalterischen Rahmen, der aber in seiner konkreten Ausformulierung noch offen ist. Für die beispielhafte Verbildlichung der angestrebten architektonischen Gliederung wird eine unverbindliche Darstellung (siehe Abbildung 1) aufgenommen.

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße



© agn niederberghaus & partner gmbh / Dietz Joppien Architekten AG

**Abbildung 1. „Fassadenentwicklung“ Stand: 13.07.2022**

### B.3.7 Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Ebenerdige, offene Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1a, sowie WA 2 und WA 2a sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die neben den Gebäuden verbleibenden Freiflächen sollen möglichst ansprechend und grün gestaltet werden. Sofern im Bereich der Festsetzung für Nebenanlagen „Tga/St“ die Errichtung von Stellplätzen erfolgt, sind diese entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1 gärtnerisch zu gestalten. Die TF 3.1 wurde daher um die Baugebiete WA 1a und WA 2a ergänzt. Um eine Anpassung an den Klimawandel entgegenzuwirken bzw. die Reduktion der Auswirkungen des Bebauungsplans zu begünstigen, wird die gärtnerische Gliederung der Stellplatzflächen entsprechend ergänzt.

- 3.4 Im Bereich der Tiefgarage im WA 2 sowie WA 2a sind mindestens 6 großkronige Laubbäume der Mindestsortierung Solitärbbaum, 200 cm - 300 cm Höhe zu pflanzen.**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der bestehenden Tiefgarage wurden bei der Realisierung der Bestandsbauten im Blockinnenbereich bereits 6 Bäume gepflanzt. Die Formulierung wurde daher um die Worte

---

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

„im WA 2 sowie WA 2a“ ergänzt. Andernfalls würde die Erforderlichkeit entstehen, auch im WA 1a sechs Bäume zu pflanzen. Die Anpassung ist daher lediglich redaktioneller bzw. klarstellender Natur, da andernfalls der Eindruck entstehen könnte, dass auch im WA 1a Bäume im Bereich der Tiefgarage gepflanzt werden müssten.

**ZF Zeichnerische Festsetzung der Fläche ABCDA innerhalb der Fassadenbegrünungen umzusetzen sind.**

**3.6 Innerhalb der Fläche ABCDA sind die nach Süden gerichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 Ifdm zu begrünen. Müllsammelplätze sind mit Rankgittern einzufassen und ebenfalls mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 Ifdm zu begrünen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die innerhalb der Fläche ABCDA festgesetzte Fassadenbegrünung war vormals innerhalb der Fläche Z, die gleichzeitig dem Schallschutz diente, gesichert. Da die Fläche Z im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsverfahren entfällt, erfolgt die zeichnerische Festsetzung der Fläche ABCDA anstatt der Fläche Z sowie die entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung 3.6.

### B.3.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

**3.8 Als artenschutzrechtliche Maßnahme sind an den neu zu errichtenden Gebäuden im WA 1a und WA 2a insgesamt mindestens 10 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten vorzusehen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bereitstellung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden dient der Erweiterung des Nistplatzangebotes für gebäudebrütende Vogelarten innerhalb des Plangebietes. Im Hinblick auf die im Zuge der Baumverluste entfallenden Habitatpotenziale für Gehölzfreibrüter wird damit, bezogen auf die Artengruppe der Brutvögel insgesamt, ein hinreichendes Nistplatzangebot im Plangebiet abgesichert.

### B.3.9 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

**ZF Entfall der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten C+D im Bereich der ehemaligen Grenze zwischen den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sowie des Leitungsrechtes D im nordöstlichen Bereich des WA 1a (südlich der Bestandsbebauung).**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind diverse Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Diese Flächen bleiben größtenteils unverändert erhalten. Lediglich eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA 1a und WA 2a entlang der ehemaligen Grenze zum südlich gelegenen MI (C+D), sowie eine Fläche mit Leitungsrechten an der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs (D) entfallen.

Über das Geh- und Fahrrecht C werden die Rettungswege für die Allgemeinen Wohngebiete gesichert. Der Feuerwehrübersichtsplan zur Bestandsbebauung zeigt auf, dass die

Rettungswege über den Innenhof im WA 2/ WA 2a gesichert sind<sup>6</sup>. Die Leitungen, für die die Fläche für das Leitungsrecht D festgesetzt wurde, sind zwischenzeitlich (tlw. an anderer Stelle) verlegt und es wurden entsprechende Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen. Eine Sicherung über Festsetzungen als Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen ist, kann demnach entfallen, da die entsprechenden Leitungen bereits hergestellt und über die Eintragung der Dienstbarkeiten gesichert sind.

### B.3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

#### B.3.10.1 Denkmalschutz

##### ***Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Stadtteil Potsdam. Das Wohngebiet zwischen dem Platz der Einheit, der Charlottenstraße und der Französischen Straße ist jedoch von dem sachlichen Geltungsbereich ausgenommen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal:

Im Bereich der Straße Am Kanal 16-18 befindet sich das ehemalige Hauptpostamt vom Architekten Ernst Hake aus dem Jahre 1894-1900, das unter der Nummer 09156772 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt wird.

Die im Bebauungsplan für dieses Grundstück getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden. Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung ist die Gestaltung der im Plangebiet liegenden Bauten mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

##### ***Bodendenkmale***

###### **Bodendenkmal 2140**

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

---

<sup>6</sup> gem. Feuerwehrübersichtsplan zur Bestandsbebauung nach DIN 14095 (Stand 10/2016)

Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (BD) gekennzeichnet.

### B.3.10.2 Bundeswasserstraße

Das Plangebiet berührt keine Bundeswasserstraßen.

### B.3.10.3 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. In den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel (Karten 3644-NW und 3544-SW<sup>7</sup>) wird das Plangebiet weder als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)“ noch als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch nicht als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt.

Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist nicht erforderlich.

### B.3.10.4 Ggf. Weitere nachrichtliche Übernahmen

Es sind keine nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

## B.3.11 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

### B.3.11.1 Hinweise zu kirchlichen Zwecken

*In dem Teilbereich des Flurstückes 1457, auf dem ehemals eine Synagoge stand, sind Anlagen für kirchliche bzw. religiöse und kulturelle Zwecke ausdrücklich erwünscht. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet lässt Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke allgemein zu.*

Die Daten des Liegenschaftskatasters wurden fortgeführt, darüber hinaus wurden die Flurstücksnrnummern dem aktuellen Liegenschaftskataster entsprechend aktualisiert. Das Flurstück 685/1 wurde durch Flurstück 1457 ersetzt.

### B.3.11.2 Denkmalrechtliche Hinweise

*Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam „Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der*

---

<sup>7</sup> Quelle: <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>, Zugriff 14.08.2018

*Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters“.*

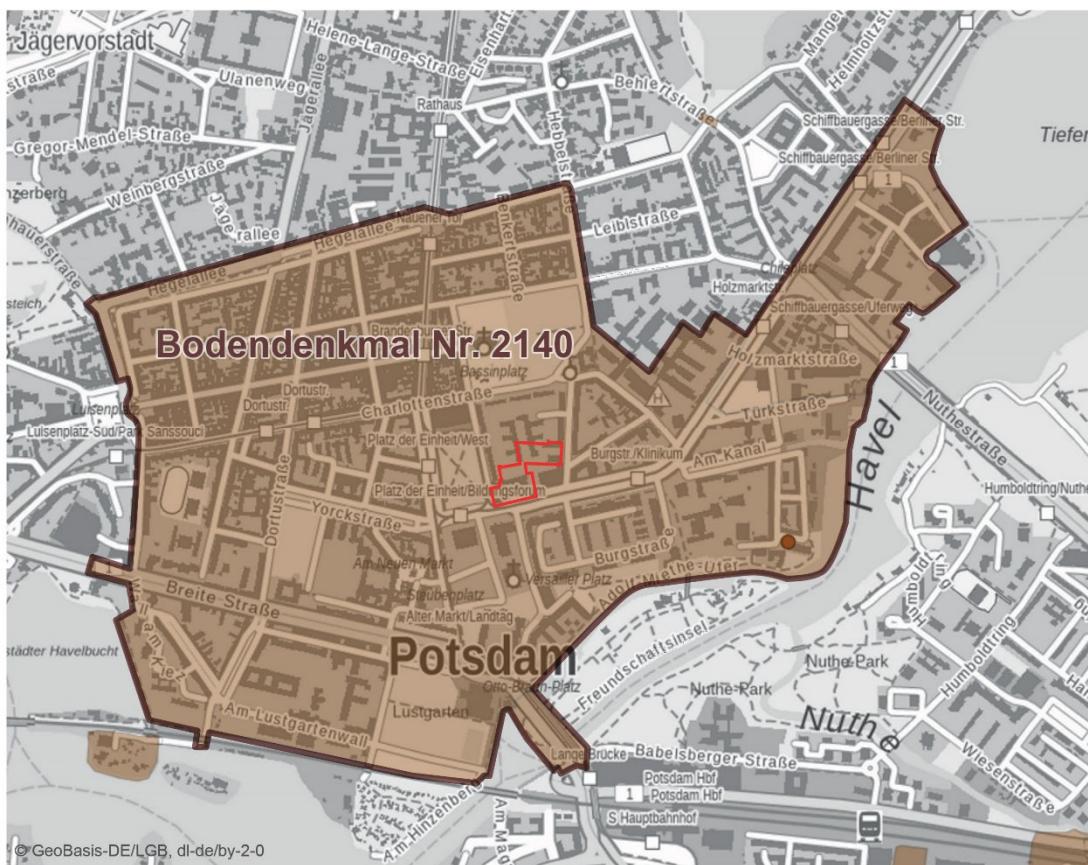
*Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt.*

*Schutzbau sind die im Boden oder in Gewässern erhaltenen gegenständlichen Funde, Befunde und sonstigen Zeugnisse menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens sowie der zwischen ihnen bestehende Zusammenhang.*

*Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis nach Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).*

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam (siehe Abbildung 2 – braune Fläche).

Die Abteilung Bodendenkmalpflege erteilte zum Umgang mit dem Bodendenkmal folgende Hinweise (11.06.21): Bei Bau- und Erdarbeiten dürfen ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und — im Falle erteilter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG § 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren. Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 der Veranlasser kostenpflichtig. Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten — auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzugeben. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4).



**Abbildung 2. Lage des Bodendenkmals „2140“ in Bezug auf den Änderungsbereich (maßstablos)**

### B.3.11.3 Artenschutzhinweis

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

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

### B.3.11.4 Hochwassergefährdung

Es ist davon auszugehen, dass die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmten Gebiete (HQ 100) künftig vom Land Brandenburg per Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festgesetzt werden. Ein entsprechender Vermerk auf die Lage in einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG ist nicht erforderlich, da sich das Gebiet außerhalb des HQ 100 befindet (siehe Kapitel B.3.12.3 dieser Begründung).

### B.3.11.5 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Munitionsbergung**

*Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.*

#### **Ergänzende Hinweise**

*Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzugeben.*

### B.3.11.6 Altlasten

*Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.*

### B.3.11.7 Leitungen

*Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie am Nord-Osten des Plangebiets verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen des ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, die bei Bau- und Erdarbeiten nicht beschädigt werden dürfen.*

### B.3.11.8 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.*

## B.4 Klimaschutz

### B.4.1 Städtische Konzepte

#### **B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept**

Das 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept ist hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst worden (siehe unten). Es bietet jedoch für viele klimarelevante Fragestellungen noch immer eine umfangreiche Informationsgrundlage. Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit.

#### B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](#) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKT KOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

#### B.4.1.3 Stadtclimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme an diesem Projekt sollte in der LHP u.a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, Grundlagen für eine klimawandelangepasste Stadtplanung geschaffen bzw. aktualisiert und Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussiert gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung durch mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder durch eine angepasste Stadtplanung und -entwicklung erfolgen. Bei drohenden Hitzewellen sind aber oft auch kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn z.B. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und generell das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund rückt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtclima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)

- Szenariendarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte**, stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährlichen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegmodellierung ermittelt wurden.

Am 25.01.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter [www.potsdam.de/klima](http://www.potsdam.de/klima) einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Ausmaß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet ergeben sich aufgrund der bereits bebauten Umgebung durch den Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet Temperaturabweichungen zu den Freiflächen von 1,0 bis 5 K<sup>8</sup>. Die stärkste Überwärmung tritt im Südwesten des Plangebiets (Postgebäude) auf (rot), während die Blockrand- sowie die Innenhofbebauung eine deutlich günstigere Situation aufweisen. Die Kaltluftzufuhr erfolgt von Süden über die Alte Fahrt (Freundschaftsinsel), von Westen über den Platz der Einheit sowie von Norden über den Bassinplatz.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrative Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung des Klimas und - über die Verdünnungs- und Abtransporteffekte - der Luft ableiten.

Die **Bewertungskarte Nacht** weist für den Änderungsbereich auf eine hohe Überwärmung (ungünstige bioklimatische Situation) aus, die durch die bestehende Innenhofbegrünung im Norden des Französischen Viertels einen sehr hohen bioklimatischen Ausgleich erreichen kann. Hohe Empfindlichkeit im Bereich der Postgebäude sowie des bestehenden Getränkemarkts, bei einer Nutzungsintensivierung sind Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation erforderlich. Eine weitere Verdichtung zu Lasten der Grün-/ Freiflächen wird daher nicht empfohlen. Der Vegetationsanteil in den Blockinnenhöfen sollte jedoch erhöht werden.

Die **Bewertungskarte Tag** zeigt für das Plangebiet auf eine sehr starke Belastung mit Temperaturen von 38°C bis 41°C. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen, z.B. in Form von Verschattungselementen oder zusätzlicher Begrünung. In Anbetracht der geplanten städtebaulichen Gebäudeform sowie der Reduzierung des Innenhofverkehrs, ggf. durch die geplante Tiefgarage oder den zusätzlichen

---

<sup>8</sup> K – Einheitszeichen das Kelvin, 1 Grad = 274,15 K

Stellplatzbegrünung werden ausgleichende Maßnahmen geschaffen. Darüber hinaus tragen die Fassaden- sowie die Dachbegrünung zur Verbesserung der thermischen Situation bei.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** ist die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, die für das Plangebiet ein hohes Belastungsniveau aufweist, daher sind Maßnahmen in diesen Siedlungsflächen vorrangig. Gebäudenaher Verschattung durch Bäume oder Pergolen; je nach baulichen Voraussetzungen Dach- und Fassadenbegrünung; Erhöhung der Oberflächenalbedo durch helle Farbgebung.

In der Karte **Stadtclimatisches Vergleichsszenario 2050** ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit gegenwärtiger nächtlicher Wärmebelastung auf Basis der Bewertungskarte Nacht bis zum Bezugsjahr 2050 dargestellt. Die Änderungssignale für das Plangebiet werden überwiegend mit einer Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals ( $\leq 1,7$  K) bewertet, d.h. die nächtliche Überwärmung liegt innerhalb der zu erwartenden Klimaveränderung. Kleinräumig wird der Bereich des Kunsthause sowie der Getränkemarkt mit einer Temperaturzunahme über dem Klimawandelsignal ( $\leq 1,7$  K) bewertet, d.h. die nächtliche Überwärmung liegt über der allgemeinen Klimaveränderung.

In den **Starkregenengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) ist das Plangebiet von der Hochwassermodellierung (HQ 100) nicht betroffen. Der Innenhofbereich des Plangebiets weist kleinräumig ein mäßiges Überflutungsrisiko von 10 bis 30 cm auf. Für das Postgebäude im Südwesten des Geltungsbereichs besteht ein hohes Überflutungsrisiko von 30 bis 50 cm. Dies deutet auf einen oberflächlichen Aufstau des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen hin.

Das **Gutachten zur Stadtclimakarte** fasst für Potsdam einen **Katalog von 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammen, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmensets aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (z.B. bioklimatische Belastung nachts und/oder tagsüber, Bedeutung für den Kaltlufthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei der Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme einer genaueren Prüfung bedürfen. Die Maßnahmen sind stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt.

#### **THERMISCHES WOHLBEFINDEN IM AUSSENRAUM:**

- M 01: *Begrünung von Innen- / Hinterhöfen durch Vegetation und Synergien zum Niederschlagsmanagement und zur Biodiversität;*
- M 02: *Öffentliche Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen durch kleine Parks und gärtnerisch gestaltete Grünflächen im innerstädtischen Raum, die auch Erholung bieten; Vernetzung von Grünflächen und Synergien zum Niederschlagsmanagement und zur Biodiversität; Baulücken, größere Hinterhöfe (insb. in thermisch belasteten Wohngebieten)*
- M 03: *Klimaoptimierte Gestaltung der Oberflächen im Außenraum durch helle Farben (v.a. Dächern) und Baumaterialien mit geringer Wärmespeicherung; Dächer (Neubau und Bestand), ggf. Straßen, Wege, Plätze*
- M 04: *Entsiegelung Rasenflächen oder Teilversiegelung (Schotter, Rasengittersteine, etc.); Synergien zum Niederschlagsmanagement; Straßen, Wege, Plätze, Innen- und Hinterhöfe, Vorgärten, Betriebshöfe*

- M 06: *Begrünung und Verschattung von Stellplätzen durch Bäume, Sträucher oder Überdachung; Deposition und Filterung von Luftschadstoffen sowie Synergien zum Niederschlagsmanagement und zur Biodiversität*

#### **VERBESSERUNG DER DURCHLÜFTUNG:**

- M 11: *Baukörperstellung und Abstandsfächen beachten durch Gebäudeanordnung parallel zur Kaltluftströmung und/oder ausreichend (grüne) Freiflächen zwischen den Gebäuden (aufgelockerte Bebauung); Verbesserung der Kaltluftströmung / Durchlüftung und Reduktion des Wärmestaus; Neubau, Gebäudekomplexe (auf winterliche Behaglichkeit in den Innenräumen achten)*
- M 13: *Vermeidung von Austauschbarrieren durch quer zur Fließrichtung verlaufende bauliche (Dämme, Gebäude) oder natürliche Hindernisse (Baumgruppen, jedoch Beibehaltung bestehender Gehölze!) im Einflussbereich von Kaltluftflüssen vermeiden bzw. Gebäudeausrichtung und Bebauungsdichte auf klimaökologische Belange anpassen; Schutz des Luftaustauschsystems*

#### **REDUKTION DER WÄRMEBELASTUNG IM INNENRAUM:**

- M 15: *Extensive oder intensive Dachbegrünung (bis hin zu Gärten und urbaner Landwirtschaft auf Dächern; unter Bevorzugung heimischer Pflanzen), Blaugrüne Dächer (im Wasser stehende Pflanzen); Synergien zum Niederschlagsmanagement, Biodiversität und Klimaschutz;*
- M 16: *Fassadenbegrünung durch boden- oder systemgebundene Fassadenbegrünung (Bevorzugung heimischer bzw. bienenfreundlicher Pflanzen); sowie Verbesserung des Innenraumklimas und des unmittelbar angrenzenden Außenraumklimas; Synergien zur Luftreinhaltung, Biodiversität, Lärm- und Gebäudeschutz*
- M 17: *Verschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen sowie Fassadenbegrünung, Bäume, Balkongestaltung, bautechnische Maßnahmen wie außen liegende Sonnenschutzelemente (Jalousien, Markisen, etc.), reflektierendes Sonnenschutzglas bzw. -folie, geeignete Raumlüftung (Verhalten der Bewohner); Gebäude, v.a. Südfassaden und in Bezug auf Fenster- und sonstige Glasflächen (Neubau und Bestand)*
- M 18: *Energetische Sanierung von Gebäuden und klimaangepasste Kühlung durch Gebäudedämmung, Erhöhung der Reflexionsstrahlung (Albedo)*
- M 19: *Anpassung des Raumnutzungskonzeptes durch Optimierung der Gebäudeausrichtung und der Innenraumnutzung, d.h. keine Südausrichtung sensibler Räume (z.B. Schlaf-, Arbeitszimmer) Gebäude, insb. klimasensible Gebäudenutzungen (vorwiegend Neubau)*

Damit der 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine Regulierung bestehenden Baurechts erfolgt, ist eine Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen den Klimaschutz betreffend nicht ohne weiteres möglich, da hierdurch stark in das Eigentum Dritter eingegriffen würde. Im Bebauungsplan sind allerdings bereits Festsetzungen enthalten, die im Sinne des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung getroffen wurden (bspw. Dachbegrünung). Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen können auf folgenden Planungsebenen zudem beachtet werden.

## Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO<sub>2</sub>-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Ziele und Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der [Masterplan 100 % Klimaschutz](#) stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO<sub>2</sub>-Senken und Anpassung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht einzelnen Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte des Masterplans 100 % Klimaschutz (1.1.2 Berücksichtigung von Klimaschutz in der Bebauungsplanung, 1.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelaengen in städtebaulichen Verträgen). Durch die Nachverdichtung erfolgt eine Konzentration der Siedlung auf kompakte Bereiche, eine Funktionsmischung, die Umsetzung des Konzepts der Stadt der kurzen Wege und damit ein schonendes Siedlungswachstum. Es erfolgen grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan. Darüber hinaus berücksichtigt der zu schließende städtebaulichen Vertrag mit der PWG 1956 Klimaschutzbelaengen.

### 1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

### Klimanotstand

Die LHP hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u.a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschluss erfolgte eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzz Zielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten, Stärkung des Baum- und Grünschutzes)
- 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu 19/SVV/1362)
- 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzz Zielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),
- 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100% Klimaschutz)

Diese Ergebnisse dienen als Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

#### **B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.3 erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes bzw. der Anpassung des Klimawandels entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

#### **B.4.3 Energieeffizienz**

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt - Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

---

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

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung ist bei der Errichtung der Gebäude das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

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

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um die Änderung und Ergänzung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt, bei dem

- ein Teil der Gebäude denkmalpflegerische Belange (Aufnahme der historischen, nord-süd-ausgerichteten Straßenflucht, Ausführung der Dächer als Schrägdach) berücksichtigen soll,
- nur eine geringfügige Anpassung bereits bestehenden Baurechts erfolgt und
- sich die Planung in einem bereits verdichteten, innerstädtischen Bereich befindet, besteht kaum Spielraum zur Berücksichtigung von Energieeffizienz-Belangen auf bauleitplanerischer Ebene. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die erforderlichen Vorgaben zur Energieeffizienz nachgewiesen.

#### Geplante Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz:

Die vorliegende Planung wirkt schon aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Potsdam dem Klimawandel entgegen, da es sehr gut durch die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden ist. Durch die zentrale Lage wird ebenso dem Grundsatz der Stadt der kurzen Wege entsprochen, da viele Einrichtungen der Grundversorgung in fußläufiger Entfernung erreichbar sind (bspw. Post, Super- und Discountmärkte, Wochenmarkt, Apotheken, Krankenhaus, Grund- und weiterführende Schulen). Zudem kann dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden, da durch die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen eine Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert wird.

Es ist keine Aufnahme von neuen Festsetzungen zum Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels in den Bebauungsplan geplant. Es wird aber auf die bereits enthaltenen Festsetzungen zur Dachbegrünung von Hauptgebäuden und Tiefgaragen, zur Fassadenbegrünung sowie zur Gliederung von Stellplatzflächen und zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen hingewiesen.

Die aktuell vorliegende Hochbauplanung sieht folgende Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz vor:

- Erarbeitung eines gesamtenergetischen Konzeptes unter Einhaltung des KfW55-Standards,
- Anbindung an das Fernwärmennetz,
- Prüfung der Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern,
- Gestaltung des Innenhofs mit einem möglichst hohen Grünanteil,
- Prüfung von Fassadenbegrünung sowie intensiver bzw. extensiver Dachbegrünung.

Weitere Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, sowie im Zuge der Hochbauplanung geprüft. Unter anderem werden Themen wie die Verpflichtung zur Umsetzung des dem Vertrag als Anlage beigefügten städtebaulichen Konzeptes aufgeführt sowie die Verpflichtungen zur Erlangung einer DGNB-Zertifizierung sowie der Erstellung eines Klimaanpassungs- und eines Energiekonzepts. Einzelne Vertragsinhalte sind in Kapitel G „Städtebaulicher Vertrag“ erläutert. Zudem weisen die Baukörper eine kompakte Form auf, wodurch geringe Transmissionswärmeverluste begünstigt werden (siehe Kapitel G).

## B.5 Flächenbilanz

**Tabelle 3: Flächenbilanz Nutzungsarten**

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
<b>Baugebiete</b>	<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>ca. 4.526 m<sup>2</sup></b>
	Allgemeines Wohngebiet WA 1a	ca. 2.147 m <sup>2</sup>
	davon: Fläche für Tiefgarage oder Stellplätze Tga/St	ca. 606 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet WA 2a	ca. 2.379 m <sup>2</sup>
	davon: Fläche für Tiefgarage Tga Bestand 1.039 m <sup>2</sup> Planung 321 m <sup>2</sup>	ca. 1.360 m <sup>2</sup>
	<b>Kerngebiet</b>	<b>ca. 6.526 m<sup>2</sup></b>
	Kerngebiet MK	ca. 6.526 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>ca. 11.052 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 4: Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten**

Baugebiet	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	davon bebaubar gemäß GR / bebaut (m <sup>2</sup> )	max. zulässige Überschreitung der GR (m <sup>2</sup> )	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	Unversiegelte Freiflächen (m <sup>2</sup> )
WA 1a	2.147 m <sup>2</sup>	1.305 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>	1.911 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>
WA 2a	2.379 m <sup>2</sup>	629 m <sup>2</sup> *	1.360 m <sup>2</sup>	1.989 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
MK	6.526 m <sup>2</sup>	3.916 m <sup>2</sup>	2.610 m <sup>2</sup>	6.526 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

\* WA 2a: festgesetzte GR zzgl. Bestandsgebäude

## C Umweltbericht

### C.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Diese Themenbereiche sind mit dem Symbol ➤ gesondert gekennzeichnet.

### C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

#### C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 (Plangebiet) umfasst einen Teilbereich des rechtverbindlichen, das gesamte Quartier zwischen Charlottenstraße, Französischer Straße, Straße Am Kanal und Platz der Einheit umfassenden Bebauungsplan. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind Vorschläge zur behutsamen baulichen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG und des Kunsthause „sans titre“.

Ziel der Planung ist zum einen die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete unter Ausnutzung der frei werdenden Fläche des Getränkemarkts an der Französischen Straße sowie der Integration des Kunshauses „sans titre“ und der Anpassung der Ausrichtung der Baufenster zur Bestandsbebauung. Ein entsprechendes städtebauliches Konzept sieht südlich des Bestandes entlang der Französischen Straße eine vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung vor. Das Kunsthause soll in diesen Gebäuderiegel integriert werden.

Ziel der Planung ist zudem für das bebaute Grundstück an der Straße Am Kanal/Platz der Einheit (ehemaliges Hauptpostamt) die Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet in die Festsetzung als Kerngebiet.

#### C.1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet mit einer Fläche von 1,1 ha liegt in der historischen Nördlichen Innenstadt Potsdams innerhalb des von der Charlottenstraße, der Französischen Straße, der Straße Am Kanal und dem Platz der Einheit gebildeten Stadtquartiers.

Das Plangebiet setzt sich aus einem südwestlichen und nordöstlichen Teil zusammen. Es umfasst im Südwesten die vorhandene Bebauung an der Straße Am Kanal/Platz der Einheit (ehemaliges Hauptpostamt) einschl. nördlich und östlich angrenzender Stellplatzflächen sowie im Nordosten das Kunsthause „sans titre“, einen nördlich angrenzenden Getränkemarkt und den südlichen Randbereich der zwischen Platz der Einheit, Charlottenstraße und

---

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

Französischer Straße vorhandenen Geschosswohnungsbebauung einschl. angrenzender Freiflächen.

### C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ergibt sich mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden hohen Versiegelung (bspw. durch den Getränkemarkt sowie Flächen für Stellplätze) eine tatsächliche Neuversiegelung von lediglich 404 m<sup>2</sup>. Art, Umfang und Bedarf an bisher unversiegelterem Grund und Boden sind demnach sehr gering.

### C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

#### C.1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

**Tabelle 5 Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultursachen
<b>Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2</b> BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	0	X	X	X	X	X	0	0
<b>BauGB § 1 a Abs. 5: Klimaschutz</b>	0	0	0	X	0	0	0	0
<b>BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind</b>	0	X	X	X	X	X	X	X
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen</b>	0	X	0	0	0	0	0	0
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> § 1: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und	0	X	X	X	X	X	X	0

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultursachgüter
Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.								
<b>BNatSchG § 44:</b> Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	0	0	0	0	X	0	0	0
<b>BNatSchG § 39:</b> Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	0	0	0	0	X	0	0	0
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) § 1:</b> Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen	0	X	X	X	X	0	X	X
<b>Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO):</b> Schutz von Bäumen außerhalb des Waldes	0	0	0	0	X	0	0	0
<b>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2:</b> denkmalrechtlicher Umgebungsschutz	0	0	0	0	0	X	X	X

### C.1.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

**Tabelle 6 Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

<b>Fachpläne und Ziele</b>	<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan – bezogen auf die Schutzgüter</i>							
	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultursachgüter
<b>Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg</b> Aussagen zu grundlegenden, nachhaltigen Leitlinien der Siedlungsentwicklung keine spezifischen umweltrelevanten Aussagen für das Plangebiet	0	0	0	0	0	0	0	0

<b>Fachpläne und Ziele</b>	<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan – bezogen auf die Schutzgüter</i>							
	Natur a 2000- Gebi ete	Fläch e und Bode n	Wass er	Klima	Tiere und Pflan zen	Orts-, Land schaf tsbild	Mens ch	Kultu r-, Sach güter
<b>Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg</b>  Ausweisung Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum mit den entsprechenden Funktionen keine spezifischen umweltrelevanten Aussagen für das Plangebiet	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Regionalplan Havelland-Fläming</b>  Festlegung als Allgemeine Siedlungsfläche bzw. als Vorzugsraum für Siedlungen keine spezifischen umweltrelevanten Aussagen für das Plangebiet	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Landschaftsprogramm Brandenburg</b>  Allgemeine Vorgaben für eine umweltgerechte, die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigende Siedlungsentwicklung	0	X	X	X	X	X	X	0
<b>Landschaftsplan Potsdam – zugleich Landschaftsrahmenplan</b>  Für den Siedlungsraum benennt der LP folgende grundsätzliche Leitlinien: Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel  <b>Für den Teilraum Nördliche Innenstadt formuliert der LP folgende Leitlinie, die für das Plangebiet relevant sind:</b> Prüfung der Reduktion der Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild und auf die historischen Sichtbezüge, ggf. Rückbau einzelner exponierter Gebäude Sicherung von Mindeststandards der Begrünung in den innerstädtischen Quartieren, Minderung des Versiegelungsgrades (z.B. durch Verwendung historischer Wegebeläge wie Natursteinpflaster oder Promenadengrand) und Verbesserung des Wasserrückhaltes	0	X	X	X	X	X	X	X

### C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Neben den Daten aus den vorgenannten Fachplänen wurden für die Umweltprüfung folgende Datengrundlagen verwendet:

- Begehungen zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes sowie zur Bewertung möglicher faunistischer Habitatpotenziale im Sommer 2018 sowie ergänzende Biotop- und Baumbestandserfassung im Sommer 2019
- Webdienste des Landes Brandenburg zu Umweltfachdaten (s. Quellenverzeichnis)

### C.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzwertspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben; im Bedarfsfall gegliedert in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzz Zielen wird dabei Rechnung getragen. Insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzwertbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung.

## C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

#### C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der europäischen Schutzgebietskulisse Natura 2000, d.h. weder von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete), noch von europäischen Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan berührt daher keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 – Gebieten.

Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sowie sonstige Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

---

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

### C.2.1.2 Fläche und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Potsdam und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad von ca. 90 % gekennzeichnet. Die Versiegelung setzt sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand sowie versiegelten Stellplatz- und Erschließungsflächen zusammen.

Unversiegelte, vegetationsbedeckte Bodenflächen finden sich nur kleinflächig im nordöstlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Freianlagen der Wohnbebauung sowie punktuell am Kunsthause und am Getränkemarkt. Auch bei diesen unversiegelten Flächen ist allerdings von einer vollständigen Überformung im Zuge der jahrhundertelangen anthropogenen Nutzung des gesamten Innenstadtbereiches auszugehen. Bei diesen Stadtböden handelt es sich gemäß Bodenkarte des Landes Brandenburg um sog. Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schutführenden Sanden mit Bauschutt über sehr tiefem Schmelzwasser- oder Urstromtalsand (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe: digitale Bodenkarte <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>).

Die bodenökologische Wertigkeit dieser Böden ist aufgrund ihrer Naturferne eingeschränkt. Allerdings dienen sie der Versickerung von Niederschlagswasser und zudem als Vegetationsstandort.

Hinweise zu vorhandenen Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor. Gemäß Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ des Flächennutzungsplans Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam 2013) befindet sich das Plangebiet nicht in einem Bereich mit umweltrelevanten Bodenbelastungen.

### C.2.1.3 Wasser

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 3 und 4 m. (Landesamt für Umwelt: digitale Karten zum Grundwasser, [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_WO](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_WO)).

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist im Plangebiet aufgrund der geringen Verweildauer des Sickerwassers in der grundwasserüberdeckenden Schicht sehr gering. (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe: digitale hydrogeologische Karte, <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/berg-bau>)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers Potsdam – HAV\_NU\_3. Der Grundwasserkörper mit einer Fläche von 252 km<sup>2</sup> umfasst große Teile des Potsdamer Stadtgebietes sowie den Landschaftsraum Stahnsdorf/Ludwigsfelde/Thyrow. Das unterirdische Einzugsgebiet bildet die Havel, Flussgebietseinheit die Elbe. Laut Zustandsbewertung gemäß Wasserrahmenrichtlinie wird der chemische Zustand des Grundwasserkörpers insgesamt als „schlecht“, der mengenmäßige Zustand insgesamt als „gut“ eingestuft. Der schlechte chemische Zustand begründet sich durch diffuse landwirtschaftliche Belastungen (Nitrat, Ammonium).

Die Gesamtbewertung des Grundwasserkörpers ist nicht direkt auf das Plangebiet übertragbar, welches nur einen sehr geringen Anteil (0,004 %) am Grundwasserkörper hat und sich zudem deutlich außerhalb des Einflussbereiches landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet.

## **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Entfernung zur Havel als nächstgelegenem Gewässer beträgt im Minimum ca. 350 m. Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten, die sich auf den direkten Uferbereich der Havel beschränken (Landesamt für Umwelt, digitale Hochwassergefahrenkarte, [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=HW\\_PDF\\_www\\_WO&client=html](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=HW_PDF_www_WO&client=html))

## **Abwasser**

Die Flächen im Plangebiet sind vollständig an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser der im Blockinnenbereich gelegenen Gebäude des Quartiers „Französisches Viertel“ (WA 2) wird dabei zunächst in ein innerhalb der Freiflächen befindliches Regenrückhaltebecken geleitet und anschließend verzögert und reduziert in die Kanalisation eingeleitet. Das anfallende Regenwasser auf den Flächen der Randbebauung aus den 1950er Jahren wird tlw. direkt und tlw. ebenfalls verzögert und reduziert in die Kanalisation eingeleitet

Sowohl die Flächen und Gebäude des Blockinnenbereichs als auch der Randbebauung befinden sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französisches Viertel/Quartier Français“.

### **C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

#### **Klima**

Die regionalklimatische Einordnung des Plangebietes stellt sich, bezogen auf die Stadt Potsdam, wie folgt dar:

Potsdam befindet sich innerhalb der gemäßigten Klimazone im Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,7°C, die mittlere Jahressumme der Niederschläge bei 587 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen mit einem jährlichen Zeitanteil von ca. 17%. Es folgen südwestliche und östliche Winde mit einem Anteil von ca. 14 bzw. 12 %. (Angaben aus Landschaftsplan Potsdam 2012).

Lokalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich in einem klimatischen Belastungsgebiet. Die Temperaturen sind gegenüber dem Umland erhöht, während der nächtliche Abkühlungseffekt im Sommer abgeschwächt ist.

Eine punktuelle positive Wirkung für das Lokalklima (Frischluftproduktion) besitzen die im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Bäume. Hervorzuheben sind dabei die großkronigen Laubbäume (Pappel vor dem Getränkemarkt an der Französischen Straße und Ulme auf dem Gelände des Kunsthause). Positiv wirken zudem die begrünten Freiflächen der sich direkt nördlich an das Plangebiet anschließenden Geschosswohnungsbebauung.

#### **Luft/Lufthygiene**

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich besteht im Plangebiet wie auch im gesamten Innenstadtbereich generell eine gegenüber dem Umland erhöhte Immissionsbelastung (vor allem durch Stickoxide und Feinstaub), insbesondere durch verkehrsbedingte Immissionen (vgl. Luftreinhalteplan und Landschaftsplan Potsdam).

---

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

Im Süden grenzt das Plangebiet an die relativ stark befahrene Straße Am Kanal (DTV ca. 18.000 Kfz/24 h, Quelle: Stadtentwicklungskonzept Verkehr Potsdam von 2014). Das Plangebiet stellt jedoch keinen bzgl. Luftschadstoffbelastungen kritischen Bereich innerhalb des Stadtgebietes dar. Grenzwertüberschreitungen finden in diesem Bereich nicht statt.

### **Licht**

Besondere, über die durchschnittliche Beleuchtungssituation im städtischen Raum hinausgehende Lichtemittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Lärm**

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich gehört das Plangebiet generell nicht zu einem lärmarmen Bereich.

Lärmimmissionen aus externen Quellen stammen insbesondere aus dem Verkehrslärm der Straße am Kanal. Gemäß Lärmaktionsplan 2016 gehört das Plangebiet aber nicht zu den besonders durch Verkehrslärm belasteten Stadtbereichen. Kritische Schallpegel von 55 dB(A) nachts werden im Plangebiet demnach nicht überschritten.

Innerhalb des Plangebietes kommt es durch den Anlieferverkehr im Bereich des Posthofes (Verkehrsfläche östlich des historischen Postgebäudes) zu Lärmemissionen. Diesen wurde zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung von schädlichen Lärmbelastungen bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78 durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Posthofes begegnet, die bereits errichtet wurde.

Zudem ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nördlich des Anliefer- und Stellplatzbereiches zeichnerisch die Fläche „Z“ festgesetzt, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Im Rahmen der Erhaltung des Kunsthause sans titre nach dem aktuell vorliegenden Nutzungskonzept werden sich keine Einschränkungen für die kulturelle Nutzung ergeben. Bei Einhaltung der Nutzungsszenarien und üblichen Nutzungszeiten werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen.

### **C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes erfolgte im Sommer 2018, sowie ergänzende im Sommer 2019, eine Erfassung des Biotopebestandes im Plangebiet. Dabei wurde der vorhandene Biotopebestand auch im Hinblick auf seine mögliche faunistische Habitatemignung betrachtet. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da aufgrund der Lage im Innenstadtbereich mit hohem Bebauungs- und Versiegelungsgrad und gleichzeitig geringem Anteil an Vegetationsflächen die Habitatemignung des Plangebietes insgesamt als gering eingeschätzt wird.

### **Biotope**

Der Anteil an vegetationsbestandenen Flächen im Plangebiet ist, bedingt durch den hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad, sehr gering und beschränkt sich auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes (Bereich WA 1 und WA 2).

Der Großteil der Vegetationsflächen im Plangebiet wird von den Freianlagen der vorhandenen Blockrandbebauung zwischen Platz der Einheit, Charlottenstraße und Französischer Straße eingenommen. Es handelt sich um Zierrasenflächen mit einzelnen Bäumen bzw. kleinen

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

Baumgruppen und Sträuchern sowie kleinen, einzelnen Wohneinheiten zugeordneten gartenartigen Flächen. Letztere grenzen direkt an die Gebäude an.

Im Umfeld des Kunsthause befinden sich zudem einige Kleinstflächen von max. 50 – 100 m<sup>2</sup> Größe, die von ruderalisiertem Zierrasen bzw. ruderaler Gras- und Staudenfluren eingenommen werden. Es handelt sich durchgehend um arten- und strukturarme Bestände.

Innerhalb dieser Flächen befinden sich einzelne, in nachfolgender Tabelle aufgelistete Bäume. Die Bäume tragen zu einer gewissen Durchgrünung des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes bei und stellen innerhalb des ansonsten vegetationsarmen Areals potenzielle Habitatstrukturen für die Fauna dar.

Hervorzuheben ist dabei insbesondere eine starkwüchsige und großkronige alte Pappel mit einem Stammumfang von rd. 4,30 m. Der markante Baum befindet sich an der Französischen Straße vor dem Getränkemarkt, d.h. innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Aufgrund seiner Größe und seines Habitus stellt der Baum ein ortsbildprägendes Strukturelement in diesem Bereich dar.

Weiterhin zu nennen ist eine ältere Flatterulme (Nr. 6) im Außenbereich des Kunsthause, die den starkwüchsigesten und markantesten Baum im inneren Bereich des Plangebietes Art darstellt. Hinzu kommen eine ältere Birke (Nr. 3), ein größerer Haselstrauch (Nr. 7) und eine mittelalte Platane (Baum Nr. 8) westlich bzw. nordwestlich des Kunsthause sowie eine kleine Baumgruppe aus Feldahorn und Pappel wenig nördlich des Getränkemarktes (Bäume Nr. 7-11), die ebenfalls zur Strukturierung des Plangebietes beitragen. Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um Aufwuchs bzw. Anpflanzung standortfremder Arten (Thuja).

Mit Ausnahme des Haselstrauchs fallen alle in Plangebiet vorhandenen Bäume unter die Potsdamer Baumschutzverordnung.

**Tabelle 7 Baumbestand im Plangebiet**

Nr.	Baumart	Stammumfang	Vitalität	sonstiges
1	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	145 cm	1	-
2	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	65 cm	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
3	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	65 cm	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
4	Flatterulme ( <i>Ulmus laevis</i> )	270 cm	2	-
5	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	-	0	Großstrauch
6	Platane ( <i>Platanus x hispanica</i> )	190 cm	0	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
7	Hybridpappel ( <i>Populus spec.</i> )	190 cm	2	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
8	Hybridpappel ( <i>Populus spec.</i> )	65/95 cm (zweistämmig)	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
9	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	65 cm	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung

Nr.	Baumart	Stammumfang	Vitalität	sonstiges
10	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	80 cm	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
11	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	95 cm	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
12	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	140 cm	2	-
13	Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )	65 cm	2	-
14	Schwarzpappel ( <i>Populus nigra</i> )	428 cm	1	markanter, ortsbildprägender Altbaum <sup>1</sup>
15	Lebensbaum ( <i>Thuja occidentalis</i> )	je 70 cm	0	4, dicht zusammenstehende Bäume

<sup>1</sup>für die Pappel liegt ein Einzelbaumgutachten vor (3G Plan 2019)

### ***Biotopverbund***

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich keine nennenswerte Bedeutung für den großräumigen Biotopverbund. Die vorhandenen Bäume/Baumgruppen (s.o.) besitzen jedoch eine Funktion als kleinräumig wirksame Trittleisten/Verbundelemente.

### ***Tiere***

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich sowie dem aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsanteil nur sehr kleinflächig vorhandenen Vegetationsbestand insgesamt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung als faunistischer Lebensraum.

Potenzielle Lebensraumfunktion beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Baumbestand (s.o.). Insbesondere die älteren, großkronigeren Bäume bieten Habitatpotenzial für baum- und gehölzbrütende Vogelarten. Baumhöhlen als potenzielle dauerhafte Nist- und Brutstätten für Höhlenbrüter oder als Quartiere für Fledermäuse konnten allerdings nicht nachgewiesen werden.

Für Teile des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes liegen Hinweise auf eine Besiedlung durch gebäudebrütende Vogelarten vor. Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam (schriftl. Mitt. vom 24.01.2019) brüten zwischen dem Postgebäude und Nachbargebäuden Haussperling und Hausrotschwanz. Im Bereich des Postgebäudes kommt zudem der Mauersegler vor. Darüber hinaus besteht ein Verdacht auf eine evtl. Brutplatznutzung durch den Turmfalken. Zumindest eine Nutzung des Bereichs als Jagdhabitat dieser Art ist belegt.

Aus einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt zudem ein Hinweis auf Brutreviere der Dohle im Bereich des Postgebäudes vor.

Für die Gebäude, die vorhabenbedingt von baulichen Eingriffen betroffen sein werden (Getränkemarkt und Kunsthaus), liegen keine Hinweise auf Brutvogelvorkommen vor. Es konnten auch aktuell keine Hinweise auf eine entsprechende Nutzung beobachtet werden.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich mit zahlreichen Störeffekten durch Menschen und Verkehr ist hier maximal von einem Vorkommen einzelner, weitverbreiteter und störungsunempfindlicher Vogelarten auszugehen.

### ***Biologische Vielfalt***

Die Biodiversität, d.h. die biologische Vielfalt, des Plangebietes ist insgesamt als gering einzustufen. Im Plangebiet kommen insgesamt nur wenige Biotopstrukturen mit eingeschränkter Lebensraumfunktion für Flora und Fauna vor (s.o.)

### **C.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung weisen ein heterogenes städtisches Erscheinungsbild auf. Das einzige historische Gebäude stellt das Ende des 19. Jahrhunderts erbaute ehemalige Hauptpostamt an der Straße Am Kanal dar. Bei dem sonstigen Gebäudebestand handelt es sich um Geschosswohnungsbauten aus den 1950er Jahren (entlang der Französischen Straße, der Charlottenstraße und dem Platz der Einheit), dessen in der Nachwendezeit entstandener Verdichtung im Blockinnenbereich, dem Kunsthause „sans titre“ sowie einer eingeschossigen Lückenbebauung (Getränkemarkt). Daneben prägen nördlich und östlich des Postamtes befindliche Stellplätze das Erscheinungsbild.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes mitprägende Grünflächen/-strukturen beschränken sich auf den nordöstlichen Teil des Plangebiet (WA 1 und WA 2). Hier sind insbesondere die Freianlagen der Geschosswohnungsbauten (Rasenflächen mit Baum- und Strauchbestand) zu nennen. Im Bereich des Kunthauses und des Getränkemarktes befinden sich zudem noch einzelne Bäume, die zu einer Strukturierung dieses überwiegend bebauten und versiegelten Bereichs beitragen, insbesondere eine große, starkstämmige alte Pappel an der Französischen Straße, die weithin sichtbar ist, sowie eine ältere Ulme wenig nördlich des Kunthauses.

Insgesamt ist dem Stadtbild im Plangebiet keine besondere Wertigkeit zuzuordnen. Im Gesamtkontext zu wenig entfernten stadtbildprägenden Bereichen der Potsdamer Innenstadt weist das Plangebiet diesbezüglich eine eher nachrangige Bedeutung auf. Als prägende Einzelobjekte zu nennen sind das historische Postgebäude und das Kunsthause „sans titre“. Prägende Grünstrukturen stellen eine großkronige, alte Pappel an der Französischen Straße, eine ältere Ulme auf dem Gelände des Kunthauses sowie die Freianlagen der Geschosswohnungsbauten dar.

### **C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Innerhalb des Plangebietes bestehen verschiedene Nutzungen. Wohnnutzung erfolgt in der Geschossbebauung an der Französischen Straße und der westlich anschließenden Innenverdichtung. Der Gebäudebestand befindet sich allerdings nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes. Das ehemalige Hauptpostamt wird gewerblich genutzt, ebenso die Lückenbebauung an der Französischen Straße (Getränkemarkt). Das Kunsthause „sans titre“ beherbergt einen Galerie- und Ausstellungsraum sowie Projekträume für verschiedene künstlerische Aktivitäten.

Bereiche mit Erholungsfunktion im eigentlichen Sinne befinden sich kleinflächig im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Es handelt sich um die Außenanlagen (Grünflächen) der Geschosswohnungsgebäude, die allerdings nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes liegen.

### C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Das ehemalige Hauptpostamt an der Straße Am Kanal aus dem Jahre 1894-1900 ist gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg als Baudenkmal ausgewiesen (Nr. 09156772).

Das gesamte Plangebiet ist zudem Bestandteil des flächigen Bodendenkmals Nr. 2140, das den Großteil der historischen Potsdamer Innenstadt umfasst (Quelle: BLDAM, Denkmalliste des Landes Brandenburg, <https://www.bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen>).

### C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von keiner deutlichen Veränderung des Umweltzustandes im Plangebiet auszugehen. Da der Getränkemarkt an der Französischen Straße perspektivisch aufgegeben werden soll, ist in diesem Bereich eine Veränderung des Gebäudebestandes nur entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes möglich.

Auf den Umweltzustand im Plangebiet sind vor diesem Hintergrund keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird seinen Charakter als überwiegend bebauter und versiegelter Innenstadtbereich mit geringer bis mäßiger Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft beibehalten; das städtische Erscheinungsbild wird ebenfalls keine spürbaren Änderungen erfahren.

### C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Zielstellung der Bebauungsplanänderung entsprechend sind Umweltauswirkungen vorrangig im nordöstlichen Teil des Plangebietes zu erwarten (Bereich WA 1a und WA 2a). In diesem Bereich ist mit dem Rückbau des Getränkemarktes sowie der Errichtung einer Blockrandbebauung an der Französischen Straße und einer kleinflächigen Erweiterung der vorhandenen Blockinnenbebauung eine Neuordnung des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen.

Hinzu kommt die Erweiterung der im Bereich der Blockinnenbebauung vorhandenen Tiefgarage nach Osten, d.h. in den Bereich des bisherigen Getränkemarktes.

Der Bebauungsplan stellt in der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung, alternativ zur Erweiterung der Tiefgarage, die Errichtung oberirdischer Stellplätze dar. Auf der derzeitigen Planungsebene können noch keine Aussagen zur Realisierbarkeit einer Tiefgaragenerweiterung getroffen werden. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 schafft daher die planungsrechtliche Voraussetzung für beide Varianten. Beide Varianten sind allerdings mit unterschiedlichen Umweltauswirkungen verbunden. So können bei Errichtung oberirdischer Stellplätze mehr Bäume erhalten werden. Die nachfolgende Darstellung der Umweltauswirkungen bezieht sich im Sinne einer worst case - Betrachtung jeweils auf die maximal zu erwartenden Auswirkungen.

Vor diesem Hintergrund sind im Wesentlichen folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

#### C.2.2.1 Fläche und Boden

Mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung kommt es durch die im Bereich der WA 1a und WA 2a geplante Bebauung, einschl. der Tiefgaragenerweiterung bzw. der Anlage

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

oberirdischer Stellplätze, kleinflächig zu einer Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden. Es handelt sich um einzelne Kleinstflächen zwischen Getränkemarkt und Kunsthause sowie einen kleinen Teil der rasenbewachsenen Freiflächen der nördlichen angrenzenden Wohnbebauung. Die Wertigkeit dieser Bodenflächen ist, entsprechend Darstellung in Kap. C.2.1.2, gering.

Der kleinflächigen Überbauung von Boden steht der Rückbau des Getränkemarktes gegenüber. Die frei werdende Fläche (rd. 540 m<sup>2</sup>) befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage (Erweiterung Tiefgarage bzw. Errichtung oberirdischer Stellplätze) sowie zu geringen Anteilen im Bereich des neuen straßenseitigen Baufeldes.

Insgesamt lassen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eine Mehrversiegelung von 404 m<sup>2</sup> gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78 zu. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Wertigkeit der betroffenen Flächen leitet sich daraus keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzbodes ab.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass im Bereich der Tiefgaragenerweiterung (977 m<sup>2</sup>) eine mind. 25 cm starke Überdeckung der Tiefgarage mit vegetationsfähigem Boden und eine anschließende Begrünung erfolgt. Dieser Bereich wird somit trotz der Versiegelung zukünftig zumindest eingeschränkte Bodenfunktionen übernehmen (teilweise Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser, Vegetationsstandort).

### C.2.2.2 Wasser

Auswirkungen auf das Schutzbud Wasser können generell durch den Verlust von Infiltrationsfläche für Niederschlagswasser im Zuge von Bodenversiegelung entstehen.

Die im Plangebiet zulässige Mehrversiegelung von 404 m<sup>2</sup> wird diesbezüglich jedoch als zu kleinflächig eingestuft, um spürbare negative Auswirkungen auf das Schutzbud, explizit das Teilschutzbud Grundwasser, nach sich zu ziehen.

Über die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird zudem eine zumindest teilweise Infiltrationsfähigkeit dieser Flächen gewährleistet. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen fördert eine Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser und wirkt sich damit positiv auf das innerstädtische Regenwassermanagement (Minderung von Abflussspitzen) aus. Die Dachbegrünung beschränkt sich aus gestalterischen und konstruktiven Gründen allerdings auf die Tiefgaragenerweiterung sowie auf die Gebäudeerweiterung im WA 2a.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer können entsprechend der Bestandssituation (keine Gewässer im Plangebiet und in der Umgebung vorhanden) ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Vorkonzept für die Regenwasserableitung aus der geplanten Bebauung an der Französischen Straße kann das anfallende Regenwasser mittels eines Mulden-Rigolen Systems auf dem angrenzenden PWG-eigenen Grundstück 1257 (Freiflächen des Wohngebietes Französisches Quartier) versickert werden (siehe Kapitel B.2.5).

### C.2.2.3 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Mit Umsetzung des Bebauungsplans geht, bei Erweiterung der Tiefgarage, mit der Beseitigung von 14 Bäumen (darunter zwei großkronige Laubbäume) und einem Großstrauch im

---

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

nordöstlichen Teil des Plangebietes ein größerer Teil des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes verloren. Aufgrund der generellen Bedeutung von Bäumen und Gehölzen für die lokalklimatischen Verhältnisse im innerstädtischen Raum sind durch den Baumverlust kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich.

Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Der Kfz-Verkehr im verkehrsberuhigten Blockinnenbereich wird weiterhin gering gehalten. Zusätzlich erforderliche Stellplätze für die neu geplante Wohnbebauung werden im Innenhof des Kunsthause untergebracht, wo bereits heute eine Stellplatznutzung stattfindet.

Negative verkehrsbedingte Auswirkungen durch erhöhte Lärm- und lufthygienische Belastungen können damit ausgeschlossen werden.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte eine fachgutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem wurden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des im Bau befindlichen Hotel- und Appartementgebäudes an der Straßenecke „Am Kanal“ / „Französischen Straße“ die Geräusche des Posthofs neu untersucht. Dabei wurden die nördlichen Bestandswohngebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie die über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans neu geplanten Wohngebäude mit betrachtet.

Auf dieser Grundlage wurde eine Anpassung zu der Vorgabe für die Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Posthofs vorgenommen. Danach ist die Wand in voller Höhe (7,5 m) bis zur Grundstücksgrenze des Posthofs und noch mindestens 2 m weit auf das östliche Grundstück des Wohn- und Hotelgebäudes auszuführen.

Im Ergebnis werden an den bestehenden Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie an den neu geplanten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die Gebietseinstufung „allgemeines Wohngebiet“ zudem bereits aufgrund der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung eingehalten.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans folgt daraus, dass die Fläche „Z“ mit Vorgaben für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entfallen kann und die Festsetzung zur Lärmschutzwand hinsichtlich der Verlängerung um 2 m angepasst wird.

Im Rahmen des Erhalts des Kunsthause sans titre nach dem derzeit vorliegenden Nutzungskonzept ergeben sich keine Einschränkungen für die kulturelle Nutzung. Bei Einhaltung der Nutzungsszenarien und der üblichen Nutzungszeiten werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen.

#### C.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

##### *Biotope*

Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von krautigen Biotopen sowie von mehreren Bäumen und einem Großstrauch. Der maximale Gehölzverlust entsteht bei Erweiterung der Tiefgarage und umfasst insgesamt 14 Bäumen und einem Großstrauch.

Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um kleine wertarme Rasenflächen und Ruderalfuren im Umfeld des Kunsthause (rd. 270 m<sup>2</sup>) sowie Teilbereiche der rasengeprägten Grünflächen der Blockinnenbebauung (rd. 380 m<sup>2</sup>), bei den betroffenen Bäumen um max. 6

Bäume heimischer Laubbaumarten sowie 8 Bäume nicht heimischer Arten. Hinzu kommt ein größerer Haselstrauch (s. Tab. 9).

Von den im Plangebiet vorhandenen wertgebenden, d.h. großkronigen und strukturbildenden Bäumen kann nur die Ulme im Innenhof des Kunsthauses (Baum Nr. 4) erhalten werden.

**Tabelle 8: Baum- und Gehölzverlust im Plangebiet**

Nr.	Baumart	Stammumfang	Vitalität	sonstiges
3	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	65 cm	1	Teil des Baumbestandes in Freianlage Wohnbebauung
5	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	-	0	Großstrauch
6	Platane ( <i>Platanus x hispanica</i> )	190 cm	0	
7	Hybridpappel ( <i>Populus spec.</i> )	190 cm	2	
8	Hybridpappel ( <i>Populus spec.</i> )	65/95 cm (zweistämmig)	1	
9	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	65 cm	1	
10	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	80 cm	1	
11	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	95 cm	1	
12	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	140 cm	2	
13	Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )	65 cm	2	
14	Schwarzpappel ( <i>Populus spec.</i> )	428 cm	1	markanter, ortsbildprägender Altbaum
15	Lebensbaum ( <i>Thuja occidentalis</i> )	je 70 cm	0	4, dicht zusammenstehende Bäume

Die Bedeutung der nur kleinflächig verlorengehenden, wertarmen Rasenflächen und Ruderalfuren ist als gering bis sehr gering einzustufen.

Der dargestellte Baumverlust ist dagegen als erhebliche Auswirkung für das Schutzgut einzustufen, da damit der Großteil des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes verloren geht. Der Biotopbestand im Plangebiet wird in der Folge auf einzelne Bäume sowie die gärtnerisch gestalteten Freianlagen im Bereich der Blockinnenbebauung reduziert.

### ***Biotopverbund***

Die Biotopverbundfunktion des Plangebietes, die sich derzeit weitgehend auf eine Funktion der vorhandenen Biotopstrukturen als kleinräumig wirksame Trittsteine/Verbundelemente beschränkt, wird insbesondere durch den dargestellten Baumverlust noch weiter reduziert.

## Tiere

Die bereits heute insgesamt nur geringe bis mäßige Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wird mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung weiter eingeschränkt.

Durch den Baum- und Gehölzverlust erfolgt eine deutliche Reduzierung der potenziellen Habitatfunktion des Plangebietes für in Gehölzen brütende Vogelarten. Auch ein Verlust von evtl. an den stärker wüchsigen Bäumen vereinzelt vorhandenen Kleinstrukturen mit Funktion als Tagesverstecke/Zwischenquartiere für Fledermäuse (Spalten o.ä.) ist nicht gänzlich auszuschließen.

Das Habitatpotenzial des Plangebietes für gebäudebewohnende Arten (gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse) wird durch Umsetzung der B-Planänderung dagegen nicht beeinträchtigt, da lediglich der bisherige Getränkemarkt beseitigt wird, für den von keiner Bedeutung für o.g. Arten auszugehen ist.

### ➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Das Plangebiet weist wie vorab dargestellt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung als Lebensraum für die Fauna auf. Im Hinblick auf europarechtlich geschützte Tierarten, für welche die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind, beschränkt sich ein mögliches Vorkommen weitestgehend auf in Bäumen/Gehölzen freibrütende Vogelarten sowie auf gebäudebrütende Vogelarten.

Im Zuge der speziellen Artenschutzprüfung wird überprüft, ob es mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung zum Eintreten von Zugriffsverböten kommen kann, und mittels welcher Maßnahmen diese Zugriffsverbote ggf. vermieden werden können.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind generell folgende Zugriffsverbote möglich:

#### Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG):

Hiervon sind die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen erfasst. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. „Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch dann zu schützen, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Stätten zurückkehren werden. In diesem Fall gilt der Schutz das ganze Jahr hindurch. Bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung oder Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Anderes gilt bei Arten, die zwar ihre Nester, Baue o.ä., nicht aber ihre Reviere regelmäßig wechseln; hier liegt ein Verstoß dann vor, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden“ (Erlass des MLUV Brandenburg vom 30.4.2008).

Eine Beseitigung dauerhafter Niststätten von Brutvögeln kann aufgrund fehlender Habitatpotenziale in den zu fällenden Bäumen und dem abzureißenden Gebäude (bisheriger Getränkemarkt) ausgeschlossen werden.

Möglich ist jedoch ein Vorkommen einzelner Nist- und Brutstätten von freibrütenden Vogelarten im zu beseitigenden Baum- und Gehölzbestand.

Bei diesen Arten sind im Zuge der vorgesehenen Gehölzbeseitigung eine Zerstörung von Nist- und Brutstätten sowie eine Tötung von Tieren während der Brut- und Aufzuchtzeit im Zuge des Baubetriebs möglich.

Das Eintreten dieser Zugriffsverbote ist durch eine angepasste Bauzeitenregelung vermeidbar. Dazu sind Gehölzfällungen nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. eines Jahres durchzuführen.

Damit wird eine Tötung/Verletzung von Individuen wirksam verhindert, da sich in potenziellen Bruthabiten in dieser Zeit keine von brütenden Altvögeln oder von Jungvögeln besetzten Nester befinden. Auch eine Zerstörung von Nestern wird damit verhindert, da die Arten jedes Jahr neue Nester anlegen, und somit keine dauerhafte, über die Brutperiode hinaus bestehende Funktion der Nester besteht.

#### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):**

Hiervon erfasst ist das erhebliche Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Eine erhebliche Störung i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Erhebliche Störungen (Störungsverbot) können ausgeschlossen werden. Bei den im Plangebiet eventuell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um im städtischen Siedlungsraum lebende Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Störwirkungen aus, die über das derzeitige, für einen Innenstadtbereich typische Maß hinausgehen.

Das Eintreten von Zugriffsverbote wird durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen vermieden.

#### **C.2.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Die das städtische Erscheinungsbild des Plangebietes bestimmenden Strukturen, d.h. das historische Hauptpostamt und das Kunsthaus „sans titre“ bleiben im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans zwar erhalten. Mit der Beseitigung der alten Pappel an der Französischen Straße sowie weiterer Bäume im Umfeld des Getränkemarktes gehen jedoch ein markanter, den betroffenen Raum prägender Baum sowie weitere, für die wahrnehmbare Grünstruktur im Gebiet wichtige Bäume verloren. Für das Plangebiet und seine direkte Umgebung stellt dies eine negative Auswirkung auf das Ortsbild dar.

Die bisher unbefriedigende städtebauliche Situation im Bereich des Getränkemarktes mit einem nicht in die Raumstruktur passenden, provisorisch anmutenden Gebäude (Wellblechbauweise) wird dagegen im Zuge der städtebaulichen Neugestaltung beseitigt und durch eine an die Bestandssituation in der Französischen Straße angepasste mehrgeschossige Blockrandbebauung neu geordnet.

Insgesamt ist somit generell eine deutlich wahrnehmbare Veränderung des Ortsbildes zu konstatieren. Durch den für die geringe Größe des Plangebietes vergleichsweise umfangreichen Verlust an optisch wirksamen Vegetationsstrukturen/Bäumen ist die Veränderung dabei bezogen auf die Grünstrukturen im Plangebiet als negative Auswirkung auf das Schutzwert einzustufen.

### C.2.2.6 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Auswirkungen auf den Menschen können sich prinzipiell durch Beeinträchtigungen der Gesundheit, insbesondere durch erhöhte Lärmbelastungen, sowie der Erholungsfunktion ergeben.

Beeinträchtigungen durch erhöhte Lärmbelastungen können, wie bereits in Kap. C.2.2.3 erläutert, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz ausgeschlossen werden.

Zur Erholung (im Sinne einer wohnungsnahen Erholung) dienen im Plangebiet sowie direkt nördlich angrenzend die Freianlagen im Blockinnenbereich zwischen Platz der Einheit, Charlottenstraße und Französischer Straße. Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans bleibt der verkehrsberuhigte und damit lärmarme Charakter dieser Freianlagen erhalten. Erhöhte Lärm- und lufthygienische Belastungen sind für diesen Bereich nicht zu erwarten.

### C.2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Der Denkmalstatus des ehemaligen Hauptpostamtes wird durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des flächigen Bodendenkmals Nr. 2140. Beeinträchtigungen, z.B. durch Beschädigung/Zerstörung von Bodenfunden im Zuge der Bau- und Erdbauarbeiten werden durch Einhaltung der generellen Vorgaben zu Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen vermieden.

### C.2.2.8 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter den Wechselwirkungen werden die Beziehungen bzw. das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Bestandteilen des Ökosystems verstanden. Durch direkte oder indirekte Vorhabensauswirkungen kann es über die Beeinträchtigung eines bestimmten Umweltbestandteils durch seine Verknüpfung im Ökosystem unter Umständen auch zu Auswirkungen auf andere Umweltbestandteile kommen.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser und Klima sowie der Vegetation und ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt; aber auch zum Landschaftsbild, dessen Ausprägung und Wertigkeit auch von der Vegetationsausstattung eines Gebietes abhängt.

Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern von Natur und Landschaft sind über die schutzgutbezogene Konfliktanalyse bereits hinreichend berücksichtigt worden.

Darüber hinaus sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten, die über eine besondere, komplexe Wirkung (z.B. Grundwasserabsenkungen mit Auswirkungen auf Vegetationsverhältnisse und Boden) geeignet wären, weitergehende Wechselwirkungen mit negativen Auswirkungen auf einzelne Umweltbestandteile hervorzurufen.

#### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich keine laufenden Planungsvorhaben, die zu kumulierenden Auswirkungen auf das Plangebiet führen könnten.

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

### C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über die grünordnerischen Festsetzungen folgende Maßnahmen verbindlich vorgesehen:

- Erhalt eines großkronigen, raumgliedernden Laubbaums (Nr. 4, Ulme) im WA 2 (zeichnerische Festsetzung)

Zielstellung:

Erhalt einer gebietsprägenden Biotopestruktur mit Habitatfunktion für die Fauna, lokalklimatischer Funktion und Bedeutung für das Orts /Landschaftsbild

- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in allgemeinen Wohngebieten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 3.5)

Zielstellung:

Ermöglichung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

- Bepflanzungen von Stellplatzflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrünung von Müllsammelplätzen und Garagen (textliche Festsetzungen Nr. 3.1 – 3.4, 3.6 und 3.7)

Zielstellung:

Gewährleistung einer hinreichenden Durchgrünung des Plangebietes (Schaffung von innerstädtischen Habitatstrukturen als Ausgleich für verlorengehende Habitate für Gehölzbrüter, positive Wirkung für Wasserhaushalt, Lokalklima und Ortsbild)

- Schaffung von Vogelquartieren (textliche Festsetzung Nr. 3.8)

Zielstellung:

Absicherung hinreichender Habitatangebote für gebäudebewohnende Brutvogelarten im Zuge der Neuentwicklung des Plangebietes.

Bauzeitlich sind darüber hinaus folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- angepasste Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote. Dazu sind Gehölzfällungen nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen.

- Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen zur Vermeidung einer Schädigung der innerhalb des Plangebietes zu erhaltenden Bäume sowie direkt angrenzender Baum- / Gehölzbestände während des Baubetriebs:

- Die Bäume sind mittels geeigneter Stammschutzelemente vor möglichen Beschädigungen durch Baumaschinen zu schützen (Stammschutzmantelung bzw. Schutzaun)
- Bei Erweiterung der Tiefgarage als Stellplatzvariante können im Plangebiet nur die Bäume Nr. 1, 2 und 4 erhalten werden. Zur Gewährleistung des Erhalts dieser Bäume werden aufgrund ihres geringen Abstandes zu den zukünftigen Bauflächen zudem Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Wurzelbereich der Bäume ist dabei gemäß der geltenden Vorgaben zum Wurzelschutz bei Baumaßnahmen vor erheblichen Schädigungen durch den Baubetrieb zu schützen (vgl. insbesondere Richtlinie RAS-LP4 und Merkblatt DVGW GW 125).

- Bei Errichtung oberirdischer Stellplätze als Stellplatzvariante ist der Erhalt weiterer Bäume zu prüfen. Bei Umsetzung geeigneter Wurzelschutzmaßnahmen und

Verwendung sickerfähiger Beläge für die Stellplätze (gem. Festsetzung) wird der Erhalt der Bäume 5 und 6 westlich der Stellplatzanlage sowie eines Großteils der Baumreihe nördlich der Stellplatzanlage (Baum Nr. 7 - 13) als umsetzbar eingestuft.

- Alle nur bauzeitlich beanspruchten Vegetationsflächen, das betrifft vorrangig an die geplante Tiefgarage bzw. Stellplatzanlage angrenzende Rasenflächen der Freianlagen des Blockinnenbereichs, sind direkt nach Bauende als vegetationsfähige Bodenflächen wiederherzustellen und wieder zu begrünen.

## Ausgleichsmaßnahmen

### Biotope

Das Vorhaben unterliegt wie erläutert nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG werden somit nicht erforderlich. Ebenso werden keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da es unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage wird diese gemäß Festsetzung 3.2 mit einer mindestens 25 cm starken Bodenschicht überdeckt und zur Entwicklung eines dauerhaften Vegetationsbestandes begrünt. Auf einer Fläche von rd. 977 m<sup>2</sup> entstehen damit Rasenflächen und Staudenfluren, die in Anbindung an die bereits vorhandenen Grünflächen des Blockinnenbereichs zu einer qualitativen Aufwertung dieses bisher vom Gebäude des Getränkemarktes eingenommenen Bereiches führen. Damit erfolgt auch ein funktionaler Ausgleich der kleinflächig verloren gehenden Ruderalfuren.

Bei Errichtung oberirdischer Stellplätze werden ca. 3-4 Bäume gepflanzt. Die Anlage von Vegetationsflächen (Rasenflächen und Staudenfluren) beschränkt sich dabei auf die Bereiche der Baumscheiben und eventuell entstehender, begrünbarer Restflächen.

### Fauna

Für die im Zuge der Baumverluste entfallenden Habitatpotenziale für Gehölzfreibrüter bestehen innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Ausgleichsmöglichkeiten, da keine bzw. nur in geringem Umfang Baumneupflanzungen möglich sind. Mit der Schaffung von festen Vogelniststätten an den geplanten Gebäuden, erfolgt allerdings, bezogen auf die Artengruppe der Brutvögel insgesamt, eine Erweiterung des Brutplatzangebotes innerhalb des Plangebietes.

### Bäume

Die Regelung zur Kompensation des Verlustes geschützter Bäume nach Potsdamer Baumschutzverordnung erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern erst auf Grundlage eines Fällantrags im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens. In der Fällgenehmigung wird der Kompensationsumfang (Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume) entsprechend der Vorgaben der Baumschutzverordnung festgelegt.

Nach derzeitigem Stand ergibt sich danach, bezogen auf den maximalen Baumverlust im Zuge der Erweiterung der Tiefgarage, folgender Kompensationsbedarf:

**Tabelle 9: Kompensationsbedarf für den Verlust von geschützten Bäumen**

Nr.	Baumart	Stammumfang	Vitalität	Anzahl Ersatzbäume *
3	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	65 cm	1	2
6	Platanen ( <i>Platanus x hispanica</i> )	190 cm	0	7
7	Hybridpappel ( <i>Populus spec.</i> )	190 cm	2	4
8	Hybridpappel ( <i>Populus spec.</i> )	65/95 cm (zweistämmig)	1	5
9	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	65 cm	1	2
10	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	80 cm	1	2
11	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	95 cm	1	3
12	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	140 cm	2	3
13	Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )	65 cm	2	2
14	Schwarzpappel ( <i>Populus spec.</i> )	428 cm	1	11
15	Lebensbaum ( <i>Thuja occidentalis</i> )	je 70 cm	0	10

\* Bei Fällung von Laubbäumen Bäume mit 12-14 cm Stammumfang, bei Fällung von Nadelbäumen Bäume mit 150-175 cm Höhe

Insgesamt ergibt sich somit ein Bedarf von 42 Ersatzbaumpflanzungen.

Pflanzmöglichkeiten bestehen aufgrund des stark eingeschränkten Raumangebotes im Plangebiet ausschließlich im Bereich der Stellplatzfläche. Bei Errichtung einer Tiefgarage entfällt diese Option, da Baumpflanzungen aufgrund der geringen Bodenüberdeckung der Tiefgarage nicht möglich sind. Die Pflanzmaßnahmen müssen in diesem Fall vollständig außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Bei Anlage einer oberirdischen Stellplatzanlage wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ein Baum je vier Stellplätze gepflanzt, so dass ca. 3-4 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen würden.

Die konkreten Regelungen zur Kompensation der Baumverluste erfolgen erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

## C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### C.2.4.1 Standortalternativen

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

### C.2.4.2 Konzeptalternativen

Eine Alternative zu der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Bebauung wäre eine Bebauung nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78. Aufgrund der ungünstigen Ausrichtung der darin festgesetzten Baufenster zu den Bestandsgebäuden sowie der sich daraus ggf. ergebenden Verschattung der Westfassaden der Bestandgebäude wird mit der geänderten Baufensterausweisung eine Verbesserung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht. Zudem erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Französischen Straße die Sicherung der historischen Bauflucht. Im Zuge des bisherigen Bebauungsplans wäre zudem im Bereich des Kunsthause eine Überbauung möglich gewesen, die nun zugunsten des Erhalts des Kunsthause angepasst wurde.

## C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Für das Plangebiet ist im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht mit nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. Weder aus der Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Kultur) noch aus der Lage des Gebietes (Innenstadtbereich außerhalb besonderer Gefährdungsbereiche wie Überschwemmungsgebiete oder ähnliches) kann ein Risiko für entsprechende Auswirkungen abgeleitet werden.

## C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

### C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Erhebliche vorhabenbedingte Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Teilschutzgut Biotope des Schutzes Tiere und Pflanzen. Mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung kommt es zu einem Verlust von bis zu 14 Bäumen und einem Großstrauch. Die Kompensation der Baumverluste erfolgt über die Neupflanzung von Bäumen entsprechend der Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Innerhalb des Plangebietes sind dabei nur bei Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage einzelne Baumpflanzungen möglich.

Der Baumverlust hat zudem kleinräumig wirksame Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch den Verlust von kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamem Grünvolumen. Gegenmaßnahmen sind im Plangebiet nur in geringem Maße durch eine, allerdings baumfreie, Begrünung der Tiefgarage bzw. durch Pflanzung einzelner Bäume bei Anlage einer oberirdischen Stellplatzanlage möglich. Ansonsten wird die beeinträchtigte Funktion über Ersatzbaumpflanzungen im Stadtgebiet von Potsdam kompensiert.

### **C.2.6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam nicht erforderlich, da die Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplans nur mit einem sehr kleinflächigen zusätzlichen Flächenverlust von 404 m<sup>2</sup> verbunden ist und ausschl. Flächen geringer Wertigkeit betroffen sind.

Der Verlust von geschützten Bäumen bleibt davon unberührt und wird gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung Potsdam über Ersatzbaumpflanzungen kompensiert.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

### **C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Hierzu ist auf die obigen Ausführungen unter C.1.4 und C.1.3 zu verweisen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

### **C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung verbundenen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust einzelner Bäume und kleinflächigem geringwertigem Biotopbestand.

Explizite Überwachungsmaßnahmen, die über die normale Bauüberwachung im Zuge der Vorhabensumsetzung hinausgehen (wie z.B. bei Vorhaben mit erheblichen Immissionen oder komplexen Kompensationsmaßnahmen mit Monitoringbedarf), werden daher nicht erforderlich.

### **C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Zuge des Umweltberichtes erfolgt auf Grundlage einer Darstellung der aktuellen Bestandssituation der Umwelt im Plangebiet eine Ermittlung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen. Geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden dabei berücksichtigt.

Aufgrund des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades im Plangebiet bei gleichzeitig flächenmäßig geringem Anteil an unbefestigten, vegetationsbestandenen Flächen sowie unter Berücksichtigung der Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich weist das Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für die Schutzwerte von Natur und Landschaft auf. Als wertgebende Struktur ist der vorhandene Baumbestand zu nennen, insbesondere die großkronigen, älteren Bäume.

Bedeutung für das Schutzwert Mensch weisen die Geschossbebauung an der Französischen Straße und der westlich anschließenden Innenverdichtung (Wohnfunktion) sowie die im Umfeld der Wohngebäude vorhandenen Freianlagen (Erholungsfunktion) auf.

Beim Schutzwert Kultur- und Sachgüter ist das als Baudenkmal ausgewiesene Postgebäude hervorzuheben. Zudem ist das gesamte Plangebiet Bestandteil eines flächigen Bodendenkmals.

Umweltauswirkungen ergeben sich im Wesentlichen aus dem Verlust eines größeren Teils des vorhandenen Baumbestandes, verbunden mit Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere und

Pflanzen durch den Biotopverlust und auf das Schutzgut Klima durch den Verlust kleinklimatisch wirksamen Baumbestandes ergeben. Zudem kommt es durch den Baumverlust und die Veränderung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die bezogen auf den Baumverlust negativ zu beurteilen ist.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zur Begrünung von Stellplatzflächen sowie von Dach- und Fassadenflächen sowie zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Brutvögel werden die Umweltauwirkungen soweit möglich vermindert. Ein Ausgleich der Baumverluste ist im Plangebiet allerdings nicht, bzw. – bei Anlage oberirdischer Stellplätze – nur teilweise möglich und wird über Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

### C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert am 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28 S. 1),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert am 4. Dezember 2017, (GVBl. I Nr. 28 S. 1),
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 2017 (Amtsblatt Nr.5/2017)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr.16)
- 3G Plan (2019): Einzelbaumbewertung und fachliche Stellungnahme zur Schwarzpappel im B-Plangebiet Nr. 78. – i.A. Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM): Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2017
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung: Landschaftsprogramm Brandenburg von 2001
- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/2016 vom 10.02.2017
- Landeshauptstadt Potsdam: Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam vom 03.05.2017
- Landeshauptstadt Potsdam: Stadtentwicklungskonzept Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam von Januar 2014.
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe: digitale Bodenkarte, <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>
- Landesamt für Umwelt: digitale Karten zum Grundwasser, [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_WO](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_WO)
- Landesamt für Umwelt, digitale Hochwassergefahrenkarte, <https://apw.brandenburg.de/>

## D Auswirkungen des Bebauungsplans

### D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ schafft eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen für Teile des zentral gelegenen Französischen Quartiers in der nördlichen Innenstadt von Potsdam. Zum einen wird durch die Ausweitung der Möglichkeiten zu Wohnungsbauvorhaben die Fortentwicklung dieses zentral gelegenen Gebiets durch Innenentwicklung vorangetrieben, womit nicht nur die dringende Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam bedient wird, sondern zugleich auch eine weitere Stärkung des angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs gefördert wird. Zum anderen erfolgt eine Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes, indem die historische Bauflucht aufgenommen bzw. wiederhergestellt wird. Als weitere Sicherung der Belange des Denkmalschutzes und Denkmalpflege, die geschichtlich-städtebaulicher Bedeutung haben, erfolgt eine Wiederherstellung der Gestaltung des Dachs sowie eine Vermeidung von optischen Beeinträchtigung der Nordgiebelfassade gegenüber der bestehenden Bebauung.

Auch die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Hauptpostamtes durch die Umwandlung des Mischgebiets (MI) zu einem Kerngebiet (MK) erfolgt unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes, da formal gesehen im MI eine Wohnnutzung von 50 % realisiert werden müsste, was in der historischen Baustruktur ohne die Gebäudestruktur verändernde Umbauten nur mit hohem Aufwand möglich wäre. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ hat somit positive Auswirkungen auf die Stadtstruktur, da Innenentwicklungspotenziale genutzt werden und die Sicherung eines erhaltenswerten Gebäudes mit städtebaulicher Bedeutung gesichert wird.

### D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ erfolgt die Anpassung des Planungsrechts für eine bereits größtenteils bebaute bzw. versiegelte Fläche. Im Ergebnis erfolgt eine Neuversiegelung von 404 m<sup>2</sup> im Vergleich zur bestehenden Bebauung.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind demnach größtenteils jetzt schon baulich genutzt (Getränkemarkt und Nebenflächen, Kunsthaus und Nebenflächen). Durch die Anpassung des Planungsrechts wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen und somit die Entwicklung von noch nicht erschlossenen Flächen am Stadtrand entgegengewirkt.

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend der veränderten Planung angepasst bzw. erweitert. U.a. erfolgt eine wasser- und luftdurchlässige Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, die Begrünung von südorientierten Fassaden im WA 2a, die Begrünung von Tiefgaragendächern bzw. die Gliederung von Stellplatzflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Kapitel C „Umweltbericht“ dieser Begründung.

## D.3 Soziale Auswirkungen

### D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Abzug der bereits vor Planung bestehenden Baurechte insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) mit wenigstens anteiliger Wohnnutzung neu festgesetzt. Diese wird als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau herangezogen.

### D.3.2 Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur

Im Potsdamer Baulandmodell wird die Höhe der neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort) und Grundschulen in einem standardisierten Berechnungsverfahren auf Grundlage von mittleren Haushalts- und Wohnungsgrößen ermittelt. Für die vorliegende Planung ergibt sich so ein rechnerischer Neubedarf von 3,3 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 6,3 Plätzen in Grundschulen und Horten.

Die Betrachtung der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der in Planung und Umsetzung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen lässt für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre im betroffenen Planungsraum 302 (Innenstadt, Am Weinberg) und in den angrenzenden Planungsräumen ausreichend freie Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen sowie Grundschulen und Horten erkennen. Der durch das Vorhaben zusätzlich verursachte Bedarf kann somit in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens voll gedeckt werden. Weitergehende vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur der Planungsbegünstigten entfallen damit.

### D.3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Gemäß Potsdamer Baulandmodell sind bis zu 30 % der durch die Planung neu ermöglichten Wohnfläche entweder gemäß Mietwohnungsbauförderung-Richtlinie des Landes Brandenburg oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Die Anwendung dieser Zielquote auf das Vorhaben ergibt eine Wohnfläche von bis zu 736 m<sup>2</sup> mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Zur Verbesserung der Versorgung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in Potsdam und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungsstruktur im räumlichen Kontext werden im Vorhaben mietpreisgedämpfte Bindungen begründet.

Die Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben durch die für mietpreisgedämpfte Bindungen nicht verfügbare Landesförderung voll zu berücksichtigen ist.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich zu vereinbarenden Leistungen ist die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu begrenzen. Im Plangebiet ist so durch die Planungsbegünstigten eine Wohnfläche von 463 m<sup>2</sup> mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren. Dies entspricht einer Quote von 18,9 % der neu festgesetzten Wohnfläche. Die Umsetzung und Ausgestaltung dieser Bauverpflichtung wird durch die Landeshauptstadt Potsdam vertraglich gesichert.

---

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

### D.3.4 Sonstige soziale Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 78 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt. Die Festsetzung der Baufenster ermöglicht weiterhin ausreichend Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und nicht innerhalb eines Wirkkreises eines Störfallbetriebes und die Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge ist weiterhin gesichert, so dass die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung weiterhin gesichert ist.

Durch den Erhalt des Kunsthause „sans titre“ erfolgt eine Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die allen Bevölkerungsschichten potenziell zugutekommt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist von einer guten Ausstattung der Umgebung mit den unter Nr. 6 des § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen auszugehen. Im näheren Umfeld befindet sich u.a. die katholische St. Peter und Paul Kirche am Bassinplatz, die evangelische St. Nikolai Kirche am Alten Markt, die künftige Synagoge an der Schloßstraße sowie die Moschee süd-östlich des Plangebiets.

## D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Flächen im Geltungsbereich sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen von Strom und Wasser/Abwasser angeschlossen und somit derzeit technisch voll erschlossen. Außerdem befindet sich der Änderungsbereich des Bebauungsplans im Fernwärmeverrangsgebiet. Dabei besteht für das Grundstück ein Anschlusszwang (siehe Kapitel A.3.7.4).

Gemäß den vorliegenden Bestandsplänen verlaufen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Bebauung an der Französischen Straße Versorgungsleitungen für die Wohnbebauung im Blockinnenbereich bzw. das Kunsthause (u.a. Fernwärme Vor- und Rücklauf, Strom (Niedrig-, Mittel- und Hochspannung), Trinkwasser). Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Abstimmung zwischen dem Vorhaben- und den Leitungsträgern bzgl. des Umgangs mit den bzw. der ggf. erforderlichen Verlagerung der Bestandsleitungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind diverse Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Flächen) zu beladen sind, festgesetzt. Im Zuge der Bebauung des Blockinnenbereichs sowie aufgrund der aktuell vorliegenden Bebauungskonzeption ist eine Überprüfung und Anpassung der Erschließungsflächen sowie der dafür festgesetzten GFL-Flächen erfolgt.

Näheres hierzu enthält Kapitel B.3.9 dieser Begründung. Die Erschließung des Plangebietes ist weiterhin gesichert.

Es ist zu beachten, dass die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan für sich noch kein Nutzungsrecht bewirkt, sondern nur die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme einer Fläche schafft. Die tatsächliche Belastung des Grundstückes erfolgt durch Baulast/Grunddienstbarkeit bzw. Vertrag.

## D.5 Finanzielle Auswirkungen

### D.5.1 Verfahrenskosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam entstehen keine Kosten. Die Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Realisierung der historischen Bauflucht an der Französischen Straße wurden durch die Vorhabenträgerin 97 m<sup>2</sup> Straßenfläche von der Landeshauptstadt Potsdam erworben.

### D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Flächen sind größtenteils private Flächen. Es erfolgte der Erwerb einer Fläche von 97 m<sup>2</sup> durch die Vorhabenträgerin von der Landeshauptstadt Potsdam, die bisher als öffentliches Straßenland gewidmet ist. Die Herstellung der ermöglichten Bebauung erfolgt durch die Flächeneigentümer. Da die Grundstücke bereits voll erschlossen sind, entstehen für die Landeshauptstadt Potsdam keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten für technische Infrastruktur.

### D.5.3 Grunderwerb

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Nordosten um eine Fläche von ca. 97 m<sup>2</sup> (Flurstück 1756 ehem. 715/2) erweitert, die erforderlich ist, um die historische Straßenflucht wieder herstellen zu können und somit den Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes gerecht werden zu können. Die Vorhabenträgerin hat die Fläche von der Landeshauptstadt Potsdam erworben.

### D.5.4 Planungsschaden

Von den in § 40 Abs. 1 BauGB aufgeführten Flächen, deren Festsetzung im Bebauungsplan einen Entschädigungsanspruch der Eigentümer nach sich ziehen kann, sind im Plangebiet keine betroffen.

#### D.5.4.1 Entschädigung

Es entsteht kein Entschädigungsanspruch.

#### D.5.4.2 Übernahmeanspruch

Von den in § 40 Abs. 2 BauGB aufgeführten Flächen, deren Festsetzung im Bebauungsplan einen Übernahmeanspruch der Eigentümer nach sich ziehen kann, sind im Plangebiet keine betroffen.

Da für die Flächen jedoch bereits ein Bebauungskonzept vorliegt bzw. lediglich eine Bestandssicherung erfolgt, ist nicht mit der Geltendmachung eines Übernahmeanspruches durch die Eigentümer zu rechnen.

### D.5.5 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## E Verfahren

### E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

#### E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

#### E.1.2 Änderung des Geltungsbereichs

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfolgt eine Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Geltungsbereich im Westen des WA 2a bis zur Ostfassade des Gebäudes Im Französischen Quartier 4 um eine Fläche von ca. 503 m<sup>2</sup> erweitert. Dies erfolgte zur Sicherung von Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete. Eine weitere Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte im Norden des Wohngebietes WA 1a um eine Fläche von 154 m<sup>2</sup>. Diese wurde im Zuge der Prüfung einer möglichen Tiefgaragenzufahrt sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger des Allgemeinen Wohngebiets vorgenommen. Aufgrund des vorhandenen Baumbestands sowie der Leitungen erfolgte keine Änderung der Festsetzungen in diesem Bereich. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Teilung des Flurstücks 1809 (ehemalige Flurstücknummer 1760) erfolgte eine Rücknahme der ca. 676 m<sup>2</sup> großen Fläche im Süden des WA 2a, da hier keine Änderungen der Planung erforderlich sind.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten um eine Fläche von ca. 97 m<sup>2</sup> erweitert, die erforderlich ist, um die historische Straßenflucht wieder herstellen zu können und somit den Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes gerecht werden zu können. Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft eG hat die Fläche von der Landeshauptstadt Potsdam erworben. Zudem soll eine Fläche des WA 1 von 11 m<sup>2</sup>, die im Nordwesten des Änderungsbereichs lag, aus dem Änderungsbereich entnommen werden, da hier keine Änderungen der Planung erforderlich sind.

### E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

#### E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

##### E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 01. November 2018 im Amtsblatt Nr. 12 der Landeshauptstadt Potsdam wurde die Öffentlichkeit über die Möglichkeit zur Stellungnahme zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal / Französische Straße informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 12. November 2018 bis 26. November 2018 statt. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben (<https://buergerbeteiligung.potsdam.de/kategorie/bauleitplanung>).

---

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

Es ging insgesamt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Vorentwurf ein. Die vorgebrachten Äußerungen in dieser Stellungnahme betrafen im Wesentlichen die folgenden Themen:

- Art der baulichen Nutzung
- Flächeninanspruchnahme
- Verkehr und Immissionen
- Ruhender Verkehr und Verkehrssicherheit
- Umwelt- und Naturschutz
- Nutzung umliegender Gebäude

### **E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)**

#### ***Art der baulichen Nutzung***

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Wegfall des Getränkemarktes an der Französischen Straße dazu führen würde, dass viele oftmals ältere Bewohner der näheren Umgebung weitere Wege auf sich nehmen müssten, um sich mit Getränken zu versorgen. Südlich des Plangebiets, im bereits errichteten Hotelgebäude im MI-Gebiet, wurde ein Lebensmittelmarkt im Betrieb genommen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist damit gesichert.

Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist weiterhin gegeben. Zudem wird die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in zentraler Innenstadt-Lage verfolgt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

#### ***Flächeninanspruchnahme***

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

Die durch das Bauleitverfahren ermöglichte Neuversiegelung ist als geringfügig zu betrachten. Zudem entspricht sie dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

#### ***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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Französische Straße/Am Kanal wird sich die Verkehrssituation auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht maßgeblich ändern. Ebenfalls ist nicht mit relevanten schädlichen stofflichen Einträgen durch die zusätzlichen Kfz zu rechnen. Gleches gilt für die durch den ermöglichten Verkehr erzeugten Schallimmissionen. Die Einwirkungen der durch den bestehenden Verkehr erzeugten Immissionen werden nicht wesentlich zunehmen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Planung wurde nicht geändert.

## **Ruhender Verkehr und Verkehrssicherheit**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsituation innerhalb des Quartiers aktuell 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.

Der Stellplatzbedarf wird anhand einer Erweiterung der bestehenden Tiefgarage oder auf einer Fläche im Blockinnenbereich nachgewiesen. Die durch die Erweiterung der Bebauung ermöglichten zusätzlichen Kfz-Verkehre werden keine relevanten Auswirkungen auf die Nutzung bzw. Frequentierung der Zufahrten zu der Tiefgarage haben. Regelungen zur Verkehrssicherheit der bestehenden Situation können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund des abschließenden Charakters des § 9 BauGB (Festsetzungskatalog) sowie der Lage außerhalb des Änderungsbereichs nicht getroffen werden.

Die Hinweise wurden teilweise bereits berücksichtigt. Die Planung wurde nicht geändert.

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

Einer der genannten Bäume befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Französische Straße/Am Kanal. Bei weiteren benannten Bäumen/Sträuchern handelt es sich nicht um wertvolle Bäume. Sie unterliegen zum größten Teil dennoch der Potsdamer Baumschutzverordnung, weshalb die Beseitigung erst über einen Fällantrag möglich wird und zudem Ersatzbaumpflanzungen nach sich zieht. Die genannten Bäume in der Straße am Kanal stehen nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Das in der Stellungnahme benannte Nisten von Vögeln in den vorhandenen Bäumen/Gehölzen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Es erfolgt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die Realisierung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden.

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

Die Anregungen wurden teilweise bereits berücksichtigt oder sind Teil des Verfahrens. Die Planung wurde nicht geändert. Es wurde eine textliche Festsetzung ergänzt.

## **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.

---

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

Eine Umnutzung der genannten Einrichtungen ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitverfahrens.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Planung wurde nicht geändert.

### **E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen ist eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes aufgrund der Anregungen des Gestaltungsrats der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt. Die Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. Wesentliche Grundzüge der Planung sind dabei jedoch nicht verändert worden.

### **E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2018 bis 29.11.2018 (Fristverlängerung für einen Träger öffentlicher Belange auf Anfrage bis 12.12.2018). Mit Schreiben vom 09.11.2018 wurden die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich berührt sein kann, von der Planung unterrichtet und um Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten. Insgesamt wurden 16 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Davon hat eine Stelle schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind oder dass sie sich mit der vorliegenden Planung einverstanden erklären. Vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder ein Einverständnis mit der Planung vorliegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von insgesamt zehn Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise zur vorliegenden Planung abgegeben.

Einige Hinweise wurden lediglich zur Kenntnis genommen und werden in der folgenden Zusammenfassung nicht aufgeführt, da sie entweder bereits berücksichtigt wurden oder nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind. Dazu zählen Hinweise zu folgenden Themen:

- Art der baulichen Nutzung
- Weitere Anlagenbetreiber
- Übergeordnete Planungen
- Leitungsverläufe
- Verkehr und Immissionen
- Ruhender Verkehr und Verkehrssicherheit
- Straßen- und Außenbeleuchtung
- Nutzung von Dach- und Fassadenflächen

Hinweise zu folgenden Themen führten zu redaktionellen Änderungen und bleiben in der folgenden Zusammenfassung ebenfalls unberücksichtigt:

- Auflagen und Bestimmungen des Denkmalschutzes

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant bzw. hatten Auswirkungen auf die Planung:

- Art der baulichen Nutzung

- Lärmschutz
- Umwelt- und Naturschutz

### **E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)**

#### ***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 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzt, als Teil des Mischgebietes zu belassen.

Die Festsetzung des Post-Grundstückes als Kerngebiet ist möglich, da sich im Umfeld des Grundstück, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, weitere kerngebietstypische Nutzungen befinden und diese im Zusammenwirken de facto den Kerngebietscharakter ausmachen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Planung wurde nicht geändert.

#### ***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 zwischenzeitlich geplante Ergänzung des Grundstückes Am Kanal/ Französische Straße durch ein Hotel- und Appartementgebäude keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdige Bebauung entstehen. Vielmehr kann durch die Errichtung des Hotel- und Appartementgebäudes sowie die Errichtung der Lärmschutzwand im Bereich des Posthofes, auf Regelungen zur Grundrissorientierung sowie zum baulichen Schallschutz an den Gebäuden verzichtet werden. Es erfolgte eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung 1.10.

Eine entsprechende Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Bereich des MK befindet sich die Post als immissionstechnisch relevanter Betrieb im Bestand. Bereits im Aufstellungsverfahren des rechtsgültigen Bebauungsplans wurden im Ergebnis eines Schallschutztutzens entsprechende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Die daraus resultierende Lärmschutzwand wurde bereits größtenteils umgesetzt. Lediglich im Bereich des Grundstückes des Hotel- und Appartementgebäudes, das derzeit errichtet wird, steht die Verlängerung auf einer Länge von 2 m auf diesem Grundstück noch aus. Die Deutsche Post AG hat zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78

„Französisches Viertel/Quartier Français“ eine Selbstverpflichtungserklärung für Maßnahmen abgegeben, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden konnten, aber zur Einhaltung des Lärmschutzes von Bedeutung sind. Betreffend des angrenzenden MI-Gebietes wurde im Rahmen der Baugenehmigung für das Hotel- und Appartementgebäude bereits nachgewiesen, dass die Orientierungswerte weiterhin eingehalten werden.

Darüber hinaus liegt kein weiterer Untersuchungsbedarf vor, da die Nutzung auf dem Postgrundstück unverändert erhalten bleibt. Bei einer Nutzungsänderung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung ein erneuter Nachweis, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden bzw. werden hierfür entsprechende Auflagen erteilt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert. Es ist eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 zum Immissionsschutz auf Grundlage der schalltechnischen Stellungnahme erfolgt.

### ***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.

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

Die genannten Hinweise zur Schutzwürdigkeit der Bäume innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Französische Straße/Am Kanal bereits berücksichtigt.

Die durch das Bauleitverfahren ermöglichte Neuversiegelung ist als geringfügig zu betrachten. Zudem entspricht sie dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

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

Es wurde eine textliche Festsetzung für die Realisierung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung wurde nicht geändert.

#### **E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt und daraufhin eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 vorgenommen.

Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 3.8 zur Schaffung von Nisthilfen an den Gebäuden aufgenommen.

## E.2.2 Förmliche Beteiligung

### E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis 8. Juli 2021. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27. Mai 2021 im Amtsblatt Nr. 23 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße mit der Begründung, einschließlich Umweltbericht, und nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Unterlagen waren während des o. g. Zeitraums unter <http://www.potsdam.de/beteiligung> sowie unter <http://blp.brandenburg.de> zu finden. Es ging insgesamt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Entwurf ein.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahme betraf im Wesentlichen 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. Eine Minimierung der Umweltauswirkungen wurde durch textliche Festsetzungen bereits gesichert. Die Planung wurde nicht geändert.

### E.2.2.2 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis 8. Juli 2021. Mit Schreiben vom 2. Juni 2021 wurden die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich berührt sein kann, von der Planung unterrichtet und um Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten. Insgesamt waren 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Davon haben 7 Behörden und TÖB schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind oder dass sie sich mit der vorliegenden Planung einverstanden erklären. Drei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder ein Einverständnis mit der Planung vorliegt.

Hinweise und Anregungen ergeben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen von 10 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden.

Die Hinweise wurden geprüft. Da diese entweder bereits berücksichtigt wurden oder nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind, werden diese in die folgende Zusammenfassung nicht aufgeführt. Dazu zählen Hinweise zu folgenden Themen:

- Leitungsverläufe
- Verkehr und Immissionen
- Sicherheit (Kampfmittelbeseitigung)

Hinweise zu folgenden Themen waren abwägungsrelevant bzw. hatten Auswirkungen auf die Planung und wurden in die Begründung und/oder in den Umweltbericht aufgenommen:

- Auflagen des Denkmalschutzes
- Immissionsschutz

### **E.2.2.3 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden**

#### **Auflagen des Denkmalschutzes**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Sicherung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Denkmalschutzes von Bedeutung sind. Aus diesem Grund wurden gestalterische Festsetzungen zur Regelung der Dachneigung und der Vorderfassadenarchitektur aufgenommen. Durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung zur Dachneigung wird die Möglichkeit geschaffen, langfristig das historische Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung entlang der westlichen Raumkante der Französischen Straße wieder aufnehmen zu können sowie verbindlich die Ausbildung des Dachgeschosses als Satteldach zu regeln. Um der Festsetzung zu entsprechen, muss die zukünftige Dachlandschaft des Vorhabens in seiner Gestaltung grundsätzlich ein Dach erkennen lassen. Es ist davon auszugehen, dass Dachgauben nur eine untergeordnete Funktion haben können, um dem gestalterischen Grundgedanken eines Satteldachs zu entsprechen.

Außerdem sind Dachgauben in der aktuellen Planung als Rettungswege zugewiesen. Jedoch ist es sicherheitstechnisch nicht geboten, die Gestaltung der Dachgauben mehr als nötig einzuschränken. Die konkrete Ausbildung der Dachgauben wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Mindestanforderungen der örtlichen Umstände durch die Dachgestaltung sind gemäß § 87 BbgBO ausreichend gesichert. Aus den genannten Gründen wird auf eine Festsetzung zum Abstand der Gauben von der Traufe verzichtet.

Das Ziel der gestalterischen Festsetzungen der Nordgiebelfassade ist die Sicherung bzw. Minimierung der optischen Erscheinung der Wand sowie die Dachgestaltung gegenüber der bestehenden Bebauung. Durch die Festsetzungen wird der gestalterische Rahmen gesetzt. Zur Veranschaulichung der gewollten architektonischen Gliederungselemente wird eine unverbindliche Darstellung in die Begründung aufgenommen und der Spielraum der Umsetzung begründet.

#### **Immissionsschutz**

Durch die Abteilung Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz) wurde auf eine fehlende Untersuchung des Verkehrslärms hingewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des im Bau befindlichen Hotel- und Appartementgebäudes an der Straßenecke „Am Kanal“ / „Französische Straße“ wurden die Geräusche des Posthofs neu untersucht. Dabei wurden die nördlichen Bestandswohngebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans neu geplanten Wohngebäude hinsichtlich des Immissionsschutzes mitbetrachtet. Die relevanten Nachweise N 1.1 – „Schallschutz“, und N 2.1 – „Immissionsschutz“ sind dabei dem genannten Bauprojekt eines Wohn- und Hotelgebäudes

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

zugeordnet. Diese liegen dem LfU bereits vor. Aus dem Nachweis N 2.1 ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm rechnerisch eingehalten werden.

Im Hofbereich wird an jeder Stelle der üblicherweise für Freiflächen einzuhaltende Grenzwert von  $L_r \leq 60$  dB(A) unterschritten. Demzufolge sind keine textlichen Festsetzungen bzw. Einschränkungen erforderlich. Soll dennoch darauf eingegangen werden, wäre aus schalltechnischer Sicht maximal die Einschränkung, dass frei herausragende Gebäudeteile wie z.B. Balkone zur Französischen Straße nicht zulässig sind, nachvollziehbar.

Aufgrund der Tatsache, dass im Hofbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und tagsüber Beurteilungspegel mit  $L_r \leq 60$  dB(A) vorherrschen, wurde die textliche Festsetzung 1.10 im Zuge der Entwurfsplanung, insbesondere die Einschränkung zur Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, aufgenommen.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Lärmschutzwand des Posthofs, im Planungsverlauf des südlichen Bauvorhabens eines Wohn- und Hotelgebäudes an der Ecke Straße Am Kanal/Französische Straße, bereits im vorherigen Verfahrensschritt abgestimmt wurde. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus schalltechnischer Sicht durch den öffentlichen Straßenverkehr sowie die gewerblichen Geräuschquellen gesunde Wohnverhältnisse (auch Außenflächen) möglich sind.

Zur Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Gebäudes erfolgt die Auslegung aller Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der tatsächlichen Genehmigungsplanung.

#### **E.2.2.4 Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Der Tatsache, dass die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind und Befreiungen nicht in Aufsicht gestellt werden können, folgt eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen. Die folgenden Änderungen des Bebauungsplans berühren keine Grundzüge der Planung, aufgrund dessen wird eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zudem wurden textliche Gestaltungsfestsetzungen zur Regelung der Dachneigung sowie Gestaltung des Baukörpers aufgenommen.

#### **E.2.2.5 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Mit dem Schreiben vom 02.06.2021 wurden, parallel zur Behördenbeteiligung, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 19 die Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Stellungnahme des Bebauungsplan-Entwurfs zur Äußerung aufgefordert.

Es liegen 16 Stellungnahmen vor. Davon haben 4 Bereiche schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind oder dass sie sich mit der vorliegenden Planung einverstanden erklären. Drei Fachbereiche haben sich nicht zur Planung geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder ein Einverständnis mit der Planung vorliegt.

Hinweise und Einwände wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Flächeninanspruchnahme
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Umwelt- und Naturschutz
- Auflagen des Denkmalschutzes

- Sicherheit (Brandschutz)
- Liegenschaft und Vermessung

## E.2.2.6 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachbereiche

### **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.

Die in den § 17 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauNVO Fassung 2017 verbindlichen Obergrenzen wurden durch das Baulandmobilisierungsgesetz in die Orientierungswerte umgewandelt. Die von der Überschreitung berührten öffentlichen Belange dürfen nicht entgegenstehen. Diese Regelung ist hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt weiterhin von großer Bedeutung. Auch diese öffentlichen und privaten Belange kann die planende Gemeinde in der Abwägung nicht unberücksichtigt lassen und werden insbesondere dann vermieden, wenn eine Beeinträchtigung dieser Belange durch Überschreitung der Orientierungswerte entweder durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden.

Diesbezüglich können gemäß § 17 BauNVO die zulässigen Orientierungswerte unter Voraussetzung der Bewahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschritten werden. Die Überschreitungen sind zu begründen, sowie durch besondere Umstände oder Maßnahmen auszugleichen. Dadurch ist sicherzustellen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Begründung in Kapitel B.3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ erläutert und bewertet die Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. 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 Umsetzung einer hohen Nachfrage nach Wohnflächen in der Landeshauptstadt Potsdam bei. Das geplante Vorhaben folgt sowohl dem Grundsatz der Innenentwicklung als auch die Sicherung einer etablierten kulturellen Einrichtung durch den Erhalt des Kunsthause „sans titre“.

Das Vorhaben befindet sich in innerstädtischer und sehr gut erschlossener Lage. Diese Innenentwicklung trägt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Verkehrsentlastung bei. In der Umgebung befindliche Grün- und Gewässerstrukturen tragen zu einer guten Wohnqualität und einer gesunden Umweltsituation bei. Außerdem können diese Qualitäten als Ausgleich für die erhöhte bauliche Dichte gewertet werden.

Außerdem wurde durch dem Entwässerungsvorkonzept (Merkel Ingenieur Consult, 28.10.2021) bestätigt, dass die Abflusswerte aller abflusswirksamen Flächen in der Planung (versiegelte Flächen, Dachflächen, Grünflächen in Planung) nur geringfügig größer als im Bestand sind, sodass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Bauvorhabens entsprechend der aktuellen Entwässerungssituation (innerhalb und an den Geltungsbereichs unmittelbar angrenzend) versickert werden kann (siehe Kapitel B.2.5).

In Kapitel C.3.2 sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt und erläutert. Die Regelung zur Kompensation des Verlustes geschützter Bäume erfolgt entsprechend der Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung und nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens.

## **Überbaubare Grundstücksfläche**

Es wurde angeregt, die festgesetzte Baulinie auf die Flucht der Baugrenze des Baukörpers der bestehenden Wohnbebauung an der Französischen Straße zu übernehmen. 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 Bauflucht der historischen westlichen Raumkante der Französischen Straße auf. Mit dem Beschluss der Stadtverordneten vom 24.10.1990 (DS 060/8/90) ist es langfristig vorgesehen, dass sich eine behutsame Wiederannäherung an das charakteristische historisch gewachsene Stadtbild im Bereich des Alten Marktes und Umgebung entwickelt. Die Bebauung trägt damit zum charakteristischen Potsdamer Stadtbild bei.

## **Umwelt- und Naturschutz**

### **Klimaschutz**

In Bezug auf den Umweltschutz 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.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz werden in einem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Die Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags werden gemäß § 11 Abs. 1 BauGB festgelegt. Unter anderem sind die Themen wie die Verpflichtung zur Umsetzung des dem Vertrag als Anlage beigefügten städtebaulichen Konzeptes sowie die Verpflichtungen zur Bestrebung einer DGNB-Zertifizierung, eines Klimaanpassungs- und eines Energiekonzepts zu berücksichtigen. Einzelne Vertragsinhalte werden in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel G „Städtebaulicher Vertrag“ fortgeschrieben bzw. ergänzt.

Bei der Umsetzung der Planung ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. 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. Die aktuell vorliegende Hochbauplanung sieht die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Fassaden vor. Jedoch erfordert die Umsetzung der Solaranlagen eine Einzelfallprüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

Der Verlust von Vegetationsstrukturen/Bäumen, der als negative Auswirkung auf die Schutzgüter eingestuft ist, wird durch Maßnahmen im Zuge der Städtebaulichen Neuordnung kompensiert. Weitere Einflüsse auf das lokale Klima wurden bereits in Kapitel C.2.2.3 und Kapitel C.2.2.5 des Umweltberichts erläutert. Dieses stellt Alternativen zur Verbesserung des Lokalklimas dar. Diesbezüglich bei der Errichtung einer Tiefgarage, die die bestehende Tiefgarage des Hofhauses mit der Neuplanung an die Französische Straße unterirdisch verbindet, wird diese mit einer mindestens 25 cm starken Bodenschicht überdeckt und zur Entwicklung eines dauerhaften Vegetationsbestandes begrünt. Mit dieser Maßnahme entstehen auf einer Fläche von rd. 750 m<sup>2</sup> Rasenflächen und Staudenfluren, die innerhalb des Blockinnenbereiches eine positive Wirkung für die lokalklimatische Situation haben. Im Falle einer Errichtung oberirdischer Stellplätze werden evtl. mehr Bäume erhalten und zudem 3 bis 4 Bäume neu gepflanzt, womit eine günstige Wirkung auf die lokalklimatische Situation verbunden ist. Durch die Begrünung der Fassade sowie der Flach- und Tiefgaragendächer werden neue Vegetations- und damit auch Lebensraumstrukturen geschaffen und zudem eine positive Wirkung für das Lokalklima erzielt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78 sieht die Verdichtung der Flächen an der Französischen Straße vor. Die Flächen des ehemaligen Getränkemarkts, die bisher nicht zugänglich waren, werden baulich entwickelt. Die bisher festgesetzten Baufenster des rechtsgültigen Bebauungsplans weisen eine ungünstige Nord-Südausrichtung mit Nachteilen für die Verschattung der Westfassaden der Bestandsgebäude auf. Daher wird in der aktuellen Änderung des Bebauungsplans die Bebauung straßenseitig festgesetzt. Durch die geänderte Baufensterausweisung ergibt sich eine Verbesserung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Außerdem wird durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Französischen Straße die historische Bauflucht wieder aufgenommen. Weiterhin wird das Kunsthaus „sans titre“ mit einer baukörperbezogenen Baugrenze integriert und damit eine Entwicklung zugunsten kultureller und sozialer Belange sichergestellt.

Es wurde angeregt, die vorhandene Schwarzpappel als zu erhaltenden Einzelbaum zu sichern bzw. festzusetzen. Eine Fällung des Baumes wurde abgelehnt, ebenso der Verkauf dieser Straßenfläche. 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. Um dieses Konzept umzusetzen, müssen vom Vorhabenträger die Flächen, auf denen die Schwarzpappel steht, von der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) erworben werden. Die unvermeidbaren Baumfällungen werden durch geeignete Neupflanzungen kompensiert. Die Regelung zur Kompensation des Verlustes geschützter Bäume (und damit auch der Schwarzpappel) erfolgte bereits entsprechend der Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung und nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens. Der gemäß Baumschutzverordnung erforderliche Kompensationsbedarf für die Schwarzpappel sowie für die anderen zu fällenden Bäume ist bereits im Umweltbericht (Begründung, Kap. C.2.3) enthalten.

### **Wasserwirtschaft**

Der Hinweis auf den Zusammenhang der PBaumSchVO mit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Natur- sowie Wasserhaushalt wird in der Tabelle auf S. 51 des Umweltberichts berücksichtigt. Die Befestigung von Wegen, PKW-Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen ist nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig, um eine teilweise Versickerungsfähigkeit der Flächen zu gewährleisten. Mit der Festsetzung zur Begrünung von Flach- und Tiefgaragendächern werden die Rückhaltung und die

---

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

verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser gefördert. Dies wirkt sich positiv auf die innerstädtische Regenwasserbewirtschaftung und die lokalklimatische Situation aus.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbereiche nicht durgesetzt wurde. Das Entwässerungskonzept (Merkel Ingenieur Consult, 28.10.2021) liegt bereits vor. Das Gutachten betrachtet die abflusswirksamen Flächen, wie versiegelte Flächen, Dachflächen sowie Grünflächen und stellt den Gesamtregenabfluss des bestehenden vergleichend zu dem neuen Planungsgebiet dar. Im Ergebnis übersteigt das abzuleitende Regenwasser in der Projektplanung nur geringfügig das im Bestand. Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Vorhabenträgers versickert, die Flächen bleiben versickerungsfähig. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplan ist daher grundsätzlich gegeben. Die Prüfung, insbesondere die Ermittlung der Maßnahmen entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der angemessenen Ableitung des Niederschlagswassers, ist Gegenstand des nachgeordneten Verfahrens (siehe Kapitel B.2.5).

## **Denkmalschutz**

Um den städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Belangen der baulichen Entwicklung der Baukörper entlang der Französischen Straße zu sichern, wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachneigung gefordert, um langfristig das historische Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung entlang der westlichen Raumkante der Französischen Straße wieder aufnehmen zu können.

Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen zur Regelung der Dachgestaltung und der Vorderfassadenarchitektur aufgenommen. Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan wird verbindlich die Ausbildung des Dachgeschosses geregelt. Um der Festsetzung zu entsprechen, muss die zukünftige Dachlandschaft des Vorhabens in seiner Gestaltung grundsätzlich ein geneigtes Dach erkennen lassen. Es ist davon auszugehen, dass Dachgauben nur eine untergeordnete Funktion haben können, um dem gestalterischen Grundgedanken eines Satteldachs zu entsprechen.

Außerdem sind Dachgauben in der aktuellen Planung als Rettungswege zugewiesen. Jedoch ist es sicherheitstechnisch nicht geboten, die Gestaltung der Dachgauben mehr als nötig einzuschränken. Die konkrete Ausbildung der Dachgauben wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Mindestanforderungen der örtlichen Umstände durch die Dachgestaltung sind gemäß § 87 BbgBO ausreichend gesichert. Aus den genannten Gründen wird auf eine Festsetzung zum Abstand der Gauben von der Traufe verzichtet.

Das Ziel der gestalterischen Festsetzungen der Nordgiebelfassade ist die Sicherung bzw. Minimierung der optischen Erscheinung der Wand sowie die Dachgestaltung gegenüber der bestehenden Bebauung. Die Festsetzungen erreichen eine gestalterische Rahmensexposition. Für die Veranschaulichung der gewollten architektonischen Gliederungselemente wird eine unverbindliche Darstellung in der Begründung aufgenommen und der Spielraum der Umsetzung begründet.

Als weiteres wurde angeregt, die Höhenbegrenzungen des bestehenden Hauptpostgebäudes in der 1. Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebäude der Hauptpost nur Festsetzungen zur Änderung der Art der Nutzung enthält. Es sind keine Festsetzungen zur Veränderung des

Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen, Festsetzungen zur Änderung der Höhenbegrenzungen werden im Zuge dieses Verfahrens nicht getroffen.

### **Sicherheit (Brandschutz)**

Der Bereich 37 Feuerwehr hat darauf hingewiesen, dass für das Vorhabengebiet der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz 1.600 l/min über 2 Stunden sichergestellt ist. Die Anforderungen der Entnahmestellen sowie die Gewährleistung der Trinkwasserversorgung müssen gemäß § 14 BbgBO erfolgen. Die entsprechenden Hinweise zum Löschwasser wurden in die Begründung aufgenommen. Regelungen dazu können mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

### **Liegenschaft und Vermessung**

Im Zuge der Aktualisierung der Daten des Liegenschaftskatasters im Jahr 2020 und 2021 werden auf die Änderungen bzw. Korrekturen der Flurstücksnummer auf die Plangrundlage sowie den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Ein weiterer Hinweis betraf die Aktualisierung des Bezugsystems. Das Deutsche Haupthöhennetz 92 (DHHN 92), das im rechtsgültigen Bebauungsplan als Lagebezugssystem für die Festsetzung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhen aufgenommen wurde, ist zwischenzeitlich durch das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) abgelöst worden. Die Textfestsetzungen Nr. 1.7, 1.9, 1.10 und Hinweise sowie die Planzeichnung wurden redaktionell bzw. grafisch dahingehend angepasst.

### **E.2.2.7 Ergebnis der Beteiligung der Fachbereiche**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in folgenden Punkten geändert:

- Die gestalterischen textlichen Festsetzungen zur Regelung der Dachneigung sowie die Gestaltung des Baukörpers werden aufgenommen
- Das Kapitel G „Städtebaulicher Vertrag“ wird fortgeschrieben, die Hinweise bezüglich Energieeffizienz und Klimaanpassung ergänzt
- Der Hinweis zum Löschwasser / Grundschutz wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt
- Aufgrund der Aktualisierung des Liegenschaftskatasters werden die Textfestsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung redaktionell bzw. grafisch angepasst
- Die betroffenen Themen im Begründungstext werden entsprechend fortgeschrieben

Die folgenden Änderungen des Bebauungsplans berühren keine Grundzüge der Planung, aufgrund dessen wird lediglich eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **E.2.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung**

#### **E.2.3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2022 bis 05.08.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 23.06.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, 33. Jahrgang, Sonderamtsblatt Nr. 19.

Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße mit der Begründung, einschließlich Umweltbericht, und nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Unterlagen waren während des o. g. Zeitraums unter <http://www.potsdam.de/beteiligung> sowie unter <http://blp.brandenburg.de> zu finden.

Die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkte sich bei unveränderten Planungszielen auf die Gestaltung der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a (nördliche Giebelfassade) zur Sicherung der denkmalpflegerisch bedeutsamen Ansichten sowie auf die Dachgestaltung im WA 1a zur Sicherung der künftigen Dachlandschaft im Hinblick auf die Belange der Baukultur. Insgesamt gingen 3 Stellungnahmen ein.

### **E.2.3.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (erneute eingeschränkte Beteiligung)**

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Folgenden werden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht nur im Hinblick auf die Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes dargestellt.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die Themen Flächeninanspruchnahme und Umwelt- und Naturschutz.

#### ***Flächeninanspruchnahme***

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

Die Stadt Potsdam bewertet die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Neuversiegelung als sehr gering. Sie entspricht zudem dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Planung wurde nicht geändert.

#### ***Umwelt- und Naturschutz***

Es wurde durch Stellungnahme darauf hingewiesen, dass ein Verlust von Bäumen zugunsten einer denkmalpflegerischen Wiederherstellung von Sichtachsen den Klimazielen entgegensteht.

Es wurde zudem angeregt, den vorhandenen Baumbestand sowie einen hohen Grünanteil zu erhalten und als Pflanzstandorte auszuweisen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten zum Plangebiet für Brutvogelarten fehlt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass Potsdam im Jahr 2019 den Klimanotstand ausgerufen hat und die klimatischen Auswirkungen nicht vermieden wurden.

Die Stadt Potsdam stellt die Hinweise wie folgt in die Abwägung ein: Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich 15 nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Dabei handelt es sich nur zum Teil um ältere (4 Bäume) bzw. alte Bäume (2 Bäume). Die Bäume stellen zwar wichtige Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich dar, charakterisieren ihn aber nicht, da es sich im Wesentlichen um einen innerstädtischen Bereich mit einem hohen Versiegelungsgrad von ca. 90 % handelt.

Von der Bebauungsplan-Änderung ist kein bislang planungsrechtlich geschützter Baumbestand betroffen. Der in der rechtskräftigen Satzung zum Erhalt festgesetzte Baum wird auch im Rahmen der 1. Änderung als zu erhalten festgesetzt. Alle Baumverluste werden gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung 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 Ersatzbaumpflanzungen je Baum mit der Wuchsstärke der zu fällenden Bäume ansteigt. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind aufgrund der generellen Bedeutung von Bäumen und Gehölzen für die lokalklimatischen Verhältnisse im innerstädtischen Raum durch den Baumverlust kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Dies wird mit geringerem Gewicht als die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Möglichkeit eine historisch bedeutsame Raumkante wiederaufzunehmen in die Abwägung eingestellt.

Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Energieeffizienz durch kurze Wege sowie zum Naturhaushalt und Ersatzhabitat für Arten, die im Zuge der Baumfällungen beeinträchtigt werden, wurden bereits im Umweltbericht berücksichtigt und kompensiert. Eine Minimierung der Umweltauswirkungen wurde bereits durch textliche Festsetzungen gesichert.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.2023 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.

Ein Hinweis auf 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 Plangebietes insgesamt als gering eingeschätzt wird.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

### **Lärmschutz und Lufthygiene**

Auf zu erwartende verkehrsbedingte Lärm- sowie die Luftschaadstoffbelastung für die bestehende schutzwürdige Bebauung wurde hingewiesen. 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 Luftschaadstoffbelastungen 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 gering gehalten. Zusätzlich erforderliche Stellplätze für die neu geplante Wohnbebauung werden im Innenhof des Kunsthause ober- oder unterirdisch untergebracht, wo bereits heute eine Stellplatznutzung stattfindet. Negative verkehrsbedingte

Auswirkungen durch erhöhte Lärm- und lufthygienische Belastungen können somit ausgeschlossen werden. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich durch die Schließung der Baulücke der verkehrsbedingte Lärmeintrag in den Blockinnenbereich reduziert wird.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

### **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.

Das neu errichtete Hotel liegt nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Für seine Errichtung wurde bereits ein Bauantrag entsprechend nach den für dieses Grundstück geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78 gestellt und genehmigt. Das Hotel ist somit nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzzutes Boden und Fläche durch die zusätzliche Flächenversiegelung wurde durch das fachgutachterliche Vorkonzept Regenwasserableitung bestätigt, dass die geplante Versiegelung im Hinblick auf das abzuleitende Niederschlagwasser nur geringfügig über die Versiegelung im Bestand hinausgeht. Der Nachweis einer naturnahen Versickerung durch dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist somit grundsätzlich gegeben.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

### **Sonstiges**

Es wurde darauf hingewiesen, dass in Potsdam ca. 200 Wohnungen leer stehen.

Am 31.12.2020 gab es in Potsdam 91.605 Wohnungen. Die Leerstandquote der vermietbaren Wohnungen lag bei 1 %. Das am 04.05.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 (INSEK 2035, DS 21/SVV/1357), weist darauf hin, dass das Wohnungsbestand nicht ausreichend ist, um die bis zum Jahr 2035 zu erwartende Nachfrage zu decken. Es besteht ein hoher Bedarf an unterschiedlichen Wohnungstypen. Durch die Änderung und Ergänzung wird jedoch indirekt die Schaffung von Mietwohnungen in geringem Umfang (ca. 32 WE gemäß vorliegendem Konzept) ermöglicht. Damit kann ein Beitrag zur Verbesserung des Mietwohnungsmarktes geleistet werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

### **E.2.3.3 Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung**

Eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise erfolgt nach Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit nicht. Die Hinweise betreffen nicht die Anliegen der Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes. Soweit die Inhalte der umweltbezogenen Informationen betroffen sind, werden diese in die Abwägung eingestellt und bewertet. Die Grundzüge der Planung werden jedoch nicht berührt.

### **E.2.3.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. Juli 2022 bis 5. August 2022

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

(Fristverlängerung für einen Träger öffentlicher Belange auf Anfrage bis 19.08.2022). Mit Schreiben vom 18. Juli 2022 wurden die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich im Hinblick auf die Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes berührt werden um Stellungnahme gebeten. Insgesamt waren 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Davon haben 2 Behörden und TÖB schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind oder dass sie sich mit der vorliegenden Planung einverstanden erklären. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder ein Einverständnis mit der Planung vorliegt.

Hinweise und Anregungen ergeben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen von 3 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden.

### **E.2.3.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (erneute eingeschränkte Beteiligung)**

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Folgenden werden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht nur im Hinblick auf die Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes dargestellt.

Die Hinweise und Anregung der eingegangenen Stellungnahmen betraf im Wesentlichen die Themen Landes- und Regionalplanung sowie Immissionsschutz.

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.

Seitens des Ladesamtes für Umwelt (Abteilung Technischer Umweltschutz – Immissionsschutz) wurde auf die rechtlichen Grundlagen verschiedener schädlicher Umweltauswirkungen hingewiesen. Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung zu möglichen Auswirkungen des Gewerbelärms vom Kunsthause sans titre auf die bestehende Wohnnutzung im Umfeld durchgeführt. Bei Beibehaltung der vorgesehenen Nutzungsszenarien sowie der üblichen Nutzungszeiten sind keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Des Weiteren wurde auf den Schutzanspruch von Gewerbelärm im Urbanen Gebiet hingewiesen. Der Hinweis dient der Kenntnisnahme, da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 keine Urbanen Gebiete festgesetzt werden.

Die Ausführungen im schallschutztechnischen Nachweis 1.1. werden, wie angemerkt, aufgrund der Bezugnahme des Gutachtens auf benachbarte Bauvorhaben nicht übernommen. Der bauliche Schallschutz für die geplante Wohnbebauung entlang der Französischen Straße erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

### **E.2.3.6 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung in Kapitel A.3.1.3 der Begründung.

---

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

Eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise erfolgt nach Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nicht.

Die Hinweise betreffen nicht die Anliegen der Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes. Soweit die Inhalte der umweltbezogenen Informationen betroffen sind, werden diese in die Abwägung eingestellt und bewertet. Die Grundzüge der Planung werden jedoch nicht berührt.

### **E.2.3.7 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Die Beteiligung der Fachbereiche der LHP gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. Juli 2022 bis 5. August 2022. Mit Schreiben vom 18. Juli 2022 wurden die Fachbereiche und Stellen, deren Aufgabenbereich im Hinblick auf die Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes berührt werden und um Äußerung, auch hinsichtlich der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten. Insgesamt waren 7 Fachbereiche beteiligt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen von 2 Fachbereichen ergeben sich Hinweise und Anregungen. 5 Fachbereiche haben sich nicht zur Planung geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass deren Belange nicht berührt werden bzw. mit der Planung Einverständnis besteht.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Da sie entweder berücksichtigt werden, bereits berücksichtigt wurden oder nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sind, werden sie in der nachfolgenden Zusammenfassung aufgeführt.

### **E.2.3.8 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachbereiche (erneute eingeschränkte Beteiligung)**

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Folgenden werden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht nur im Hinblick auf die Baukultur zur Sicherung der zukünftigen Dach- und Fassadengestaltung im Sinne der Belange des Denkmalschutzes dargestellt.

Der Hinweis bzw. die Anregung der eingegangenen Stellungnahme betraf das Thema Gesamtstädtische Planung.

Der Bereich 411 Gesamtstädtische Planung hat Hinweise zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035 gegeben, das am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Die Begründung wurde um die entsprechenden Kapitel ergänzt.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe unzulässig sei. Der Hinweis zur Anpassung der textlichen Festsetzung 1.1 an das STEK Einzelhandel wird berücksichtigt. Um eine rechtssichere Planung zu erhalten, wird dem Hinweis gefolgt und die Festsetzung dahingehend geändert, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Sinne des Potsdamer Ladens sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zugelassen werden können. Die Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 9 BauNVO. Durch die Beschränkung des Einzelhandels

wird sichergestellt, dass in der Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt erzeugt wird, der zu städtebaulichen negativen Auswirkungen führen kann.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wurde geändert.

### E.2.3.9 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Fachbereiche

Die Begründung wurde redaktionell im Kapitel 3.5 ergänzt.

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise des Bereichs 411 Gesamtstädtische Planung nach Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Fachbereiche. Um eine rechtssichere Planung zu erhalten, wird dem Hinweis gefolgt und die Festsetzung dahingehend geändert, dass in der Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt erzeugt wird, der zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen führen kann. Durch Änderung der textlichen Festsetzung TF 1.1 im Hinblick auf Einzelhandel werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und somit wird lediglich eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### E.2.4 Zweite erneute eingeschränkte Beteiligung

Die zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.05.2023 bis 02.06.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 27.04.2023 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, 34. Jahrgang, Amtsblatt Nr. 05.

Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße mit der Begründung, einschließlich Umweltbericht, und nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Unterlagen waren während des o. g. Zeitraums, unter <http://www.potsdam.de/beteiligung> unter <http://blp.brandenburg.de> sowie im Planungsportal Brandenburg <https://planungsportal.brandenburg.de/plaene/landeshauptstadt-potsdam> zu finden.

Die zweite erneute eingeschränkte Beteiligung beschränkte sich bei unveränderten Planungszielen auf die

- Anpassung der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse an das städtebauliche Konzept;
- Festsetzung eines separaten Baufeldes für die ergänzend geplante Hofbebauung;
- Anpassung der Festsetzung zur Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Französischen Straße zur Sicherung der künftigen Dachlandschaft, Anpassung an das städtebauliche Konzept, durch Streichung des Begriffs „Satteldach“ aus dem Wortlaut;
- Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK – Streichung der Flächenbegrenzung für Einzelhandel und stattdessen Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Potsdamer Ladens.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Kulturnutzung durch das Kunsthaus „sans titre“ und der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

---

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

### **E.2.4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.05.2023 bis 02.06.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 23.06.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, 34. Jahrgang, Amtsblatt Nr. 05. Insgesamt gingen 5 Stellungnahmen ein.

### **E.2.4.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (zweite erneute eingeschränkte Beteiligung)**

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen beziehen sich nicht nur auf die Anpassung der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im WA 2, die redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Dachgestaltung sowie die Einschränkung der textlichen Festsetzung im MK-Gebiet im Sinne des Potsdamer Einzelhandelskonzeptes.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung, den Umwelt- und Naturschutz sowie den Immissionsschutz.

#### ***Art der Baulichen Nutzung***

Es wurde angeregt, dass in dem geplanten Wohngebiet nur nicht störendes Gewebe zulässig sein soll. Das Kunsthause 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 Kunsthause mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen gutachterlich untersucht und bestätigt. 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***

In der Stellungnahme wird 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 (darunter zwei großkronige Laubbäume) und einem Großstrauch im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein größerer Teil des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes verloren. Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen wird, bezogen auf die Artengruppe der Brutvögel insgesamt, ein hinreichendes Nistplatzangebot im Plangebiet abgesichert.

Wie im Umweltbericht dargelegt, sind aufgrund der generellen Bedeutung von Bäumen und Gehölzen für die lokalklimatischen Verhältnisse im innerstädtischen Raum durch den Baumverlust kleinräumig negative Auswirkungen auf das Lokalklima möglich. Dies wird mit geringerem Gewicht als die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Möglichkeit eine historisch bedeutsame Raumkante wiederaufzunehmen in die Abwägung eingestellt.

Alle Baumverluste werden gemäß den Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung kompensiert. Ein Ausgleich der Baumverluste ist im Plangebiet allerdings nicht, bzw. – bei Anlage oberirdischer Stellplätze – nur teilweise möglich und wird über Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zur Begrünung von Stellplatzflächen sowie von Dach- und Fassadenflächen sowie zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Brutvögel werden die Umweltauswirkungen soweit möglich vermindert. Die Bereitstellung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden dient der Erweiterung des Nistplatzangebotes für gebäudebrütende Vogelarten innerhalb des Plangebietes. Im Hinblick auf die im Zuge der Baumverluste entfallenden Habitatpotenziale für Gehölzfreibrüter wird damit, bezogen auf die Artengruppe der Brutvögel insgesamt, ein hinreichendes Nistplatzangebot im Plangebiet abgesichert. Zudem wird ein wertvoller Altbaum im Innenhof auch im Rahmen der 1. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

Die Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zum Klimawandel und zum Naturhaushalt und Ersatzhabitat für Arten, die im Zuge der Baumfällungen beeinträchtigt werden, wurden bereits in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt und kompensiert. Eine Minimierung der Umweltauswirkungen wurde bereits durch textliche Festsetzungen sichergestellt.

Ein Hinweis auf eine 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 Biotoptbestandes im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurde der vorhandene Biotoptbestand 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 Plangebietes insgesamt als gering eingeschätzt wird.

An dem Planungsziel, durch Innenverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird festgehalten. Mit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird einer Minimierung des Ressourcenverbrauchs durch die Minimierung der Neuversiegelung entsprochen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

### **Lärmschutz**

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

Aufgrund der innerstädtischen Lage 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 Luftschaadstoffbelastung kritischen Bereich innerhalb des Stadtgebietes dar. Grenzwertüberschreitungen treten in diesem Bereich nicht auf.

Lärmimmissionen aus externen Quellen gehen insbesondere aus dem Verkehrslärm der Straße am Kanal aus. Gemäß Lärmaktionsplan 2016 gehört das Plangebiet jedoch nicht zu den durch Verkehrslärm besonders belasteten Stadtbereichen. Aufgrund von Straßenumbaumaßnahmen im unmittelbareren Umfeld des Plangebietes wurde der Kfz-Verkehr im Rahmen einer Umleitung über die Französische Straße geführt. Dies führte zeitweise zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in der Französischen Straße.

Gemäß den im Umweltbericht dargelegten Untersuchungen ist mit dem Vorhaben keine erhöhte Verkehrsbelastung verbunden. Der Kfz-Verkehr im verkehrsberuhigten Blockinnenbereich wird weiterhin gering gehalten. Zusätzlich erforderliche Stellplätze für die neu geplante Wohnbebauung werden im Innenhof des Kunsthause ober- oder unterirdisch untergebracht, wo bereits heute eine Stellplatznutzung stattfindet. Negative verkehrsbedingte Auswirkungen durch erhöhte Lärm- und lufthygienische Belastungen können somit ausgeschlossen werden. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich durch das Schließen der Baulücke der Eintrag von verkehrsbedingtem Lärm, im Blockinnenbereich reduziert.

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 Lärmbelastung entstehen kann. Hier wird auf den Barbetrieb und im Außenbereich auf zahlreiche Open-Air-Musikveranstaltungen mit extrem hoher Geräuschkulisse hingewiesen.

Im schalltechnischen Gutachten wurde die Nutzung der Außenflächen untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass ein Barbetrieb im Außenbereich durch das Kunsthause nicht mehr möglich bzw. zulässig ist. Das Nutzungskonzept ist nach dem Umbau entsprechend anzupassen. Die genannten zahlreichen Musikveranstaltungen im Freien sind als „seltene Ereignisse“ einzustufen und können nach TA Lärm geregelt stattfinden. Hierzu zählen die bekannten Veranstaltungen „Stadt für eine Nacht“, „Balkon- und Hofkonzerte“ etc.

Aufgrund des baulichen Zustandes der vorhandenen Bebauung wurde auf die Erhöhung der Schallwellen sowie deren Reflexion hingewiesen. Die baulichen Gegebenheiten und auch benannte Reflexionen wurden im schalltechnischen Gutachten rechnerisch berücksichtigt. Der Schallpegel an einem Immissionsort setzt sich demnach aus 4 Einzelpegeln (Direktschall, Schallweg mit einer, zwei und drei Reflexionen) zusammen. Die darüber hinaus gehenden Reflexionswege sind aufgrund der längeren Schallwegelängen und der damit verbundenen Pegelminderungen in der Regel schalltechnisch nicht mehr relevant.

Es wurde zudem der Hinweis gegeben, dass im Nachweis des Immissionsschutzes zum Kunsthause vom 29.3.2023 die Nachbarhäuser der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ keine Berücksichtigung fänden. Die Sanierungsanforderungen der 1990er Jahren sind weder klimagerecht, noch verfügen diese über das heute erforderliche hohe Schalldämmmaß. Die Nachbarhäuser der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ wurden im Rahmen der Nachweiserstellung 18162\_1.0 vom 29.3.2023 mit berücksichtigt. Wie aus den Abbildungen des Gutachtens (Seite 31, 32) entnommen werden kann, wurden auch Immissionsorte an den nördlich und westlich gelegenen Bestandswohngebäuden betrachtet. Die nordwestlichen Bestandsgebäude wurden aufgrund der größeren Entfernung zum Kunsthause nicht betrachtet. Hier sind aufgrund der größeren Entfernung von den benannten Immissionsorten geringere Pegel zu erwarten.

Darüber hinaus wird gemäß TA Lärm eine fremde Vorbelastung/Fremdeinwirkung (6 dB Unterschreitung) eingerechnet. Diese wird im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Kunsthause als allgemein zulässige Nutzung der Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO mit berücksichtigt. Die Immissionsorte werden in diesem Fall in einem Abstand vom 0,5 m (50 cm) vom geöffneten Fenster berechnet. Das Ergebnis des Schallgutachtens zeigt, dass dort keine Lärmzunahme zu erwarten ist.

Gemäß den Nachweisen (Nachweis 1.1. „Schallschutz“, Nachweis 2.1 „Immissionsschutz“, Nachweis 18162 1.0 „Immissionsschutz Sanierung und Umbau Kunsthaus sans titre“) sind alle vorhabenrelevanten Immissionsorte berücksichtigt, die durch das Vorhaben betroffen sind. 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.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

#### **E.2.4.3 Ergebnis der zweiten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung**

Eine Überarbeitung der Planung erfolgt aufgrund der Anregungen und Hinweise nach Durchführung der zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit nicht. Die Hinweise betreffen weder die geänderten Festsetzungen der Vollgeschosse noch die redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur zukünftigen Dachgestaltung oder die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im MK i.S.d Einzelhandelskonzepts. Soweit die Inhalte der umweltbezogenen Informationen betroffen sind, werden diese in die Abwägung eingestellt und bewertet.

#### **E.2.4.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 8. Mai 2023 bis 2. Juni 2023 (Fristverlängerung für einen Träger öffentlicher Belange auf Anfrage bis 09.06.2023). Mit Schreiben vom 04. Mai 2023 wurden die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Anpassungen des 3. Entwurfs berührt wird, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Davon haben 2 Behörden und TÖB schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt werden oder dass sie mit der vorliegenden Planung einverstanden sind. Eine Behörde bzw. ein sonstiger Träger öffentlicher Belange hat sich nicht zur Planung geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass deren Belange nicht berührt sind oder ein Einverständnis mit der Planung vorliegt.

Hinweise und Anregungen ergeben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen von 2 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

#### **E.2.4.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (zweite erneute eingeschränkte Beteiligung)**

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Folgenden werden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht nur im Hinblick auf die geänderten Festsetzungen der Vollgeschosse, die redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur zukünftigen Dachgestaltung und die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im MK i.S.d. STEK Einzelhandel dargestellt.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahme bezogen sich im Wesentlichen auf Themen des Immissionsschutzes.

Seitens des Ladesamtes für Umwelt (Abteilung Technischer Umweltschutz - Immissionsschutz) wurde auf die rechtlichen Grundlagen verschiedener schädlicher Umwelteinwirkungen hingewiesen. Darüber hinaus wurde auf die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG hingewiesen.

Die nunmehr vorgenommenen Anpassungen gegenüber der Vorgängerversion haben keinen weiteren Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht wurde somit im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes nachgewiesen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

Es wurde auf die Grundwassermessstelle im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78 und die notwendige Abstimmung LfU bei Baumaßnahmen hingewiesen. Diese befindet sich im Bereich Charlottenstraße / Platz der Einheit. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Für den Bereich der Grundwassermessstelle ist daher die Ursprungssatzung heranzuziehen.

Die Hinweise des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zum Umgang mit Bodendenkmälern wurden bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11. Juni 2021 in der Planung berücksichtigt.

#### **E.2.4.6 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Eine Überarbeitung der Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise erfolgt nach Durchführung der zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht. Die Hinweise betreffen weder die geänderten Festsetzungen der Vollgeschosse oder die redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur zukünftigen Dachgestaltung noch die Anpassung der Art der Baulichen Nutzung im MK i.S.d Einzelhandelskonzepts. Soweit die Inhalte der umweltbezogenen Informationen betroffen sind, werden diese ebenfalls in die Abwägung eingestellt und bewertet.

#### **E.2.4.7 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Die Beteiligung der Fachbereiche der LHP gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 8. Mai 2023 bis 2. Juni 2023, verlängert bis 9. Juni 2023. Mit Schreiben vom 04. Mai 2023 wurden die Fachbereiche und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Änderungen des 3. Entwurfs berührt wird, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden 5 Fachbereiche beteiligt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen von 4 Fachbereichen ergeben sich Hinweise und Anregungen. Ein Fachbereich hat sich nicht zur Planung geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dessen Belange nicht berührt werden bzw. mit der Planung Einverständnis besteht.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Sie wurden entweder bereits berücksichtigt oder sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Sie werden in der nachfolgenden Zusammenfassung aufgeführt.

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

#### **E.2.4.8 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachbereiche (zweite erneute eingeschränkte Beteiligung)**

Die Wirtschaftsförderung hat Hinweise zur Aufnahme der verbindlichen Nutzungseinschränkungen auf der Grundlage des Gutachtens gegeben, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Nutzungen im Innenhof. Diese sind nicht erforderlich, da sie bereits im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Eine zeitliche Befristung der zulässigen kulturellen Nutzung im Innenhof ist auf Ebene des Bebauungsplanes mangels Bodenbezug nicht möglich.

Die Änderungen zu den Ausführungen im Punkt A.3.5.5 "STEK Einzelhandel" und in der Begründung der Festsetzungen B.3.1 u.a. mit dem Ziel der Beschränkung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um durch mögliche Einzelhandelsansiedlungen keinen Druck auf die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt auszuüben, werden seitens des Fachbereichs unterstützt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde (442) gab den Hinweis, dass mit den vorliegenden Änderungen des 3. Entwurfs denkmalrechtlich zugestimmt wird.

Dem Hinweis des Fachbereichs 45 Klima, Umwelt und Grünflächen, zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Sicherung artenschutzfachlicher Aspekte im Hinblick auf das Risiko des Vogelschlags an Glasfassaden wird mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht gefolgt. Großflächige Glasfassaden, die aufgrund von Spiegelungen zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können, sind durch die an historischen Vorbildern orientierte Lochfassade nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich des Erdgeschosses des Kunsthause sans titre ist eine größere zusammenhängende Glasfläche vorgesehen (siehe hierzu Entwurfsplanung Objektplanung, Haus C, Ansicht Nord). Zur Vermeidung von Vogelschlag an den genannten Glasflächen des Kunsthause sind geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen bzw. zu klären und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird seitens der Gesamtstädtischen Planung (411) empfohlen, in der Begründung zum Bebauungsplan auf die konkreten Ausführungen im STEK Einzelhandel Bezug zu nehmen und auf diese zu verweisen bzw. diese wörtlich zu übernehmen. Damit wird die Art der Nutzung näher charakterisiert bzw. definiert. Der Empfehlung, in der Begründung die Art der Einzelhandelsnutzung näher zu definieren, wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel B.3.1 entsprechend angepasst bzw. redaktionell ergänzt.

Im Kapitel A.3.5.2 Wohnungspolitisches Konzept wird auf die redaktionelle Anpassung durch Streichung des Einschubs „wenn auch geringer“ im letzten Satz hingewiesen. Die redaktionelle Anpassung wurde vorgenommen.

Es erfolgten redaktionelle Anpassungen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nicht geändert.

#### **E.2.4.9 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Fachbereiche**

Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Anpassung sowie eine sachliche Ergänzung der Begründung aufgrund der Hinweise des Fachbereichs 45 sowie 411 Gesamtstädtische Planung nach Durchführung der zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Fachbereiche.

Ob eine der genannten Maßnahmen zum Vogelschutz erforderlich und zielführend ist, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. zu klären. Im Bebauungsplan wird durch die Aufnahme von Hinweisen auf die von der UNB genannten Möglichkeiten und Leitfäden eine ausreichende Anstoßwirkung gegeben zudem soll eine Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Zur näheren Definition des Potsdamer Ladens sollte der Hinweis in die Begründung aufgenommen werden. Dies erfolgt in Anlehnung an das STEK Einzelhandel.

## **E.3 Planungssichernde Maßnahmen**

### **E.3.1 Veränderungssperre**

Die Aufstellung einer Veränderungssperre für den Änderungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht**

Eine Satzung über ein Vorkaufsrecht ist nicht erforderlich.

## F Abwägung – Konfliktbewältigung

### F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Es wird auf das Kapitel B.2.1 Planungsalternativen verwiesen.

### F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 (2018) sind die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt worden. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 (2021) sind die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt worden. Nach Abschluss dieser Beteiligungsverfahren wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet (vgl. Kapitel E.2) und sind nach Abwägung in die weitere Planung einbezogen worden. Zum 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 (2022) sind die erneuten eingeschränkten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt worden (Kapitel E.2.3) und sind nach Abwägung in die weitere Planung einbezogen. Zum 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 (2023) sind die zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie § 4a Abs. 3 BauGB (zweite erneute Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt worden (Kapitel E.2.4) und sind nach Abwägung in die weitere Planung einbezogen.

### F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

#### Kerngebiet:

Im Hinblick auf den Erhalt des Postgebäudes als prägende städtebauliche Einzelstruktur im Stadtbild im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ist eine Festsetzung als Kerngebiet sinnvoll, da bei einem Erhalt als Mischgebiet formal die Hälfte des Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt werden müsste. Das Bestandsgebäude der Deutschen Post war bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt. Auch aktuell ist eine wohnbauliche Nutzung von Teilstücken des Gebäudebestands, so wie es in der hier geltenden Festsetzung als Mischgebiet verankert ist, nicht vorhanden. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmischung mit Wohnen lässt sich in der vorhandenen Gebäudestruktur kaum umsetzen. Daher ist eine Festsetzung des Grundstückes als Kerngebiet (MK) erfolgt. Die Festsetzung des Post-Grundstückes 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 Kerngebietscharakter ausmachen.

#### Allgemeines Wohngebiet:

Eine Betroffenheit städtebaulicher Belange wird vor allem hinsichtlich einer möglichen Erhöhung der baulichen Grundstücksausnutzung durch Nachverdichtungen und Ausbau vorhandener Bausubstanz gesehen.

---

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

Durch Verdichtung soll ein nutzungsvielfältiges Wohnquartier entstehen, somit wird ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Potsdamer Stadt kern geschaffen. Eine stadtkerntypische Mischung aus Wohnen, kulturellen Einrichtungen sowie grünem Innenhof für die gemeinschaftliche Nutzung wird angestrebt.

Weiterhin ist vorgesehen, die denkmalpflegerische Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur entsprechend des bestehenden historischen Ortsbildes anzustreben. Die geplanten Wohngebäude sollen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung berücksichtigen.

Weitergehende verbindliche Nutzungseinschränkungen auf Grundlage des Nachweises 18162 1.0 „Immissionsschutz Sanierung und Umbau Kunsthaus sans titre“, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Nutzungen im Innenhof, sind nicht erforderlich, da diese bereits im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Eine zeitliche Befristung der zulässigen kulturellen Nutzung im Innenhof ist auf Ebene des Bebauungsplanes mangels Bodenbezug nicht möglich.

## F.4 Abwägung der Umweltbelange

### Flächeninanspruchnahme:

Auch wenn durch die Planung eine weitere Flächenversiegelung erfolgt, ist diese jedoch nur geringfügig, da ein Großteil der Flächen bereits versiegelt ist. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit die Weiterentwicklung einer innerstädtischen, bereits erschlossenen Fläche. Demnach wird hier dem Belang der Inneneentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Vorzug gegeben vor der Neuversiegelung von noch nicht erschlossenen Flächen bspw. am Stadtrand.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans dient zudem der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie der Deckung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Hinsichtlich der Beeinträchtigungen auf das Schutgzug Boden und Fläche durch weitere Flächenversiegelung wurde durch fachgutachterliche Untersuchung bestätigt, dass die geplante Versiegelung im Hinblick auf abzuleitende Regenwasser nur geringfügig die Versiegelung im Bestand übersteigt. Der Nachweis einer naturnahen Versickerungsfähigkeit durch dezentrale Regenbewirtschaftung ist daher grundsätzlich gegeben.

Die positiven Effekte dieser Belange überwiegen den Belang der Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutgzug Boden und Fläche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB.

### Immissionen / menschliche Gesundheit:

Da nicht davon ausgegangen wird, dass der durch die Planung zusätzlich verursachte Verkehr negative Auswirkungen auf die Anwohner insbesondere hinsichtlich etwaiger Immissionen haben wird (Lärm, Staub), überwiegen auch hier die o.g. positiven Belange der Planung.

Negative, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB) sind durch die Zunahme des Verkehrs aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten. Es wurde sogar nachgewiesen, dass die von der angrenzenden gewerblichen Nutzung ausgehenden Immissionen durch die im Bebauungsplan festgesetzte und bereits größtenteils errichtete

Lärmschutzwand keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau hervorrufen. Gleiches gilt für die verkehrlichen Immissionen.

Im Rahmen der Erhaltung des Kunsthauses „sans titre“ nach dem aktuell vorliegenden Nutzungskonzept werden sich keine Einschränkungen für die kulturelle Nutzung ergeben. Dies wurde durch Nachweis-Immissionsschutz für verschiedene Szenarien geprüft und bestätigt. Bei Einhaltung der Nutzungsszenarien und üblichen nutzungszeiten werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 25. Januar 2023 den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtclimakarte in der Stadt- und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial werden als Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung erstellt bzw. fortgeschrieben und Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt.

Klimaanpassung muss durch mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die beispielsweise im Rahmen der Anlage und Pflege von Grünflächen und Gehölzen oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung bei drohenden Hitzewellen von Bedeutung sind. So werden z.B. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig und rückt dadurch das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund.

Die Klimaanalysekarte stellt für die Grün- und Freiflächen das Ausmaß der Kaltluftlieferung der Grün-, Freiflächen und für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß der Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der bereits bebauten Umgebung durch den Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet die stärkste Überwärmung im Südwesten des Plangebiets (Postgebäude), während die Blockrand- sowie Innenhofbebauung eine deutlich günstigere Situation aufweisen. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen, z.B. in Form von Verschattungselementen oder zusätzlicher Begrünung. In Anbetracht der geplanten städtebaulichen Gebäudeform sowie der Reduzierung des Innenhofverkehrs, ggf. durch die geplante Tiefgarage oder der zusätzlichen Stellplatzbegrünung, werden ausgleichende Maßnahmen geschaffen. Darüber hinaus tragen die Fassaden- sowie die Dachbegrünung zur Verbesserung der thermischen Situation bei.

In der Karte „Stadtclimatisches Vergleichsszenario 2050“ werden für das Plangebiet als Siedlungsfläche mit gegenwärtiger nächtlicher Wärmebelastung auf Basis der Bewertungskarte Nacht bis zum Bezugsjahr 2050 dargestellt. Die Änderungssignale für das Plangebiet werden überwiegend mit einer Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals bewertet, d.h. die nächtliche Überwärmung liegt innerhalb der zu erwartenden Klimaveränderung. In den Starkregen Gefahrenkarten (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) ist das Plangebiet von der Hochwassermodellierung (HQ 100) nicht betroffen.

### Schutgzut Pflanzen und Tiere

Hinsichtlich der erforderlichen Baumfällungen sowie des Habitatpotenzials der Bäume für Vögel wird im vorliegenden Verfahren dem Belang der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Vorzug gegeben vor dem Belang der Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB. Zudem erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Baumfällungen sowie die Festlegung entsprechender Ersatzpflanzungen. Durch die Bereitstellung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden erfolgt eine Erweiterung des Nistplatzangebotes für gebäudebrütende Vogelarten innerhalb des

Plangebietes. Im Hinblick auf die im Zuge der Baumverluste entfallenden Habitatpotenziale für Gehölzfreibrüter wird damit, bezogen auf die Artengruppe der Brutvögel insgesamt, ein hinreichendes Nistplatzangebot im Plangebiet abgesichert. Hinsichtlich des Vorhandenseins von Dohlen im Bereich des Kerngebietes wurde im Umweltbericht nachgewiesen, dass diesbezüglich keine Betroffenheit vorliegt, da in diesem Bereich lediglich eine Bestandssicherung und keine bauliche Entwicklung erfolgt.

Der Hinweis zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Sicherung artenschutzfachlicher Aspekte im Hinblick auf Risiko des Vogelschlags an Glasfassaden wird mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht gefolgt. Großflächige Glasfassaden, die aufgrund von Spiegelungen zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können, sind durch die an historischen Vorbildern orientierte Lochfassade nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich des Erdgeschosses des Kunsthause sans titre ist eine größere zusammenhängende Glasfläche vorgesehen (siehe hierzu Entwurfsplanung Objektplanung, Haus C, Ansicht Nord). Zur Vermeidung von Vogelschlag an den genannten Glasflächen des Kunsthause sind geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen bzw. zu klären und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Als geeignete Maßnahmen sind folgende Optionen zulässig (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

- Markiertes Glas (durch die Wiener Umweltanwaltschaft als „hoch wirksam“ geprüften Markierungen oder nach außen reflektierende Punktelemente im Raster 9/90mm (Seen-Shiny-Elemente))
- Transluzentes Glas und alternative Materialien (mattes und strukturiertes Glas oder Polycarbonatprodukte)
- Vorgebaute Strukturen

Die geprüften Markierungen können einem Faltblatt der Wiener Umweltanwaltschaft entnommen werden, das auf folgender Webseite herunterladbar ist: <https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster-2022.pdf>

Weitergehende Anregungen finden sich in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ Stand 2022, die unter nachfolgendem Link herunterladbar ist: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)

## F.5 Abwägung der sozialen Belange

### Nahversorgung:

Die Versorgung der im Gebiet lebenden Anwohner als allgemeine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ist trotz Aufgabe des ansässigen Getränkemarktes gesichert, da der angrenzende zentrale Versorgungsbereich entsprechende Nutzungen ortsnah bereitstellt.

Außerdem wurde südlich des Plangebietes, im bereits errichteten Hotelgebäude im MI-Gebiet, ein Lebensmittelmarkt im Betrieb genommen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist damit gesichert.

## F.6 Abwägung ökonomischer Belange

Mit dem Erhalt des vorhandenen Postgebäudes sowie der Anpassung der Gebietscharakter an die tatsächliche Nutzung, da das Mischgebiet formal zur Hälfte eine Wohnnutzung ausweisen soll und der Wohnanteil hier nicht vorhanden ist, wird ein Kerngebiet festgesetzt.

Um eine rechtssichere Planung zu erhalten, soll eine Änderung der Festsetzung aufgenommen werden, dass eine allgemein zulässige kerngebietstypische Nutzung der Einzelhandelsbetriebe nur im Sinne des Potsdamer Ladens sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zugelassen werden können. Die Einschränkung wird zum Schutz des Einzelhandels in der Potsdamer Innenstadt vorgenommen. Die privaten Belange werden hier mit geringerem Gewicht in die Abwägung als die öffentlichen Belange eingestellt. Durch die Beschränkung Einzelhandels wird gewährleistet, dass in der Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt entsteht, der zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen kann.

## F.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Mit der Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 78 wird den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Vorrang gegeben. Es werden also die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, gestärkt.

Eine Einschränkung der Sicherheit der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) durch eine Zunahme des Kfz-Verkehrs auf dem Vorhabengrundstücken wird hier daher nicht gesehen, da aufgrund der zentralen und gut angebundenen Lage eine Reduktion der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam möglich ist. Daher ist mit einer nur geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen. Zudem kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass durch eine Zunahme des Verkehrs die Sicherheit eingeschränkt wird.

## F.8 Abwägung weiterer Belange

In den vorhergehenden Kapiteln F.1 bis 7 sind bereits alle Belange aufgezählt, die im Rahmen der Beteiligung zum derzeitigen Verfahrensstand in den Stellungnahmen genannt wurden.

## G Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin abzuschließen, der sich auf die Regelungen der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), DS 20/SVV/0081, stützt.

Der städtebauliche Vertrag wird derzeit abgestimmt. Vertragsgegenstand sind unter anderen folgenden Themen:

- Verpflichtung zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum
- Verpflichtung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes
- Maßnahmen für den Natur- und Klimaschutz sowie andere umweltbezogene Maßnahmen
- Maßnahmen zur Gestaltung

## H Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I / 21, [Nr. 5])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

## I      Anlagen

**Anlage 1**    Textliche Festsetzungen

**Anlage 2**    Bebauungskonzeption, agn niederberghaus & partner GmbH / Dietz  
JoppienArchitekten AG, Stand 12.07.2022

## I.1 Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße / Quartier Français“, festgesetzt durch die Satzung vom 04.07.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 16/2002, vom 11.12.2002), wird wie folgt geändert:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße / Quartier Français“ gelten weiter fort, die nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Französische Straße / Am Kanal in roter Schrift ergänzt oder geändert werden.

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 BauNVO sind *in den Allgemeinen Wohngebieten* keine Ausnahmen zulässig. In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. *Innerhalb des Kerngebietes MK sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur im Sinne des Potsdamer Ladens sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig; die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 7 BauNVO)

#### 1.2 Überschreitung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten um bis 75% zulässig. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,89 und im WA 2a bis zu einer GRZ von 0,84 zulässig.* In dem Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### 1.3 Berechnung der Geschoßfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

#### 1.4 Traufhöhe

Die festgesetzte maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

---

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

### **1.5 Bauweise**

In dem Baugebiet WA 1 ist ausschließlich eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mindestens 45 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### **1.6 Ausnahme auf dem Fahrrecht F**

Die mit 8 m Breite festgesetzte Tordurchfahrt mit dem Fahrrecht F kann ausnahmsweise auf bis zu 5 m reduziert und um bis zu 3 m in beide Richtungen verschoben werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **1.7 Tiefgaragen und Stellplätze**

Die Geschossdecke von Tiefgaragen darf bis zu 1,40 m über der Geländeoberfläche von 32,25m über DHHN **über NHN im Bezugssystem DHHN 2016** liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

### **1.8 Tiefgaragen und Stellplätze in den WA**

Tiefgaragen **und Stellplätze** sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen **und Stellplätze** und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten / Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

### **1.9 Tiefgaragen und Stellplätze im MI**

Im Mischgebiet MI sind Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse im Bereich einer Grundstückstiefe von 12 m - gemessen von den Straßenbegrenzungslinien - nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, deren Deckenoberkante unter der Geländeoberfläche von 32,25 m **über NHN im System DHHN2016** liegt. Im Übrigen sind Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes, Garagengeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten und Rampen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

### **1.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Entlang der Strecke XY **ist bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 1761 (Posthof) und noch mindestens 2 m weiter auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1808** eine 7,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss einschließlich zulässiger Tore ein Schalldämmmaß von mindestens R'w = 12 dB aufweisen.

---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße

~~Im Bereich der mit Z gekennzeichneten Fläche müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Lüftungsanlagen ein bewertetes Luftschalldämmmass (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 6/96) von mindestens 30 dB aufweisen. Innerhalb der Fläche Z dürfen zudem an den dem Posthof zugewandten Giebelseiten keine schutzbefürftigen Räume nach DIN 4109 errichtet werden.~~

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

### 2.1 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a entlang der Französischen Straße ist traufständig parallel zu der festgesetzten Baulinie das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad (gemessen zur Waagerechten) begrenzt sind.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

### 2.2 Gestaltung der Baukörper

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist die Nordgiebelfassade bis zur Baugrenze vertikal zu gliedern, z.B. durch Gesimse, Vorsprünge, Versatze, Öffnungen, Blindfenster.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

### 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind auf den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete zu dem Mischgebiet sowie für Spielplätze.

## 3. Grünfestsetzungen

### 3.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen

Ebenerdige, offene Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 1a sowie WA 2 und WA 2a** sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 3.2 Dachbegrünungen von Tiefgaragen

Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (Tiefgaragendächer) in den Allgemeinen Wohngebieten sind extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mindestens 25 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

### **3.3 Dachbegrünungen**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° Grad ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für eine Bebauung im WA 2, sofern sie vier Geschosse aufweist sowie im MI bis zu einer Grundstückstiefe von 18 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

### **3.4 Baumpflanzung im Bereich der Tiefgarage**

Im Bereich der Tiefgarage *im WA 2 sowie WA 2a* sind mindestens 6 großkronige Laubbäume der Mindestsortierung Solitärbaum, 200 cm - 300 cm Höhe zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **3.5 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftpumpe wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für behindertengerechte Rampen. Im Mischgebiet gilt diese Festsetzung für mindestens 25 % der offenen oberirdischen Pkw-Stellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### **3.6 Bepflanzung von Fassaden und Müllsammelplätzen**

Innerhalb der Fläche *ABCDA* sind die nach Süden gerichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 Ifdm zu begrünen. Müllsammelplätze sind mit Rankgittern einzufassen und ebenfalls mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 Ifdm zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **3.7 Bepflanzung von Garagengebäuden**

Außenwandflächen von Garagengebäuden in dem Mischgebiet MI sind mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x v. im Container, 100 / 150cm hoch / eine Pflanze je 2 Ifdm zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **3.8 Schaffung von Nisthilfen**

*Als artenschutzrechtliche Maßnahme sind an den neu zu errichtenden Gebäuden im WA 1a und WA 2a insgesamt mindestens 10 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten vorzusehen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

## Nachrichtliche Übernahme

### Bodendenkmal 2140

*Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.*

*Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (BD) gekennzeichnet.*

## Hinweise

- In dem Teilbereich des Flurstückes **1457**, auf dem ehemals eine Synagoge stand, sind Anlagen für kirchliche Zwecke ausdrücklich erwünscht. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet lässt Anlagen für kirchliche bzw. religiöse und kulturelle Zwecke allgemein zu.
- *Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam „Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters“.*

*Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt.*

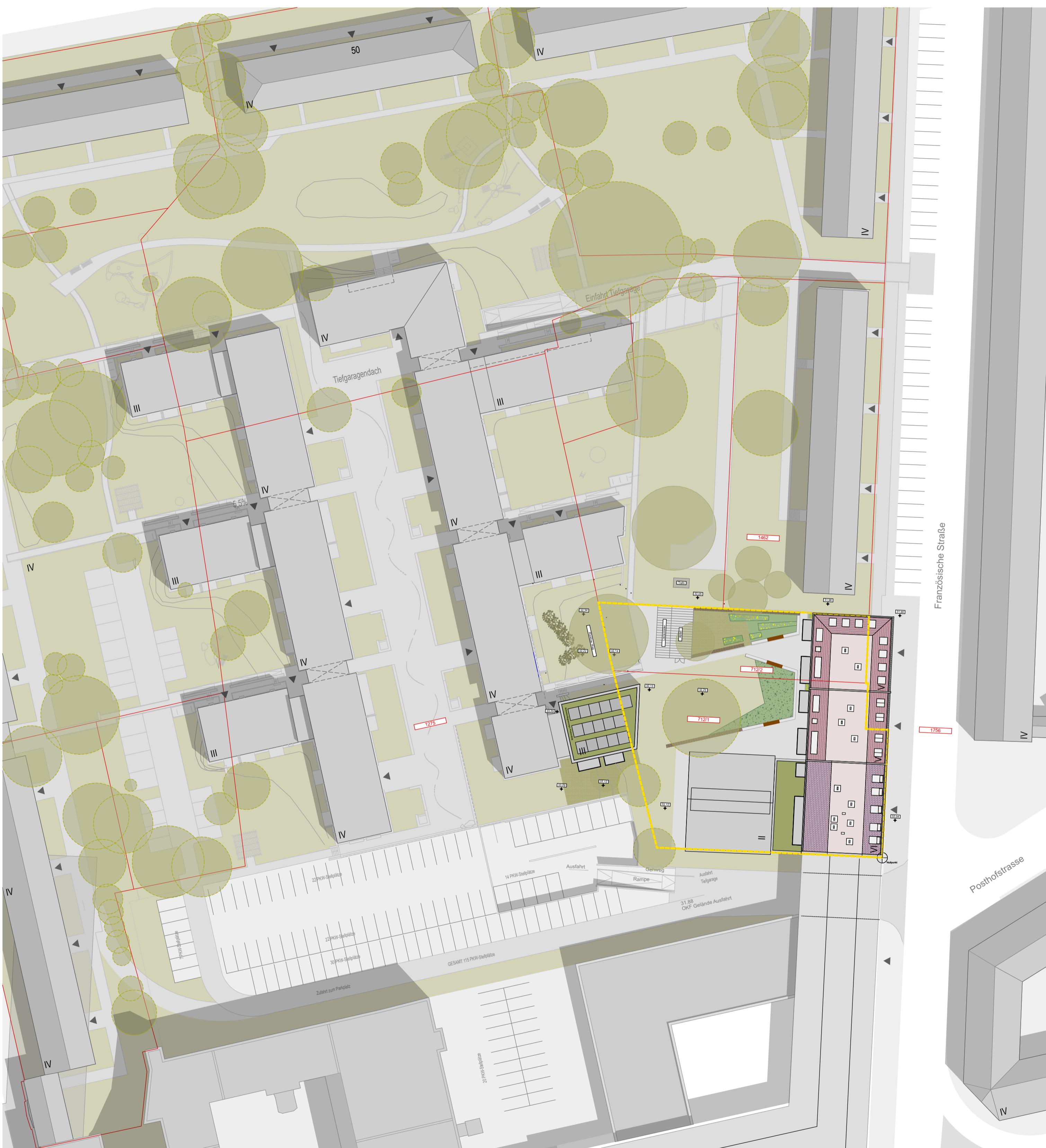
*Schutzwert sind die im Boden oder in Gewässern erhaltenen gegenständlichen Funde, Befunde und sonstigen Zeugnisse menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens sowie der zwischen ihnen bestehende Zusammenhang.*

*Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis nach Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).*

- *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).*
- *Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzugeben.*

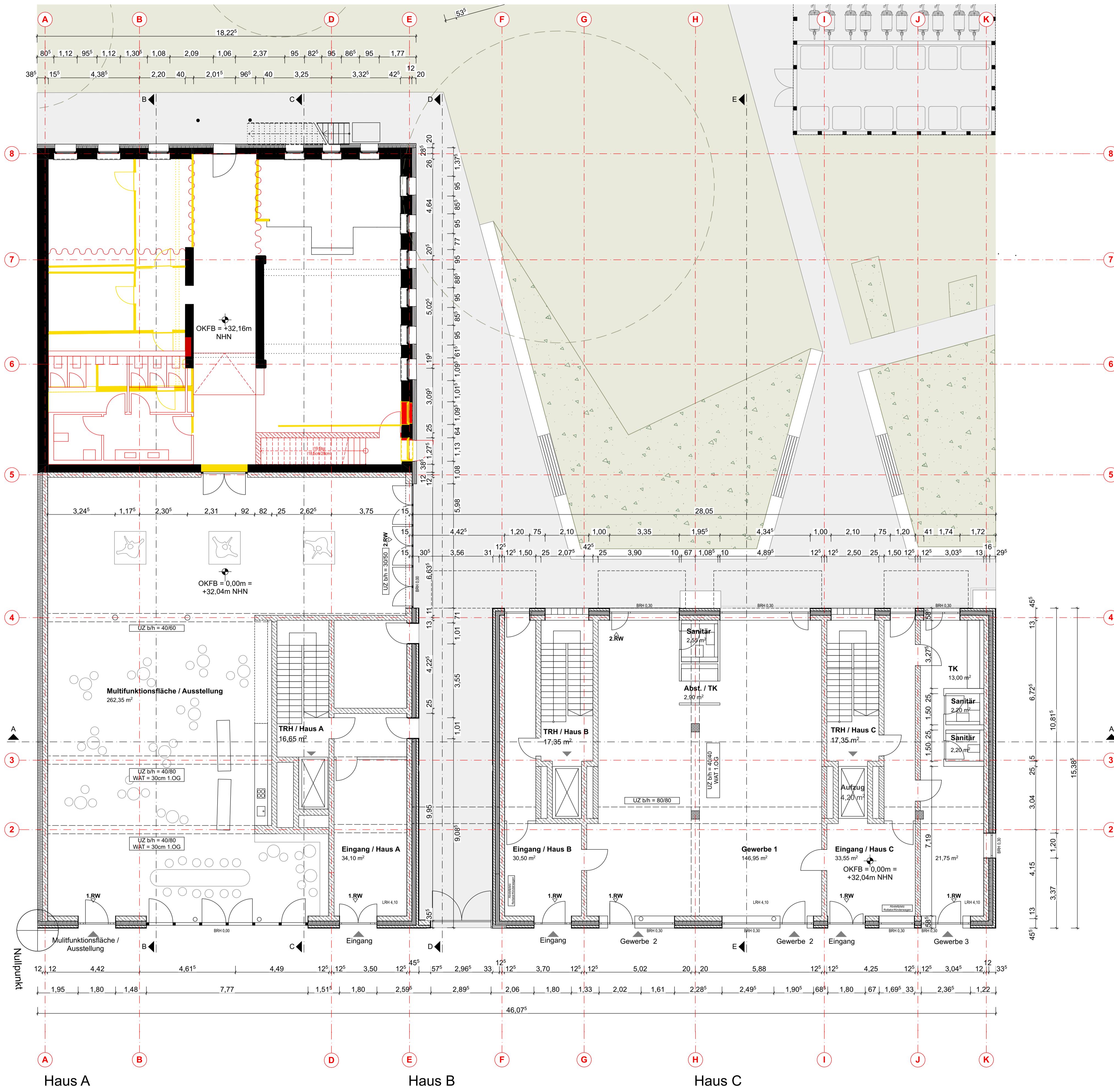
- *Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.*
- *Der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang sowie am Nord-Osten des Plangebiets verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen der ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, die bei Bau- und Erdarbeiten nicht beschädigt werden dürfen.*
- *Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.*

## I.2 Anlage 2 - Bebauungskonzept

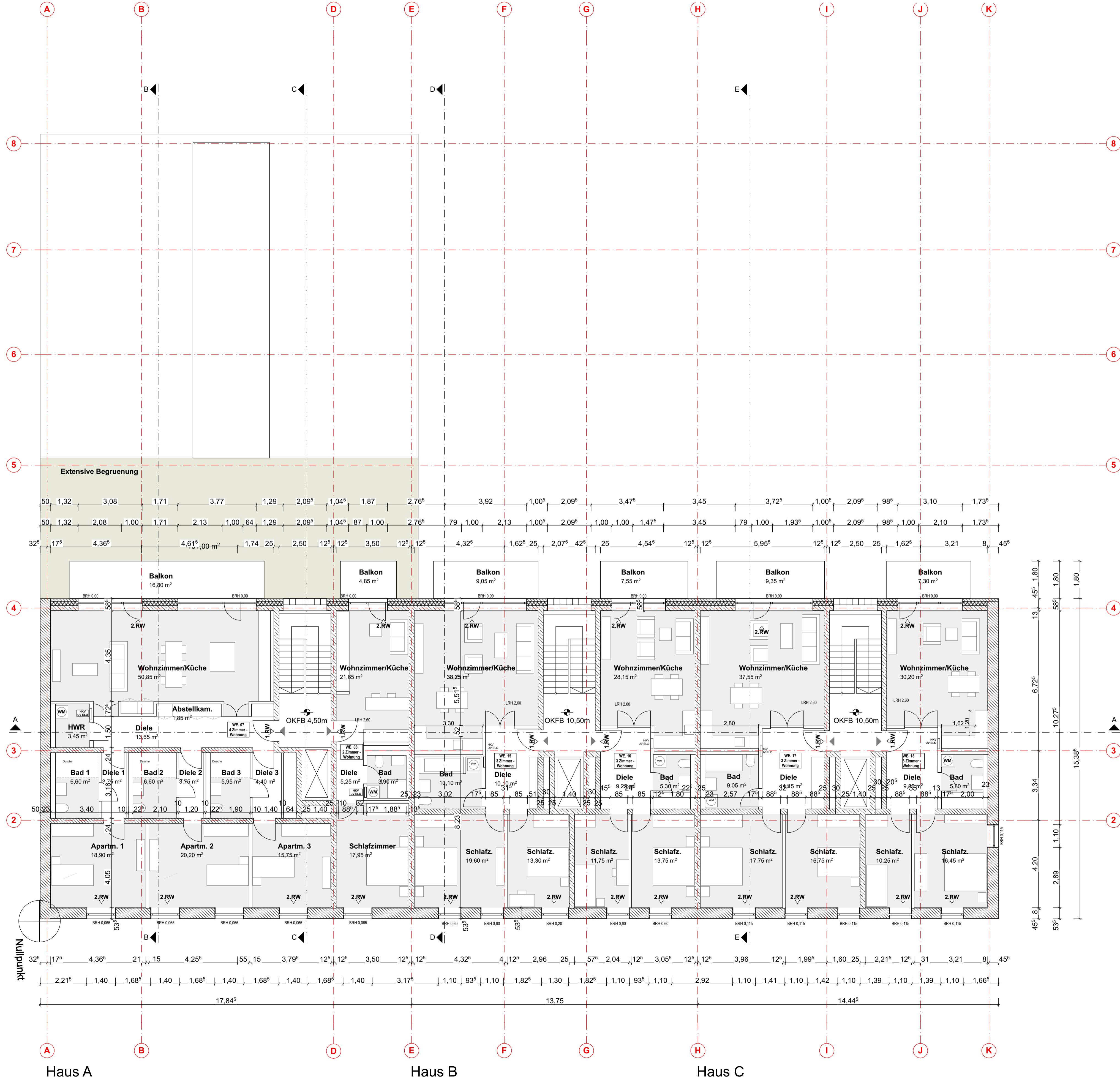


A	Plan erstellt	11.07.22	AH
INDEX ÄNDERUNG			
BAUVORHABEN			
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam			
<b>FSP - P3 - AR - HABCD - LA - LA - 000 - P - A</b>			
Projekt	Phase	Verfasser	BT
Leistungsphase	Planart	Inhalt	Lauf.Nr.
Entwurfsplanung Objektplanung	Bauteil	Status	Index
PLANBEZEICHNUNG			
<b>Lageplan</b>			
Leistungsphase			
Entwurfsplanung Objektplanung			
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 13.07.22	Lageplan: 1:500
<b>ÜBERSICHTSPLAN</b>			
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam			
<b>BAUHERR</b>			
PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zugewandt 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de			
<b>ARCHITEKT</b>			
agn architekten   ingenieure   generalplaner			
agn riedelberg&partner gmbh architekten   ingenieure   generalplaner			
gruner alle 102 45479 essen 105451/5901-0			
info@agn.de www.agn.de			

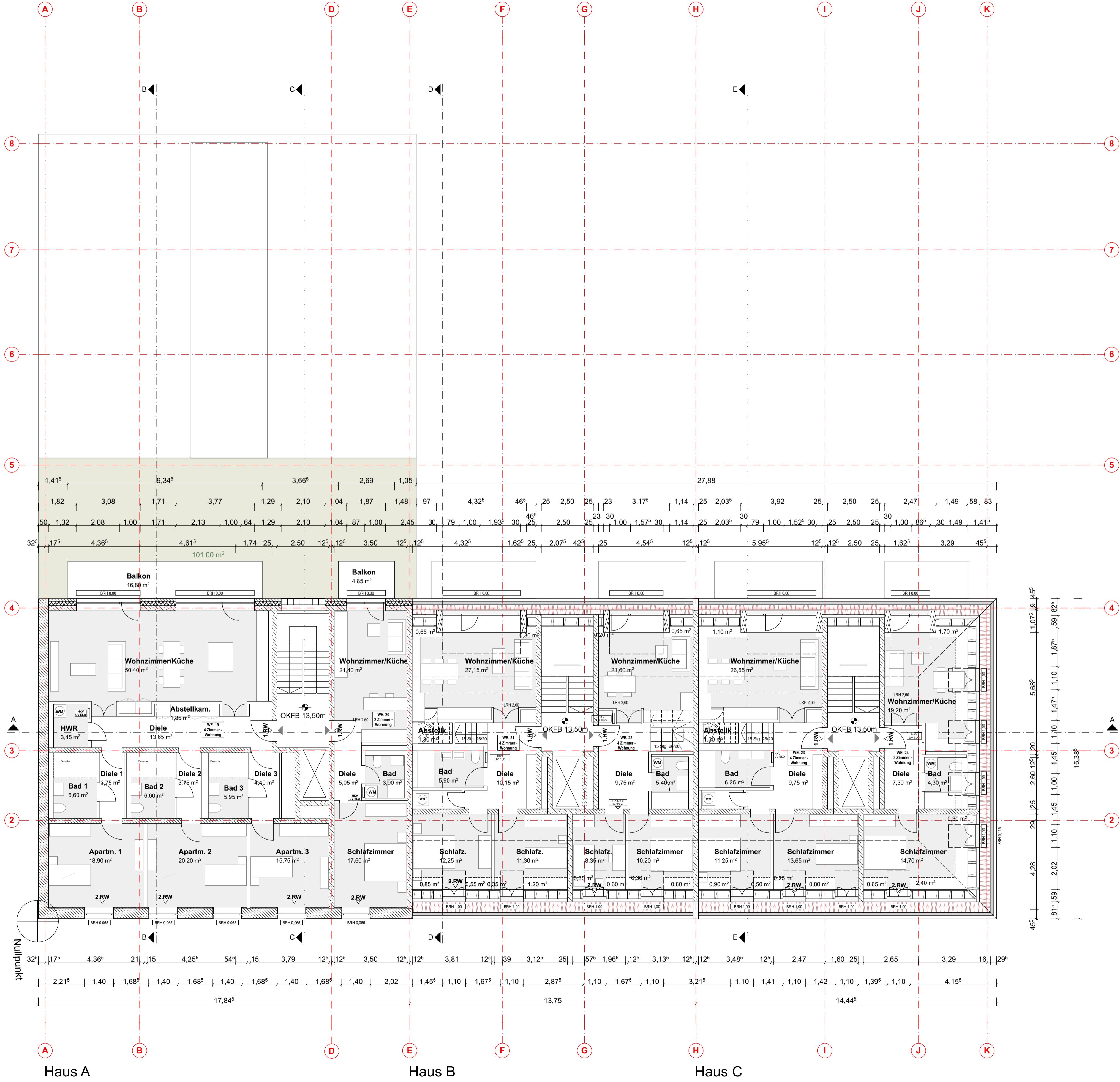




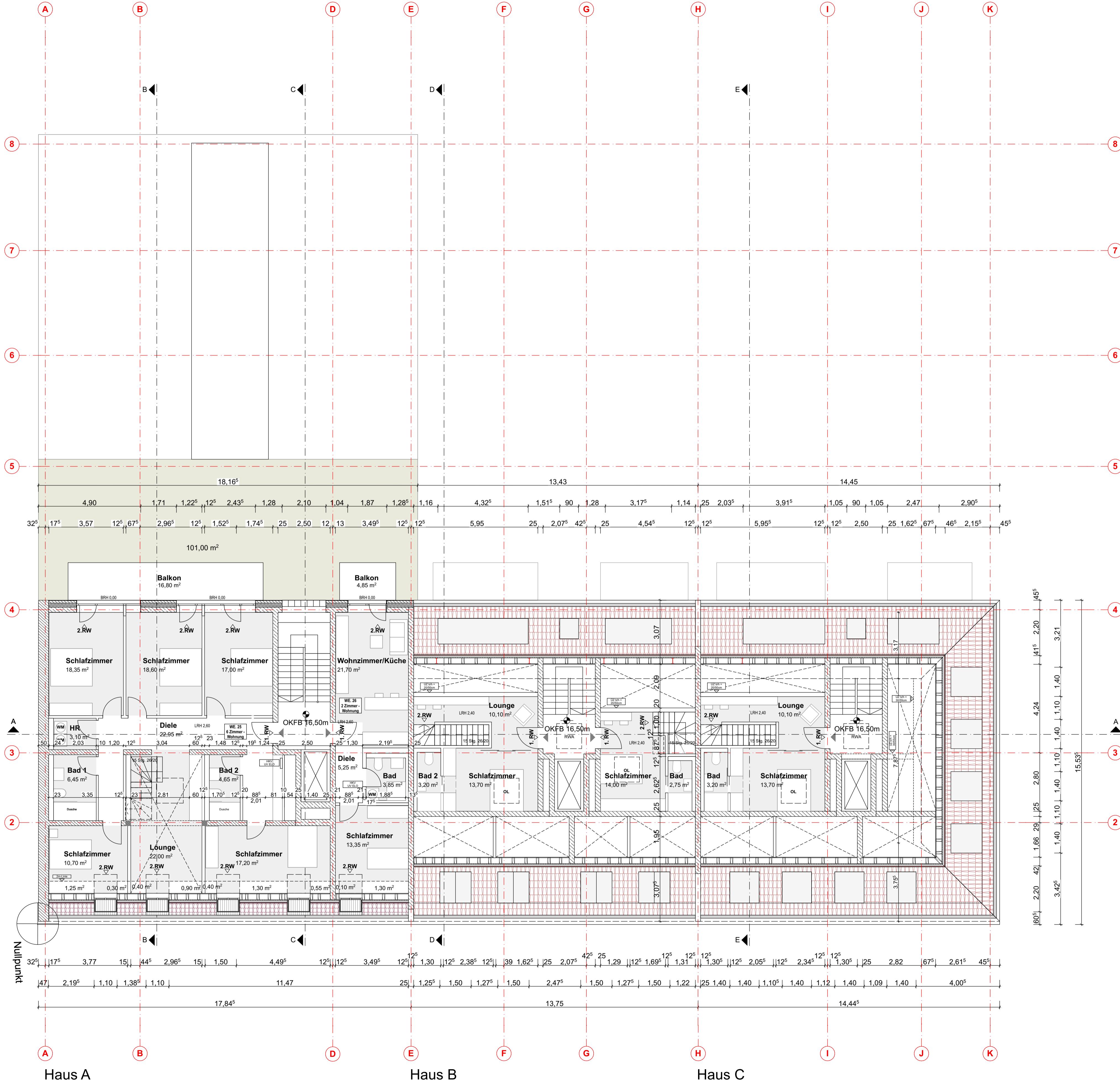
C Grundris Haus A gespiegelt / Sanitärräume in Bestandsgebäude versetzt / Durchfahrt	11.07.22 AH							
B Darstellung Sans Titre	08.12.21 AH							
A Plan erstellt	03.12.21 CF							
INDEX ÄNDERUNG								
BAUVORHABEN								
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam								
<b>FSP - P3 - AR - HABC - GR - E0 - 001 - P - C</b>								
Projekt	Phase	Verfasser	BT	Planart	Inhalt	Lauf.Nr.	Status	Index
PLANBEZEICHNUNG								
Grundriss Erdgeschoss Haus ABC								
Leistungsphase	Bauteil							
Entwurfsplanung Objektplanung								
Haus ABC								
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 12.07.22	Maßstab: 1:200					
ÜBERSICHTSPLAN								
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam								
BAUHERR	PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zugehörig zur AG 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de							
ARCHITEKT	agn architekten   ingenieure   generalplaner agn riedelberger & partner gmbh 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@agn1956.de							
Dietz Joppien Architekten AG								
agn riedelberger & partner gmbh	gruner alle 100	105451/5901-0	Info@agn.de	www.agn.de				
45479 überbörne	105451/5901-120							



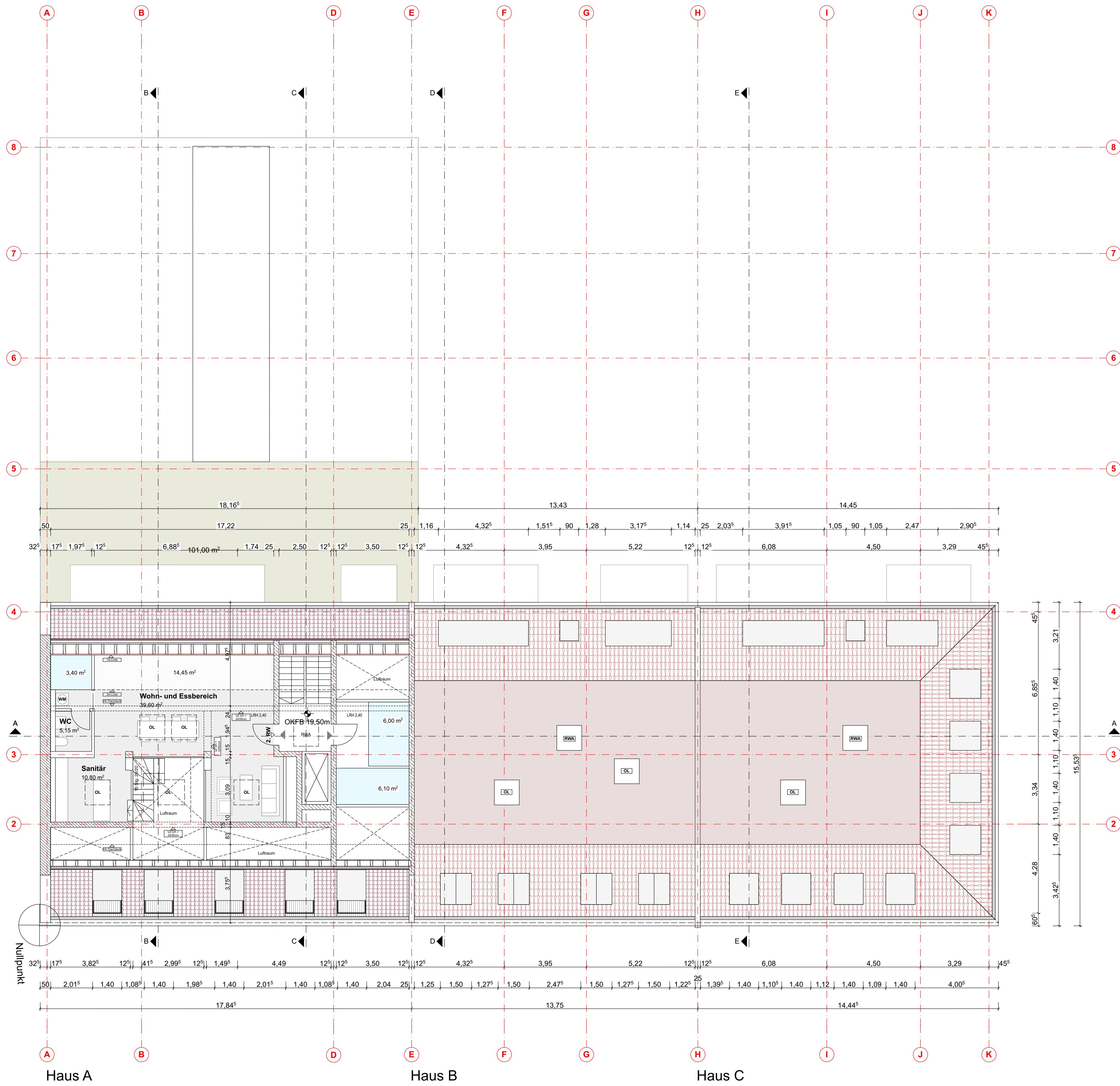
A	Plan erstellt	11.07.22	AH
INDEX ÄNDERUNG			
BAUVORHABEN			
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam			
FSP - P3 - AR - HABC - GR - E2 - 001 - P - A	Projekt	Phase	Verfasser
			BT
			Planart.
			Inhalt
			Lauf.Nr.
			Status
			Index
PLANBEZEICHNUNG			
Grundriss 2. Obergeschoss (Regelgeschoss) Haus ABC			
Leistungsphase		Bauteil	
Entwurfsplanung Objektplanung		Haus ABC	
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 12.07.22	Maßstab: 1:200
ÜBERSICHTSPLAN			
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam			
BAUHERR	PWG	Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG	
	Zugehörig	14471 Potsdam	
	Telefon: 0331 97165-0	Fax: 0331 97165-55	
	E-Mail: info@pwg1956.de	105451/5901-0	Info@agn.de
ARCHITEKT	agn	architekten   ingenieure   generalplaner	www.agn.de
agn riedelberger & partner gmbh	großer alter 102	105479 bbenbörne	
	45479 bbenbörne	105451/5901-120	



B	Dachflächen, Außenwände angepasst / Grundriss Haus A gespiegelt	21.03.22 AH
A	Plan erstellt	03.12.21 CF
INDEX ÄNDERUNG		
BAUVORHABEN		
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam		
<b>FSP - P3 - AR - HABC - GR - E4 - 001 - P - B</b>		
Projekt	Phase	Verfasser
BT	Planart	Inhalt
Lauf.Nr.	Status	Index
PLANBEZEICHNUNG		
Grundriss 4. Obergeschoss Haus ABC		
Leistungsphase		
Entwurfsplanung Objektplanung		
Bauteil		
Haus ABC		
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 12.07.22
Maßstab: 1:200		
ÜBERSICHTSPLAN		
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam		
BAUHERR	PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zugehörig 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de	105451/9901-0 40479 überböhren 105451/9901-120 Info@agn.de www.agn.de
ARCHITEKT	agn architekten   ingenieure   generalplaner	
agn riedelgerke & partner gmbh	grosser aller 100	105451/9901-0
architekten   ingenieure	40479 überböhren	105451/9901-120
generalplaner	Info@agn.de	www.agn.de



BAUVORHABEN		Wohnen in der Französischen Straße Potsdam	
FSP - P3 - AR - HA - GR - E5 - 001 - P - B		21.03.22 AH	
Projekt	Phase	Verfasser	BT
INDEX	ANDERUNG	DATUM	GEZ
BAUHERR			
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam			
PLANBEZEICHNUNG			
Grundriss 5. Obergeschoss Haus ABC			
Leistungsphase		Bauteil	
Entwurfsplanung Objektplanung		Haus ABC	
Planformat: DIN A1 841 x 594		Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 12.07.22
Maßstab: 1:200			
ÜBERSICHTSPLAN			
BAUHERR			
PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG			
Zusammenarbeit mit AGN			
14471 Potsdam			
Telefon: 0331 97165-0			
Fax: 0331 97165-55			
Mail: info@pwg1956.de			
ARCHITEKT			
agn architekten   ingenieure   generalplaner			
agn riedelberg & partner gmbh			
Architekten   Ingenieure   Generalplaner			
Groter Allee 100			
45479 Bielefeld			
105451/5901-0			
info@agn.de			
www.agn.de			



B	Dachflächen, Außenwände angepasst / Grundriss hausA gespiegelt	21.03.22 AH
A	Plan erstellt	03.12.21 CF
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM GEZ
BAUVORHABEN		
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam		
<b>FSP - P3 - AR - HA - GR - E6 - 001 - P - B</b>		
Projekt	Phase	Verfasser
BT	Planart	Inhalt
Lauf.Nr.	Status	Index
PLANBEZEICHNUNG		
Grundriss 6. Obergeschoss Haus A		
Leistungsphase		
Entwurfsplanung Objektplanung		
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 12.07.22
Maßstab: 1:200		
ÜBERSICHTSPLAN		
BAUHERR		
PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zugehörig 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de		
ARCHITEKT		
agn architekten   ingenieure   generalplaner		
agn riedelberg & partner gmbh	gruner alle 102	10545/5901-0
Zugang: 14471 Potsdam	49479 überbörne	10545/5901-120
Telefon: 0331 97165-0	Fax: 0331 97165-55	Info@agn.de www.agn.de



# Haus A

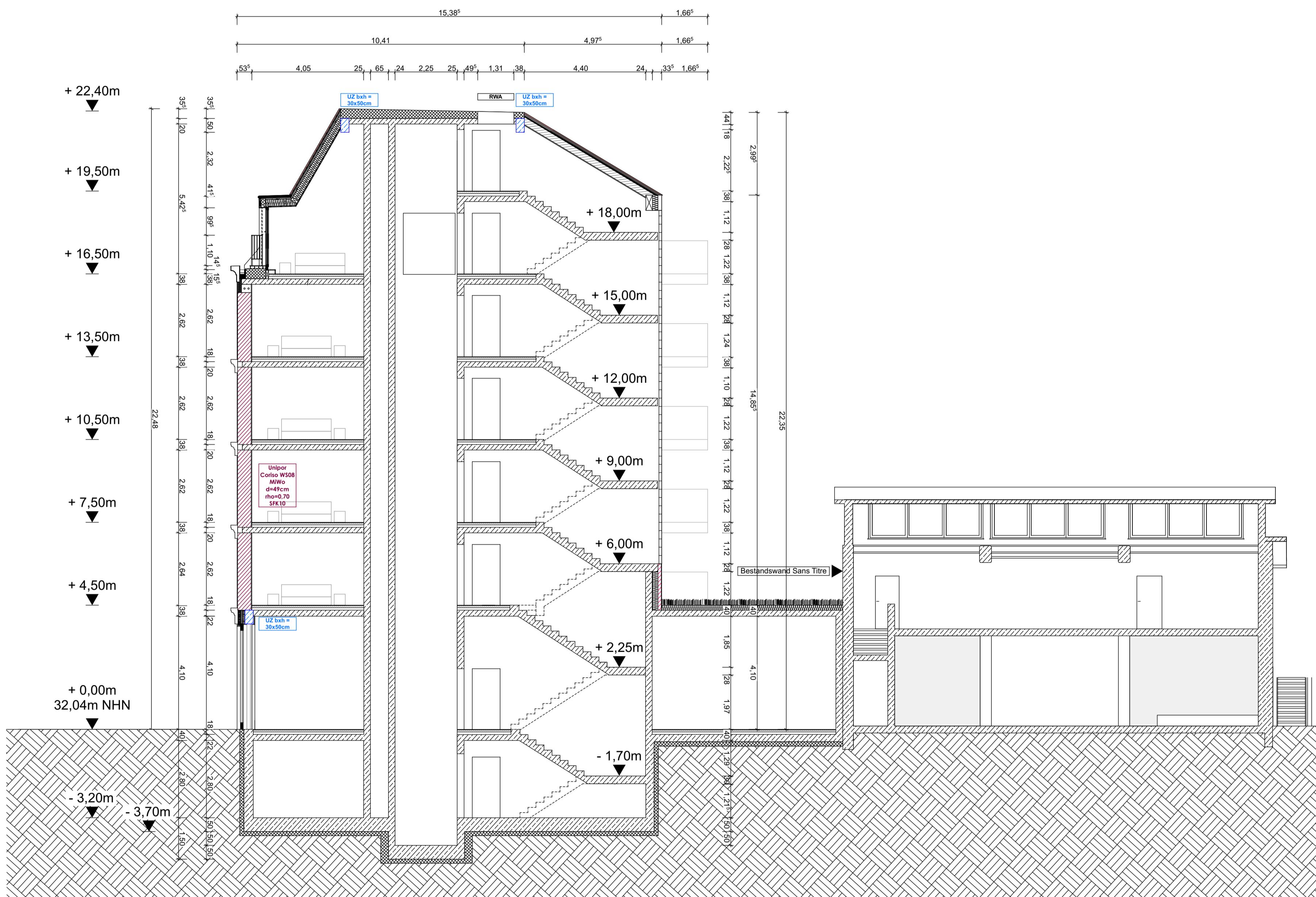
Haus E

# Haus

B	Brandwand Nordgiebel angepasst / Durchfahrt / Schaufenster / Gauben / Franz. Balkone	11.07.21	AH				
A	Plan erstellt	03.12.21	AH				
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ				
BAUVORHABEN							
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam							
<b>FSP - P3 - AR - HABC - AN - SO - 001 - P - B</b>							
Projekt	Phase	Verfasser	BT				
PLANBEZEICHNUNG	Planart	Inhalt	Lauf.Nr.				
Ansicht Französische Straße		Status	Index				
Leistungsphase		Bauteil					
Entwurfsplanung Objektplanung		Haus ABC					
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 12.07.22	Maßstab: 1:200				
ÜBERSICHTSPLAN							
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam							
BAUHERR							
<b>PWG</b> Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zeppelinstr. 152 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de							
ARCHITEKT							
agn niederberghaus & partner gmbh architekten   ingenieure   generalplaner							
groner allee 100 49479 lingen t 05451/5901-0 f 05451/5901-120 info@agn.de www.agn.de							



B Neubau angepasst	11.07.22	AH
A Plan erstellt	03.12.21	AH
INDEX ÄNDERUNG		
BAUVORHABEN		
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam		
<b>FSP - P3 - AR - HC - AN - NW - 002 - P - B</b>		
Projekt	Phase	Verfasser
Leistungsphase	BT	Planart
Entwurfsplanung Objektplanung	Haus C	Inhalt
PLANFORMAT: DIN A1 841 x 594	ERSTELLUNGSDATUM: 23.11.2021	DATUM AKTUELL: 12.07.22
Maßstab: 1:200		
ÜBERSICHTSPLAN		
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam		
BAUHERR		
<b>PWG</b> Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zusammenschluss 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de		
ARCHITEKT		
 <b>agn</b> architekten   ingenieure   generalplaner agn riedelberg & partner gmbh architekten   ingenieure   generalplaner großer alle 102 45479 essenkönnen 105451/5901-0 105451/5901-120 info@agn.de <a href="http://www.agn.de">www.agn.de</a>		



B		Grundriss Haus A gespiegelt		21.03.22	AH		
A		Plan erstellt		03.12.21	AH		
INDEX ÄNDERUNG							
BAUVORHABEN							
Wohnen in der Französischen Straße Potsdam							
<b>FSP - P3 - AR - HA - SC - C-C - 003 - P - B</b>							
Projekt	Phase	Verfasser	BT	Planart	Inhalt		
				Lauf.Nr.	Status		
					Index		
PLANBEZEICHNUNG							
Querschnitt C-C							
Leistungsphase		Bauteil					
Entwurfsplanung Objektplanung		Haus A					
Planformat: DIN A1 841 x 594	Erstellungsdatum: 23.11.2021	Datum aktuell: 13.07.22			Maßstab: 1:200		
ÜBERSICHTSPLAN							
Französische Straße 16-18, 14467 Potsdam							

BAUHERR	PWG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Zugehörig 14471 Potsdam Telefon: 0331 97165-0 Fax: 0331 97165-55 Mail: info@pwg1956.de
ARCHITEKT	agn architekten   ingenieure   generalplaner
	agn riedelgerhards & partner gmbh gruner alle 100 architekten   ingenieure   generalplaner 45479 essen 105451/5901-0 105451/5901-120 www.agn.de