



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 20
„Am Alten Markt/ Am Kanal“
Begründung**

Datum: 21. August 2025

Planungsstand: Satzung

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

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Mitte

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
A Planungsgegenstand	7
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	7
A.2 Beschreibung des Plangebiets	7
A.2.1 Räumliche Lage.....	7
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation.....	8
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
A.2.5 Erschließung.....	9
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	10
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	10
A.3.2 Landschaftsplanung	17
A.3.3 Flächennutzungsplan	17
A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte	18
A.3.5 Angrenzende Bebauungspläne	23
A.3.6 Sonstige Satzungen	23
A.3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	25
B Planinhalte und Planfestsetzungen	28
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	28
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	29
B.2.1 Planungsalternativen	30
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	31
B.2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	32
B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	35
B.3 Begründung der Festsetzungen	36
B.3.1 Art der baulichen Nutzung	36
B.3.2 Maß der baulichen Nutzung	41
B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	45
B.3.4 Bauweise	46
B.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	46
B.3.6 Verkehrsflächen.....	46

B.3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
B.3.8	Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	48
B.3.9	Immissionsschutz	50
B.3.10	Örtliche Bauvorschriften	56
B.3.11	Nachrichtliche Übernahmen	63
B.3.12	Hinweise (ohne Normcharakter)	63
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	66
B.4.1	Städtische Konzepte	66
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	68
B.5	Flächenbilanz	70
C	Belange von Natur und Umwelt	71
C.1	Einleitung	71
C.2	Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug	71
C.2.1	Landschaftsprogramm	71
C.2.2	Landschaftsplan	72
C.3	Beschreibung der Schutzgüter	75
C.3.1	Fläche und Boden	75
C.3.2	Wasser	77
C.3.3	Klima/ Luft	78
C.3.4	Pflanzen/ Lebensräume	80
C.3.5	Tiere	85
C.3.6	Landschaftsbild/ Erholung	89
C.3.7	Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz	91
C.3.8	Kultur- und Sachgüter	93
C.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich	94
C.5	Bilanzierung der Eingriffstiefe	96
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	100
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	100
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	100
D.3	Soziale Auswirkungen	100
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	100
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	100
D.5	Finanzielle Auswirkungen	101
D.5.1	Verfahrenskosten	101
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	101
D.5.3	Grunderwerb	101
D.5.4	Planungsschaden	101
D.5.5	Bodenordnung	101

E	Verfahren	102
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	102
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	102
E.1.2	Weitere Verfahrensschritte	102
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	103
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung	103
E.2.2	Förmliche Beteiligung	104
E.3	Planungssichernde Maßnahmen	105
E.3.1	Veränderungssperre.....	105
E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht	105
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	106
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	106
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	106
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange	106
F.4	Abwägung der Umweltbelange.....	106
F.5	Abwägung der Klimabelange.....	106
F.6	Abwägung der sozialen Belange	107
F.7	Abwägung ökonomischer Belange	108
F.8	Abwägung der Belange der Infrastruktur	108
F.9	Abwägung weiterer Belange.....	108
G	Rechtsgrundlagen	109
H	Anlagen	110

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	FN P Potsdam	17
Abbildung 2	Blockkonzept Block V – Strukturkonzept	33
Abbildung 3	Nebenzeichnung Teilflächen	37
Abbildung 4	Schallimmissionsplan, Straße Prognose, Beurteilungspegel Tag.....	51
Abbildung 5	Schallimmissionsplan, Straße Prognose, Beurteilungspegel Nacht	51
Abbildung 6	Messpositionen Erschütterungstechnische Untersuchung	54
Abbildung 7	Fassadenabwicklung Alter Markt und Anna-Flügge-Straße.....	57
Abbildung 8	Fassadenabwicklung Am Kanal und Am Alten Markt	57
Abbildung 9	Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Eigentumsverhältnisse	8
Tabelle 2	Anhaltswerte für Erschütterungseinwirkungen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen nach DIN 4150, Teil 2	54

Tabelle 3	Ergebnisse Schwingstärken Erschütterungstechnische Untersuchung	55
Tabelle 4	Flächenbilanz	70
Tabelle 5	Flächenbilanz Versiegelung	70
Tabelle 6	Vegetationskundliche Kartierung im Plangebiet.....	82
Tabelle 7	Vorhandener Baumbestand im Plangebiet	84
Tabelle 8	Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (Jabczynski/ Wentzel 2022)	85
Tabelle 9	Nachgewiesene Fledermausarten (Jabczynski/ Wentzel 2022)	87
Tabelle 10	Ermittlung Naturhaushaltswert der Bestandsflächen nach NHW	98
Tabelle 11	Ermittlung Naturhaushaltswert der Planungsflächen nach NHW	98

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ sollen die Sanierungsziele für den Block V in der Potsdamer Mitte planungsrechtlich gesichert werden. Basierend auf dem von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Landeshauptstadt Potsdam am 1. September 2010 beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzept Potsdam zur Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss in der Potsdamer Mitte soll das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des für den Block V konkretisierten Leitbautenkonzepts städtebaulich entwickelt werden. Die Entwicklung wird mit der vertieften Betrachtung des Blockkonzepts für den Block V und entsprechender Vorgaben in den einzelnen Gebäudepässen weiter konkretisiert und soll sich inhaltlich in die SVV-Beschlusslagen zu den benachbarten Blöcken III (B-Plan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz“) und IV einreihen (B-Plan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal“).

Ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den Gebäudekubaturen vor der Zerstörung 1945 soll sich die neue Bebauung an den historischen Straßenverläufen der Straße „Am Kanal“, der „Anna-Flügge-Straße“ (ehemalige Kaiserstraße) sowie der Platzfläche „Alter Markt“ (ehemals „Am Alten Markt“) orientieren. Dabei wird die erst 1961 neu gebaute Straße „Am Alten Markt“ erhalten bleiben und bildet die neue östliche Grenze der künftigen Blockrandbebauung des Blocks V. Die städtebauliche Struktur des östlich des Geltungsbereichs liegenden Quartiers „Zentrum Süd“ wird somit respektiert und nicht verändert.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Festlegung eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich nach den parzellenscharfen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung der Gebäude (Gebäudepässe) richten. Weiterhin soll die teilweise Unterbauung des Blocks V z. B. mit Tiefgaragen und/ oder Kellerräumen planungsrechtlich ermöglicht werden.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der historischen Mitte der Landeshauptstadt Potsdam nördlich der Nikolaikirche und umfasst auch die Nordseite des „Alten Markts“.

Die umgebende Bebauung wird durch die historische Bebauung am „Alten Markt“ und der Straße „Am Kanal“, insbesondere durch geschichtlich bedeutsame Einzelbauten, die als Baudenkmäler in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind, geprägt. Dazu gehören die an das Plangebiet südlich angrenzende Nikolaikirche, das Alte Rathaus mit Knobelsdorffhaus, der Obelisk, die nördlich gelegene ehemalige Hauptpost am Platz der Einheit sowie das Flächendenkmal „Alter Markt“. Westlich des Plangebiets wurden und werden in den Blöcken III und IV die Blockrandstrukturen als Wiederannäherung an den historischen Stadtgrund- und -aufriss wiederhergestellt. Die umgebende Bebauung wird auch durch die ab Anfang der 1960er Jahre entstandenen Zeilenbauten im Osten des Plangebiets (Zentrum Süd) geprägt. Nördlich folgt auf die angrenzend verlaufende Straße „Am Kanal“ der Platz der Einheit.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Potsdamer Mitte“, welches im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 16. Dezember 1999 bekanntgemacht wurde. Die vorgesehene Bebauung soll sich in die angrenzenden mit den B-Plänen SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal“ planungsrechtlich vorbereiteten Blockrandbebauungen einpassen.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss eine Fläche von ca. 1,1 ha. Um die planerische Lücke zwischen dem Geltungsbereich des B-Plans SAN-P 20 und dem südlich angrenzenden rechtskräftigen B-Plan SAN-P 10 „Landtagsneubau“ zu schließen, wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 5. Mai 2021 um Verkehrsflächen erweitert (mittlerer Abschnitt der Straße „Am Alten Markt“ sowie Platzfläche „Alter Markt“) und umfasst damit eine Fläche von ca. 1,2 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1762 (ehemaliger Stadtkanal),
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 931 (Straße „Am Alten Markt“) bzw. den Gehweg der Straße „Am Alten Markt“,
- im Süden durch die nördliche bzw. östliche Grenze des Flurstücks 34 (Nordfassade der Nikolaikirche) sowie eine gedachte Linie in Verlängerung der Südfassade des südöstlichen Eckturms der Nikolaikirche in Richtung Osten und
- im Westen durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des direkt angrenzenden B-Plans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal“, durch die östliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze des angrenzenden B-Plans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz“ sowie durch die Ostfassade der Nikolaikirche.

Im Umgriff des B-Plans liegen die Flurstücke 1762 (tlw.), 1826 (tlw.) und 1827 der Flur 25 der Gemarkung Potsdam sowie die Flurstücke 921, 923, 927, 929, 930, 969, 970, 972 (tlw.), 973, 975, 976, 977 (tlw.), 978, 979 und 980 und 981 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 921, 929, 930, 969, 970, 1762 und 1826 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, die Flurstücke 923, 971, 972, 973, 975, 976, 977, 978 und 979 sind im Eigentum der Sanierungsträger Potsdam GmbH – Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam. Die Flurstücke 927, 980 und 981 befinden sich im Eigentum der ProPotsdam GmbH.

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Fläche in m ²	%
Landeshauptstadt Potsdam	1.351	11
Sanierungsträger Potsdam GmbH	7.156	60
ProPotsdam GmbH	3.597	29

A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Im Plangebiet stand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses das Gebäude „Am Alten Markt 10“ (sog. Staudenhofwohnhaus). Der nördlich vorgelagerte, zweigeschossige Teil des Gebäudes an der Straße „Am Kanal“ wurde teilweise gewerblich genutzt. Das Erdgeschoss des südlichen, sechsgeschossigen Hauptbaukörpers wurde zuletzt seit 2018 durch einen Quartierstreff der Soziale Stadt ProPotsdam GmbH genutzt. In den Obergeschossen des

Gebäudes befanden sich Wohnungen. Alle Mietverhältnisse wurden im Rahmen einer Verwertungskündigung gekündigt. Die Nutzungsdauer endete am 30. Juni 2023. Das Gebäude wurde bis zum Satzungsbeschluss nebst aller Nebenanlagen (Müllplatz, Zuwegung etc.) zurückgebaut.

Im nördlichen Gehwegbereich der Straße „Am Kanal“ werden die Verkehrsflächen durch baumbestandene Grünflächen, Hochbeete und befestigte Oberflächen (Betonsteinpflasterplatten) aus den 1970er bis 1980er Jahren geprägt. Südlich des Gebäudes lag früher die Abfahrt zum Wirtschaftshof der Fachhochschule Potsdam, welcher 2017/18 zurückgebaut wurde. In der ehemaligen Abfahrt befinden sich bereits neu verlegte Leitungen, insbesondere ein Regenwasserstauraumkanal. Die westliche Grenze wird durch eine Böschung zur Verkehrsfläche der Anna-Flügge-Straße markiert.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen intensiven baulichen Nutzung zu ca. 80 % baulich vorgeprägt, d. h. sie sind bzw. waren versiegelt oder stark verdichtet.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

A.2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von Norden über die Hauptverkehrsstraße „Am Kanal“, sowie von Osten über die Anliegerstraße „Am Alten Markt“ erschlossen. Künftig wird das Gebiet über die westlich angrenzende, derzeit im Zwischenausbaustand realisierte „Anna-Flügge-Straße“ sowie im Süden über die Platzfläche „Alter Markt“ erschlossen. Wie die Straße „Am Alten Markt“ hat auch die „Anna-Flügge-Straße“ keine Verbindungsfunktion innerhalb dieses Stadtgebiets und stellt sich daher als Straße mit geringer Verkehrsbelastung dar. Der „Alte Markt“ wird ebenfalls nur stark eingeschränkt von motorisiertem Verkehr genutzt und soll vorrangig dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben. Der Zwischenausbaustand der Straßen, die später für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden, bleibt bis zum Abschluss der Rohbauarbeiten der Hochbaumaßnahmen bestehen. Der Endausbau erfolgt dann in Abschnitten nach Abrüstung der Hochbaumaßnahmen.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets liegt auf der Straße „Am Kanal“ die Bus- und Tramhaltestelle „Platz der Einheit/ Bildungsforum“. Im Südwesten liegt an der Friedrich-Ebert-Straße die Bus- und Tramhaltestelle „Alter Markt/ Landtag“. Der Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Potsdam mit Anbindung an die S-Bahn, die Regionalbahn und den Fernverkehr der Bahn ist zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit allen Medien zur Ver- und Entsorgung über die Hauptleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen erschlossen. Notwendige Hausanschlüsse müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung hergestellt werden.

Das Plangebiet liegt gemäß § 1 Abs. 3 Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam im Fernwärmevorranggebiet. Die Grundstückseigentümer sind dort gemäß § 1 Abs. 3 Fernwärmesatzung verpflichtet, ihr Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlagen

anzuschließen (Anschlusszwang), wenn es mit Gebäuden bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen. Ausnahmen für die Versorgung mit regenerativen Energien sind gemäß § 4 Abs. 4 Fernwärmesatzung möglich.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung 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 sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235), das seit 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 Berlin und Brandenburg auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst und ist am 1. Juli 2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35.

Die Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen.

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 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 (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007).

- 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 nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wird durch die angestrebte Entwicklung in seiner baulichen Nutzungsstruktur neu geordnet und verdichtet.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u. a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist

vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Durch die Lage des Plangebiets am Alten Markt und das Ziel des B-Plans in den Erdgeschossen im Gebiet Gewerbeflächen zu entwickeln, wird dem LEPro 2007 und dessen Gewerbeflächenentwicklung mit räumlichen Schwerpunkten entsprochen.

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LEPro 2007). Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie angrenzende öffentliche Verkehrsflächen sehr gut erschlossen. Ziel des B-Plans ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit für die Innenstadt typischen Nutzungen.

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 Berlins und Brandenburgs 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:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. 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 Stadtgebiets 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 Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren. *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).*

Z 2.14 Einzelhandelsagglomeration. *Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).*

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 Bedarfes 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.5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf.

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z.5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Abs. 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in

Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

(3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Abs. 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B zulässig waren.

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 Abs. 1 und Abs. 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.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung von nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Abs. 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und*
- die Inanspruchnahme minimiert wird,*

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,*
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.*

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.*

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

(3) Die Energieübertragungs- und verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut 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 Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und –versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete. *In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.*

Z.8.5 Vorbeugender Hochwasserschutz – Festlegung durch die Regionalplanung. *Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.*

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den B-Plan SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ an die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg (GL) gestellt. Die GL hat mit Schreiben vom 6. Januar 2022 mitgeteilt, dass die Planungsziele des B-Plans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel sowie 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Der LEP HR enthält u. a. Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Einzelhandelsbezug (Plansätze Z 2.6 bis Z 2.14), die in Bebauungsplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die raumordnerische Steuerung bezieht sich dabei auf Planungen für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen; das sind Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Die Regelungen beziehen sich außerdem auf die Erweiterung vorhandener kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit hinein sowie der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und kombinierter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines räumlichen Zusammenhangs (vgl. LEP HR - Begründung S. 39 ff).

Die für die aktuelle Planung relevanten Ziele und Grundsätze sind der Auflistung unter 2 - Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel zu entnehmen. Dazu im Einzelnen:

Die Planung ist an die Ziele und Grundsätze mit Einzelhandelsbezug angepasst. Großflächiger Einzelhandel ist im Geltungsbereich des B-Plans nicht zulässig.

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.

Ziel 5.6, Abs. 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 B-Plans innerhalb dieses Gestaltungsraumes liegt, entspricht die Planung den Festsetzungen des LEP HR.

6 Freiraumentwicklung

Zur Freiraumentwicklung liegt keine besondere Betroffenheit vor.

7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

Zur Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung liegt keine besondere Betroffenheit vor.

8 Klima, Hochwasser und Energie

Hinsichtlich Klima, Hochwasser und Energie liegt eine übliche Betroffenheit vor, die sich im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung ergeben kann: Einerseits ist grundsätzlich die – auch hier geplante – Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes jeder Außenentwicklung vorzuziehen, u. a. um zusätzliche Verkehrsströme und damit weiteren CO₂-Ausstoß zu vermeiden. Andererseits haben Innenentwicklungsmaßnahmen aber zur Folge, dass innerstädtische Bereiche weiter verdichtet werden, was insbesondere aus kleinklimatischer Sicht ungünstig sein kann. Die hier geplante Entwicklung betrifft jedoch eine Fläche, die in der Vergangenheit bereits in einem vergleichbaren Umfang bebaut war und die von klimatisch wirksamen Freiräumen (Wasser- und Grünflächen) im direkten Umfeld umgeben ist. Damit ist die Planung auch i. S. d. Klimaschutzes und mit Blick auf Klimaveränderungen gut begründet und geboten. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwasserrisikogebieten i. S. d. § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Dennoch kann mit dem B-Plan nicht jedem Grundsatz des LEP HR voll entsprochen werden. Soweit sich unter anderem im Kontext von Klimaschutz, Klimavorbeugung, Klimaanpassung sowie insbesondere Wasserschutz Maßnahmen zur Versickerung von anfallendem Regenwasser empfehlen, kann der Plan diesem Grundsatz nicht voll gerecht werden. Das Planungskonzept für diesen bedeutenden Teil der historischen Mitte, an den viele, teils divergierende Anforderungen gestellt werden, verbietet eine Freihaltung von

Grundstücksflächen in einem Umfang, mit dem eine (grundsätzlich aus Wasserschutzgründen ausdrücklich gebotene) vollständige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück erreicht würde. Hier entsteht ein dichtes urbanes Quartier, gestalterisch i. S. d. Integrierten Leitbautenkonzeptes, welches die Ressource Boden im Sinne der Innenentwicklung optimal ausnutzt und u. a. Angebote für geförderten, mietgebundenen Wohnraum in der Innenstadt sichert. Trotzdem können Festsetzungen getroffen werden, die eine teilweise Versickerung des anfallenden Wassers auf den Grundstücken ermöglichen (Freihaltung von Grundstücksteilen von ober- und unterirdischer Bebauung). Im Rahmen der Regenwassernetzwasserkonzeption der Energie- und Wasser Potsdam GmbH (EWP) aus dem Jahr 2021 wurden technische Einrichtungen bzw. Anlagen zur Speicherung und Rückhaltung von anfallendem Regenwasser im Umfeld der geplanten Bebauung planerisch vorgesehen und bereits baulich realisiert bzw. sie befinden sich im Bau (z. B. Stauraumkanal zwischen Block V und Nikolaikirche zur gedrosselten Ableitung in Richtung Brauerstraße).

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Der am 30. Oktober 2015 in Kraft getretene Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIK durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 9. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines urbanen Gebiets im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der historischen Gebäude- und Parzellenstruktur die Entwicklungsgrundsätze des unwirksamen Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming unterstützen würde. Weitere Planelemente des Regionalplans Havelland-Fläming wären von dem Plangebiet nicht betroffen. Die Planung würde daher mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplans übereinstimmen.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 wurde dennoch die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den B-Plan SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ an

die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gestellt. Diese hat mit Schreiben vom 11. Januar 2022 mitgeteilt, dass die Planungsziele des B-Plans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam Stand 19. September 2012 ordnet das Plangebiet dem Teilraum 19 (Nördliche Innenstadt) zu. Entsprechend der innerstädtischen Lage im historischen Stadtkern Potsdams wird für den Teilbereich das Leitbild des Stadtzentrums mit einem nach historischem Vorbild wiederhergestelltem Raumgefüge und denkmalgerecht sanierten und ergänzten Baustrukturen definiert.

So sollen behutsame Ergänzungen der historischen Bau- und Vegetationsstrukturen erfolgen. Die Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild und auf historische Sichtbezüge soll ggf. durch Rückbau einzelner exponierter Gebäude reduziert werden. Das historische Raumgefüge im Bereich „Alter Markt“ soll wiederhergestellt werden.

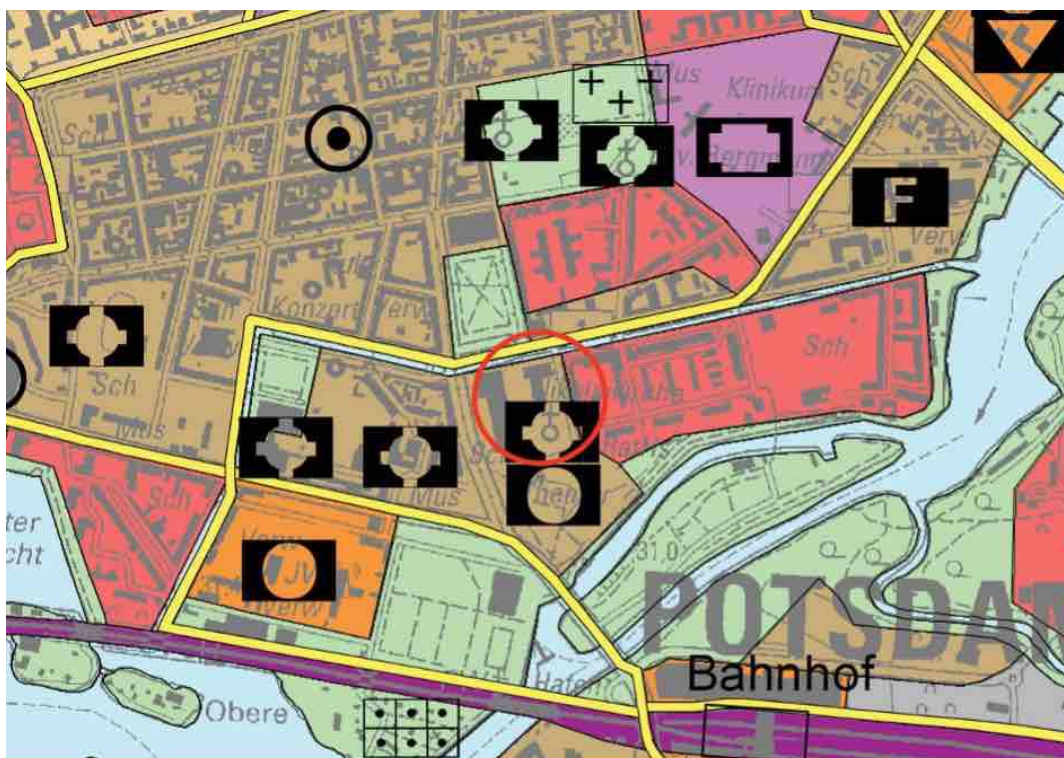
Mindeststandards der Begrünung sollen gesichert werden. Der Versiegelungsgrad soll minimiert werden, z. B. durch die Verwendung historischer Wegebeläge wie Natursteinpflaster oder Promenadengrand, und der Wasserrückhalt soll verbessert werden.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam Stand 19. September 2012 ist am 30. Januar 2013 von der SVV beschlossen worden.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) des Landes Brandenburg hat den FNP mit Verfügung am 6. August 2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die SVV ist der Maßgabe am 29. Januar 2014 beigetreten. Der FNP ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014 rechtswirksam.

Abbildung 1 FNP Potsdam¹



¹ Landeshauptstadt Potsdam, <https://www.potsdam.de/de/flaechennutzungsplan>, Zugriff am 19. Januar 2022

Der rechtswirksame FNP stellt das Plangebiet ebenso wie die südlich und westlich angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche M1 mit einer GFZ von 0,8 – 1,6 dar. Überlagernd sind Einrichtungen und Anlagen für Verwaltung und Kirche dargestellt. Im Osten wird eine Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ von 0,8 – 1,6 dargestellt. Nördlich ist, parallel zur als Verkehrsfläche dargestellten Straße „Am Kanal“, eine lineare Wasserfläche dargestellt. Der im Norden liegende Platz der Einheit ist als Grünfläche dargestellt. Der B-Plan SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ ist somit i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar.

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 4. Mai 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachennummer 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt, in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung, stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

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

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-)Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i. d. R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

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“

- Entwicklung eines benutzerfreundlichen Lade- und Parkkonzeptes
- Erstellung von Mobilitätskonzepten
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Aktionsfeld 4: Lebensräume

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

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur und Arbeit – zugänglich, wissensbasiert, kreativ

- Weiterentwicklung des Angebots der Stadt und Ortsteilkultur und Berücksichtigung eines niedrighschwelligigen Zugangs zu Kultur für alle Bevölkerungsgruppen

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ, gerecht

- Förderung von Teilhabe, Transparenz und Chancengleichheit
- Stärkung des Zusammenhalts der Stadtbevölkerung
- Inklusion aller Bevölkerungsgruppen

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

- Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz
- Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt
- Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt
- 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 o. g. Vertiefungsbereiche. Die Realisierung des B-Plans trägt zur Umsetzung des auch im INSEK 2035 verankerten Vorhabens „Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte“ bei.

Der B-Plan SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.4.2 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam wurde im Jahr 2023/ 2024 fortgeschrieben und am 10. Mai 2024 von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS 24/SVV/0411 bestätigt. Im Ergebnis konnte eine Struktur aus sieben Aufgabenfeldern und 17 Meilensteinen entwickelt werden, die als konzeptionell-strategische Grundlage das wohnungspolitische Handeln der nächsten Jahre bestimmen soll. Dabei steht der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – auch unter dem Vorzeichen von Klimaschutz und Energiewende – ebenso im Fokus wie die nachhaltige und sozial ausgewogene Quartiersentwicklung für alle Potsdamerinnen und Potsdamer. Mit dem B-Plan wird dem Ziel Rechnung getragen, das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt zu erhöhen und den Wohnungsneubau konsequent bedarfsgerecht auszurichten.

A.3.4.3 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzepts (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.

Das STEK Gewerbe 2030 wurde am 25. August 2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche (Gewerbeflächen beanspruchende) Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzepts (GSK). Das auf der Basis des STEK Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 4. April 2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche i. S. d. GSK.

A.3.4.4 Stadtentwicklungskonzept Verkehr und Innenstadtverkehrskonzept

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

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

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

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird dagegen eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion, der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen, wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

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

Aufbauend auf dem 2014 beschlossenen STEK Verkehr wird mit dem am 7. Juni 2017 beschlossenen Innenstadtverkehrskonzept das Ziel einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung weiter konkretisiert. Die für die Innenstadt wichtigen verkehrlichen Ziele sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Sicherung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Reduzierung der Umweltbelastungen. Das Konzept basiert auf einem Bündel von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen, über die eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden soll. Dabei wird der sog. Umweltverbund, also die Fortbewegung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine wichtige Bedeutung beigemessen. Zum Maßnahmenbündel gehören

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

A.3.4.5 Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (STEK Einzelhandel) wurde am 5. Mai 2021 von der SVV beschlossen und löst damit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ab. Es ermöglicht der Landeshauptstadt Potsdam, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Das STEK Einzelhandel formuliert auf der Basis einer vorangegangenen Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie städtebaulichen und weiteren Rahmenbedingungen übergeordnete Zielsetzungen, an welchen sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll. Des Weiteren werden Ansiedlungsleitlinien formuliert, die durch eine zugehörige Matrix („Standortkatalog“) konkretisiert werden. 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-integrierte Lagen – sollen sie nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente.

Gemeinsam soll so der Landeshauptstadt Potsdam ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen.

Im STEK Einzelhandel wird das Plangebiet nicht als einer der 16 vorhandenen oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Es handelt sich nach den Kriterien des STEK, um einen sonstigen integrierten Standort - insbesondere wegen der Wohnungen, die errichtet werden sollen, sowie der unmittelbaren Lage am „Alten Markt“. In solchen Lagen soll kleinteiliger Einzelhandel möglich sein. Konkret soll zukünftig der sogenannte Potsdamer Laden zulässig sein (s. Standortkatalog). Dieser Betriebstyp, der bis zu 100 m²

Verkaufsfläche aufweist und nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente führt, wurde gutachterlich in der Landeshauptstadt Potsdam nachgewiesen und kann damit in B-Plänen festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein solcher Laden keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam haben kann.

Nach den grundlegenden Vorgaben des STEK Einzelhandel ist im Plangebiet sonstiger Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise bei Erfüllung der Kriterien möglich, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nicht möglich sowie nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur nachrangig möglich. Konkret wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet aufgrund der besonderen Lage am „Alten Markt“ standortspezifisch durch textliche Festsetzung geregelt.

A.3.4.6 Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam

In den Jahren 2005/ 2006 wurde für die Neugestaltung der Potsdamer Mitte eine international und interdisziplinär besetzte Planungswerkstatt durchgeführt. Die wichtigsten Empfehlungen des Obergutachtergremiums wurden als Ergebnis, basierend auf der Vorgabe, dass sich die neue Mitte Potsdams sowohl an die historische Stadtsilhouette als auch an den historischen Stadtgrundriss annähern soll, in Form eines Plans mit textlichen Ergänzungen zusammengefasst und mit geringfügigen Änderungen am 3. Mai 2006 von der SVV beschlossen.

Am 1. September 2010 hat die SVV das in der Folge mehrfach konkretisierte „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ für die Entwicklung der „Potsdamer Mitte“ um den Alten Markt (Blöcke I – V) beschlossen. Das für den Block V konkretisierte Leitbautenkonzept (s. Anlage 4) wurde von der SVV am 25. Januar 2023 beschlossen. Es bildet die Grundlage für die Entwicklung, Gestaltung und Nutzung des Areals in der Potsdamer Mitte.

Das Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam gibt für das Plangebiet die Rekonstruktion der historischen Fassade für das Gebäude an der südwestlich zum Alten Markt orientierten Blockecke (Alter Markt 7/8 – historisch: Am Alten Markt 11/12) als Leitfassade vor. Andere Gebäude sind gemäß den blockspezifisch formulierten Zielen und Leitlinien zu Städtebau, Nutzungsmischung, Verkehr und die gestalterische Konzeption der Neubauten zu errichten. Die parzellenspezifischen Aussagen sind in den jeweiligen Gebäudepässen dargestellt.

A.3.4.7 Potsdamer Baulandmodell

Das Potsdamer Baulandmodell findet hier keine Anwendung, da das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebiets „Potsdamer Mitte“ liegt. Der Bezug zum Potsdamer Baulandmodell wird im vorliegenden Verfahren in Kapitel D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells dargestellt.

A.3.4.8 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat unterschiedliche städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

A.3.5 Angrenzende Bebauungspläne

B-Plan Nr. 78 “Französisches Viertel/ Quartier Francais”

Der rechtsgültige B-Plan setzt die direkt nördlich der Straße „Am Kanal“ liegende Fläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 3,0 fest.

B-Plan SAN-P 10 “Landtagsneubau”

Im Süden grenzt der rechtsgültige B-Plan SAN-P 10 “Landtagsneubau” an das Plangebiet an. Der B-Plan setzt die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Straßenverkehrsflächen fest.

B-Plan SAN-P 18 “Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz”

Südwestlich grenzt der rechtsgültige B-Plan SAN-P 18 “Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz” an den Geltungsbereich an, der ein Urbanes Gebiet MU mit einer GRZ von 1,0 im Blockrandbereich und einer GRZ von 0,2 im Blockinnenbereich sowie Geschossigkeiten von IV bis V festsetzt. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

B-Plan SAN-P 19 “Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal”

Westlich grenzt der rechtsgültige B-Plan SAN-P 19 “Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal” an den Geltungsbereich an, der ein Urbanes Gebiet mit einer GRZ von 1,0 im Blockrandbereich und einer GRZ von 0,2 bzw. 0,7 im Blockinnenbereich sowie Geschossigkeiten von I bis V festsetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des B-Plans.

A.3.6 Sonstige Satzungen

A.3.6.1 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet “Potsdamer Mitte“, das durch Satzung vom 15. November 1999 förmlich festgelegt und im Amtsblatt Nr. 12/1999 vom 16. Dezember 1999 bekannt gemacht wurde. Das Verfahren wurde durch Beschluss der SVV vom 3. November 2021 (i. V. m. § 235 Abs. 4 BauGB) bis zum 31. Dezember 2030 verlängert. Die Sanierungsziele wurden und werden durch weitere Beschlüsse konkretisiert. Übergeordnetes Ziel der Sanierungsplanung für den Planungsbereich ist die schrittweise Wiederannäherung an den historischen Stadtgrund- und -aufriss der Potsdamer Mitte. Im Zusammenhang mit den westlich und südwestlich angrenzenden Blöcken III (B-Plan SAN-P 18) und IV (B-Plan SAN-P 19) wird eine an den historischen Stadtgrund- und -aufriss anknüpfende Bebauung umgesetzt

A.3.6.2 Denkmalbereichssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam (Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam) vom 2. März 2016, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/2016 vom 29. April 2016. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den historischen Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung sind u. a. die auf das Mittelalter zurückgehende, insbesondere im 18. Jh. in mehreren Phasen erweiterte städtebauliche Grundstruktur mit ihrer Hierarchisierung der Gebäude, Straßen, Plätze, Wege und Zufahrten

mit den dazugehörigen Parzellen und Hofstrukturen, die auf besondere Fern- und Wechselwirkung hin komponierten baulichen Dominanten im Stadtgebiet, die insbesondere in der Zweiten Barocken Stadterweiterung einschließlich des Holländischen Viertels weitgehend erhaltene Gliederung und Gestaltung der Straßenzüge durch Achsenbildung, Rhythmisierung sowie Spiegelung in Grund- und Aufriss sowie deren Hervorhebung durch individuelle Bauzier, alle die Straßenzüge und Uferlinien begleitenden baulichen Anlagen mit ihren Nebengebäuden, einschließlich der Hinterhäuser, Quergebäude, Seitenflügel, Remisen usw., die das historische Erscheinungsbild tragende, umfangreich erhaltene Bausubstanz, charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion, Material der baulichen Anlagen und die Verteilung der Öffnungen darin sowie die Maßstäblichkeit der Bebauung im Verhältnis von öffentlichen Regierungs-, Verwaltungs-, Versorgungs- und Fürsorgebauten, sakralen und militärischen Bauten, Wohn-, Geschäfts- und Wirtschaftsgebäuden geschützt.

A.3.6.3 Stellplatzsatzung

Die SVV hat in ihrer Sitzung am 1. Dezember 2021 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 43/2021 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30. Dezember 2021 bekannt gemacht. Mit Inkrafttreten der Satzung am 31. Dezember 2021 wurde die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahr 2012, zuletzt geändert am 5. Dezember 2018, abgelöst.

Die Satzung regelt den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich, den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge sowie den Abstellplatzbedarf für Fahrräder. Mit der neuen Stellplatzsatzung wurden unter anderem Minderungsgebiete eingeführt, die Anwendung von Mobilitätskonzepten gestärkt, Abstellplatzbedarfe von Sonderfahrrädern definiert und die Richtzahlenliste angepasst.

Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze und der notwendigen Zahl der Abstellplätze für Fahrräder erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 Bestandteil der Stellplatzsatzung ist. Nach Anlage 2 der Stellplatzsatzung befindet sich das Plangebiet im Minderungsgebiet I. Gemäß § 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung wird bei Vorhaben, die im Minderungsgebiet I liegen, die Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze um 50 % reduziert. Gemäß § 3 Abs. 6 Stellplatzsatzung kann in begründeten Einzelfällen von der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Umfang eines tragfähigen Mobilitätskonzepts abgewichen werden.

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

A.3.6.4 Weitere kommunale Satzungen und Verordnungen

Für die Planung sind, den Geltungsbereich des B-Plans betreffend, folgende Satzungen und Verordnungen gültig und in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten:

- Kinderspielfeldsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006, geändert am 22. September 2021 und in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 36/2021 vom 28. Oktober 2021
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 23. Mai 2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 5/2017,
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich Innenstadt vom 25. Juni 2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2006 vom 4. Juli 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2014 und in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2014 am 28. Mai 2014 (aktuell in Überarbeitung, Beschlussfassung über Änderung vermutlich 2026),

- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 1/1999 am 26. Januar 1999,
- Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung vom 1. März 2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3/2017 vom 30. März 2017.

A.3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.7.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet ist das Einzeldenkmal „Alter Markt/ Platzraum, älteste Platzanlage Potsdams“ (OBJ-Dok-Nr. 09155005) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet.

Folgende unmittelbar angrenzend stehende und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnete Einzeldenkmale stehen jedoch gemäß § 2 Abs. 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unter Schutz:

- Hauptpostamt (OBJ-Dok-Nr. 09156772), Am Kanal 16-18, in der Regierungszeit Wilhelms II. zwischen 1894 und 1900 in zwei Bauabschnitten als „Kaiserliche Ober-Post-Direktion“ errichtet.
- Obelisk (OBJ-Dok-Nr. 09156268), Am Alten Markt, ursprünglich errichtet 1755 nach einem Entwurf von Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff.
- Rathaus, Kulturhaus und Erweiterung (OBJ-Dok-Nr. 09155010), Am Alten Markt 9, errichtet von 1753 bis 1755 nach Plänen der Baumeister Johann Bouman und Carl Ludwig Hildebrandt.
- Bürgerliches Wohnhaus „Knobelsdorffhaus“ (OBJ-Dok-Nr. 09155011), errichtet 1750 nach Plänen von Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff.
- Nikolaikirche (OBJ-Dok-Nr. 09155012), Am Alten Markt 29, errichtet zwischen 1830 und 1837 nach Plänen von Karl Friedrich Schinkel.

Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist dem Schutz des BbgDSchG (Umgebungsschutz). Dies betrifft v. a. die Neubauten an der Anna-Flügge-Straße und insbesondere die Neubauten an der zukünftigen südlichen Raumkante des Alten Marktes.

Bodendenkmale

Das Plangebiet ist insgesamt Teil des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registrierten Bodendenkmals Nr. 2140 „Potsdam Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Grab Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum“.

Schutzgut sind die im Boden erhaltenen Zeugnisse und Spuren der Altstadt Potsdam und ihrer ur- und frühgeschichtlichen Vorbesiedlung. Das Planungsgebiet ist Teil eines in mehreren ur- und frühgeschichtlichen Zeitperioden intensiv genutzten Areals. Im engeren Planungsgebiet und angrenzenden Flächen sind die Geländennutzung in der späten Altsteinzeit und Mittelsteinzeit, Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Eisenzeit und des slawischen Mittelalters, Bestattungsplätze der Jungsteinzeit, Bronzezeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und der Neuzeit, Zeugnisse der Grundstücksnutzungen innerhalb

der Altstadt im Mittelalter und der Neuzeit und der im Boden erhaltene Stadtkanal bekannt. Der Schutz erstreckt sich auf die im erhaltenen gegenständliche Funde, die Befunde und den zwischen ihnen bestehenden Zusammenhang.

Damit unterliegt dieses Areal den Schutzvorschriften gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1, 2 BbgDSchG zu erhalten und zu schützen.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 4, 5 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Veränderungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren.

Sind Bodendenkmale durch geplante Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen o. ä. in ihrer Substanz oder dem dauerhaften Erhalt bedroht, werden in der Regel archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen hat gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG der Verursacher der Eingriffe in das Bodendenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Der im Boden erhaltene ehemalige Stadtkanal ist als Teil des Denkmals „Stadtraum, Standort der Kellertorbrücke mit Einmündung Stadtkanal, Kanalteilen bis zur Brücke“ Nr. 09155002 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

A.3.7.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg (KMBD) oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückeigentümer/ Antragsteller beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

A.3.7.3 Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodenverunreinigungen im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam registriert.

Etwa 300 m östlich des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ ist im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam eine Altlast registriert. Es handelt sich hierbei um den Altstandort „Chemische Reinigung, Am Kanal 61“, ISAL-Nr. 0305540122.

Vom Altstandort „Am Kanal 61“ hat sich mit dem Grundwasserstrom eine aktuell noch nicht vollständig abgegrenzte Schadstofffahne (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) ausgebreitet. Es kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine horizontale Schadstoffausbreitung Schadstoffe im Grundwasser unterhalb des Standortes vorhanden sind. Bei geplanten Grundwasserabsenkungen ist nicht auszuschließen, dass Mehrkosten für die Reinigung des Grundwassers während der Bauphase anfallen.

Das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

A.3.7.4 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellten Hochwassergefahrenkarten nicht als Risikogebiet dargestellt.

A.3.7.5 Baumschutz

Die westlich der Straße „Am Alten Markt“ stehenden Linden stehen gemäß PBaumSchVO unter Schutz. Durch die Sanierungsziele und den geplanten Neubau von Gebäuden ist ein Erhalt der Bäume jedoch nicht möglich. Mit Schreiben vom 21. Juni 2022 wurde durch die untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam die Genehmigung für Eingriffe in den Wurzelraum, den Kronenrückschnitt und die Verpflanzung in den Bereich des Steubenplatzes, westlich des Landtags, erteilt (s. Anlage 21).

A.3.7.6 Weitere nachrichtliche Übernahmen

Teile des Plangebiets im Bereich der Straße „Am Kanal“ sind Bestandteil des Vorhabens „Stadtkanal“, der mit seiner angedachten Wiederherstellung zu den langfristigen Sanierungszielen gehört.

Mit Beschluss 22/SVV/0958 vom 1. März 2023 hat die SVV die Durchführung der Rahmenplanung Stadtraum „Am Kanal“ beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Plans SAN-P 20 liegt im Randbereich des Betrachtungsraums.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gebiets mit einer hohen städtischen Dichte und Nutzungsmischung. Die planungsrechtliche Sicherung soll über die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO erfolgen, welches eine räumliche Nähe von Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen erlaubt. Grundlage dafür ist das konkretisierte Blockkonzept/ Strukturkonzept für den Block V (s. Anlage 6). Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den parzellenscharfen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung entsprechend der „Gebäudepässe“ richten (s. Anlage 5).

Die zukünftige Struktur des Blocks soll sich an dem historischen Vorbild, vor allem an den früheren Trauf- und Firsthöhen sowie straßenseitig an der Zahl der Vollgeschosse orientieren (eine Ausnahme bildet die Ostseite des Blocks). Es soll ein geschlossener Blockrand mit leichten Vor- und Rücksprüngen in den Fassaden, mit voneinander abweichenden Geschoss- und Traufgesimshöhen entstehen. Straßenseitig sollen Satteldächer vorgesehen werden. Das bedeutet, dass die straßenseitige Dachfläche mit einem Firststein endet. Die dahinter liegende Dachfläche ist frei in der Gestaltung. Ein tatsächlich zu beiden Gebäudeseiten ausgebildetes Satteldach ist demnach keine Vorgabe.

Die Schrägdachflächen sollen mit naturrotem Ziegel gedeckt werden und Neigungswinkel zwischen 35° und 45° aufweisen. Die Dachfirste mit aufgesetztem Firststein sollen parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen verlaufen. Die Notwendigkeit eines das Dach symmetrisch teilenden Dachfirstes in zwei gleich große Dachhälften besteht nicht und ist auch nicht festgesetzt.

Die Fassaden des südwestlichen Eckgebäudes an der „Anna-Flügge-Straße“ Ecke „Alter Markt“ sollen als Leitfassade entsprechend dem historischen Vorbild wieder entstehen. Die übrigen Gebäude sind unter Beachtung der übergreifend geltenden Ziele und Leitlinien für den Block V, in zeitgenössischer Architektursprache zu errichten. Im Hofinneren können Anbauten an die Blockrandbebauung (Remisen, Seitenflügel) oder auch freistehende Gebäude entstehen (Regelungen im sogenannten „Hofpass“ – siehe Gebäudepässe Anlage 5).

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Nikolaikirche soll so ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, in dem gewohnt und gearbeitet wird. In den Erdgeschosszonen sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte, auch in der Größenordnung typischer Nachbarschaftsläden („Potsdamer Laden“ (siehe Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam)), Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. Kulturelle und religiöse Nutzungen sind zulässig.

Für Kfz-Stellplätze besteht die planerische Option für eine Tiefgarage. Die Zu- und Abfahrt der TGA, soll über die Straße „Am Alten Markt“ erfolgen. Die Innenstadt von Potsdam wird insbesondere zu Zeiten des Berufsverkehrs vom motorisierten Individualverkehr stark in Anspruch genommen. Gemäß § 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung liegt das Plangebiet innerhalb des Minderungsgebiets I. Demnach ist bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz zu bringen. Durch ein alternatives Mobilitätskonzept können die erforderlichen Kfz-Stellplätze weiter gemindert werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für die Fahrzeuge behinderter Menschen richtet sich nach § 50 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Fahrradstellplätze können sowohl unter- als auch oberirdisch untergebracht werden. Das Quartier ist aufgrund seiner

innerstädtischen Lage und der optimalen Anbindung an den ÖPNV besonders dafür geeignet, das Fahrrad als Alternative zum Motorisierten Individualverkehr (MIV) zu nutzen.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Wiederherstellung des Kernbereiches „Alter Markt“ und seiner Umgebung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss kommt eine herausragende Bedeutung in der Landeshauptstadt Potsdam zu. Um den Alten Markt zu gestalten und als Stadtraum vollständig erlebbar zu machen, soll dessen städtebauliche Fassung wiederhergestellt werden. Neue Nutzungen für die umgebende Bebauung, die der stadträumlich zentralen Lage gerecht werden, sollen diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben.

Die behutsame Wiederannäherung an den charakteristischen und historisch gewachsenen Grund- und Aufriss vor der Zerstörung wurde durch die SVV bereits am 24. Oktober 1990 beschlossen. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung der Potsdamer Mitte als Sanierungsgebiet wurden die städtebaulichen und funktionalen Ziele weiter konkretisiert. In dem durch Beschluss der SVV am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ ist die Wiederannäherung an die städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt in ihrem historischen Stadtgrund- und Aufriss das Ziel und diese Struktur gemäß den heutigen Anforderungen weiter zu entwickeln, wesentliches Sanierungsziel. Die Herstellung einer modernen Nutzungsmischung steht im Fokus.

In den folgenden Jahren bildete sich als Ergebnis intensiv geführter Diskussionen zur künftigen Gestalt der Potsdamer Mitte um den Alten Markt ein Votum zum Wiederaufbau des angrenzend an das Plangebiet stehenden Potsdamer Stadtschlösses mit der Nutzung als Gebäude des Landtages des Landes Brandenburg heraus. In der „Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte“ vom 25. September 2001 durch den „Beirat Potsdamer Mitte“, einem Beratungsgremium aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der SVV, wurde die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlösses in seiner äußeren Kontur für die bauliche Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte begründet.

Im November 2001 beschloss die SVV, den vom Landtag Brandenburg gewünschten Landtagsneubau Am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des Beirates Potsdamer Mitte „unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlösses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen“. Außerdem wurde beschlossen, die Verkehrsstrassen soweit umzubauen, dass der Grundriss des ehem. Stadtschlösses freigelegt werden und die städtebauliche Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes wiederhergestellt werden kann.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Ziel der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ war es, für das weitere Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu überprüfen und neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die SVV beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich Potsdamer Mitte zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne“. Der Beschluss im Mai 2006 konkretisiert das Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und bildet die Grundlage für den Beschluss zur Verkehrsführung in der Potsdamer Mitte vom Juni 2007 und die Erarbeitung des „Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdam“. Aus dem Beschluss über das Integrierte Leitbautenkonzept am 1. September 2010 ergeben sich die allgemeinen Ziele und Leitlinien für die Blöcke I bis V, also auch für

den Block V, der Teil des Geltungsbereichs dieses B-Plans ist. Für die Blöcke III und IV wurde das Leitbautenkonzept 2016/ 2017 konkretisiert. Im Jahr 2022 wurde das Integrierte Leitbautenkonzept für den Block V konkretisiert. Hierbei wurden die Ziele und Leitlinien in Form von parzellengenauen Angaben für Nutzung und bauliche Gestaltung blockspezifisch fortgeschrieben.

Nach dem Integrierten Leitbautenkonzept sollen sich die neuen Quartiere in die umgebende Struktur der historischen Stadt einfügen. Damit eine Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere, die von überwiegend historischer Substanz aus dem 18. und 19. Jahrhundert gekennzeichnet sind, gelingt, soll die Neubebauung eng an der historischen Parzellenstruktur dieses Stadtraumes ausgerichtet werden.

In den benachbarten Blöcken III (B-Plan SAN-P 18) und IV (B-Plan SAN-P 19) entstanden bzw. entstehen zwei Stadtkarrees. Die beiden insgesamt 28 Parzellen umfassenden Stadtkarrees beinhalten drei Leitfassaden gemäß historischer Vorbilder. Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen gelten, neben den Gebäudepässen, die jeweils gültigen Ziele und Leitlinien, um ein der besonderen Lage angemessenes Gesamtensemble sicherzustellen. Die Neubauten sollen mit den im räumlichen Zusammenhang stehenden denkmalgeschützten historischen oder in historischer Gestalt wieder errichteten Gebäuden gesamtkompositorisch korrespondieren. Die Ziele und Leitlinien beziehen sich u. a. auf die Gebäudestellung, auf die Materialwahl (bei Fassaden und Dacheindeckungen), auf die Ausgestaltung von Sockeln, auf die maximale Größe von Fensterflächen in Bezug auf die jeweilige Fassade sowie auf eine gegenüber den Leitfassaden zurückgenommene Plastizität. Innerhalb eines durch diese und weitere Merkmale vorgegebenen Rahmens dürfen und sollen die baulichen Anlagen in zeitgenössischer Architektursprache entstehen. Nur für die Leitfassaden gelten strengere und differenzierte Gestaltungsvorgaben.

Das Leitbautenkonzept (s. Anlage 5) besteht aus dem Block- und Strukturkonzept und den Zielen und Leitlinien und den Gebäudepässen, die parzellenscharf die Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung vorgeben. Die Gebäudepässe (in den Blöcken I bis III noch Grundstückspässe genannt) bildeten die Grundlage für die Vergabeverfahren der Baugrundstücke in den Blöcken I bis IV.

Alle drei hier benannten Bestandteile des Leitbautenkonzeptes bilden die Grundlage für die jeweiligen Festsetzungen des B-Plans.

B.2.1 Planungsalternativen

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses stand im Plangebiet das sogenannte Staudenhofwohnhaus, ein 1971/72 errichtetes Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen in den zur Straße „Am Kanal“ ausgerichteten Erdgeschossflächen. Die Planungsziele für den Standort wurden in den letzten Jahren kontrovers diskutiert. Grundsätzlich wurden Planungsalternativen in Betracht gezogen:

- Sanierung des Gebäudes,
- Sanierung des Gebäudes mit ergänzender Blockrandbebauung in Anlehnung an das Leitbautenkonzept
- Rückbau des Gebäudes und Errichtung eines Neubaus in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zur Umsetzung des konkretisierten Leitbautenkonzeptes Block V

Hierzu wurde durch die ProPotsdam GmbH eine Variantenbetrachtung² durchgeführt, welche Vor- und Nachteile einer Sanierung bzw. eines Ersatzneubaus nach dem Rückbau untersucht hat und als Anlage Teil des Beschlusses der SVV vom 5. Mai 2021 wurde (s. Anhang).

Die Planungsalternativen wurden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, wohnungspolitischen, sozialen und wirtschaftlichen Belangen gegeneinander abgewogen. Ein Neubau ermöglicht gegenüber der Sanierung des Bestandes die Bereitstellung von bedarfsgerechtem, barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum bei verbesserten Wohnstandards in den Punkten Energieeffizienz, Ausstattung, Schallschutz und Belichtung. Zudem steht im Neubau deutlich mehr Wohnfläche mit flexiblen, von der Stadt den Bedarfen entsprechend definierten Wohnungsgrundrissen zur Verfügung. Die Realisierung einer Neubebauung im Block V soll durch mögliche Wohnungsbauförderung weiterhin bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt sichern.

Daher hat die SVV der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 5. Mai 2021 nach Kenntnisnahme des Variantenvergleichs die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Blocks V i. S. d. Integrierten Leitbautenkonzeptes und hierzu die Aufstellung des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ beschlossen.

B.2.2 Verkehrs-konzept und Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt im Norden über die Straße „Am Kanal“, im Westen über die im Zwischenausbaustand realisierte „Anna-Flügge-Straße“ und im Osten über die bestehende Straße „Am Alten Markt“.

Die fußläufige Erschließung und Radverkehrsnutzung sowie ggf. Entsorgungsverkehr ist über die Verkehrsfläche „Alter Markt“ möglich. Lieferverkehre sollen über bestehende, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsflächen („Anna-Flügge-Straße“, Straße „Am Kanal“, Straße „Am Alten Markt“) und westlich der Nikolaikirche (zentraler Anlieferbereich) abgewickelt werden. Ziel ist es, den „Alten Markt“ weitgehend verkehrsfrei zu halten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für den Block V wurde eine Straßenplanung erarbeitet, aus welcher ein Deckenhöhenplan (s. Anlage 8) resultiert. Dieser ist maßgeblich für die künftigen Straßenniveaus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Er ist ebenfalls maßgeblich für die im B-Plan festgesetzten parzellenscharfen Bezugshöhen, welche Grundlage für die Höhenfestsetzungen von Trauf- und Firsthöhe sind.

Darüber hinaus wurden zur verkehrlichen Erschließung und zur möglichen Unterbringung von Stellplätzen innerhalb des Blocks V im Zeitraum von 2021 – 2023 verkehrsplanerische Untersuchungen durchgeführt und diese in einer Ergebnisdokumentation „Verkehr und Mobilität“ (s. Anlage 19) festgehalten. In mehreren Nutzungsszenarien sowie Gestaltungsvarianten wurden Erschließungsstrukturen geprüft und die Stellplatznachfrage für den Kfz-Verkehr und den Rad-Verkehr untersucht. Dabei stand die Erarbeitung und Bewertung von alternativen Gestaltungskonzepten und Lösungen, inklusive ggf. erforderlicher multimodaler Mobilitätsangebote, für die Deckung der Stellplatznachfrage im Fokus.

Im Ergebnis der Untersuchungen soll die zukünftige verkehrliche Erschließung des Block V im Einklang mit den Strategien einer nachhaltigen Mobilitätswende in der Landeshauptstadt Potsdam, ausgerichtet auf die Reduzierung des motorisierten Verkehrs und die Förderung des Umweltverbundes (Fuß-, Rad- und öffentlicher Personennahverkehr) erfolgen.

² Staudenhof – Block V, Vor- und Nachteile einer Sanierung/ eines Ersatzbaus, ProPotsdam GmbH, 2021

Zusätzlich sind multimodale Mobilitätsangebote in Form von Sharing-Angeboten und des verbesserten Zugangs zu diesen denkbar.

Für die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage, die über die Straße „Am Alten Markt“ erschlossen wird. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kfz und Fahrräder richtet sich nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. In der Stellplatzsatzung wird das Plangebiet als Teil des Minderungsgebiets I definiert. Demnach ist bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz zu bringen. Durch die Erarbeitung eines alternativen Mobilitätskonzepts kann die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen weiter gemindert werden.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für die Fahrzeuge behinderter Menschen richtet sich nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und ist nicht Regelungsinhalt dieses B-Plans.

B.2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Grundsätzliches Ziel für die Potsdamer Mitte und damit auch für das Plangebiet ist die Wiederannäherung der zukünftigen Bebauung an den historischen Stadtgrundriss und -aufriß, wie er bis zu seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg vorhanden war. Die Gebäude- und Traufhöhen sollen sich straßenseitig am historischen Vorbild orientieren. Die Fassade der südwestlichen Blockecke (Alter Markt 7-8), die durch das Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam aus dem Jahr 2010 als Leitfassade festgelegt wurde, soll als Erinnerungsarchitektur dem verlorengegangenen Original weitgehend angenähert werden.

Auf Grundlage des SVV-Beschlusses vom 5. Mai 2021 (DS 21/SVV/0007) wurde das Blockkonzept/ Strukturkonzept für den Block V konkretisiert. Es beschreibt die blockspezifischen Ziele des Integrierten Leitbautenkonzepts und bildet die vorgesehene Bebauung für den Block V im Plangebiet parzellenscharf ab.

Das Konzept sieht für das Plangebiet eine, sich an dem historischen Vorbild orientierende Blockrandbebauung mit drei bis fünf Geschossen zzgl. einem Dachgeschoss als Vollgeschoss³ vor, welche die Gebäudefluchten des westlich angrenzenden Blockkonzeptes des Blocks IV aufnimmt und sowohl die Straßenräume der „Anna-Flügge-Straße“ und der Straße „Am Alten Markt“ als auch die sich südlich des Blocks anschließenden Platzflächen des „Alten Marktes“ im Bereich der Nikolaikirche räumlich definiert. Im nördlichen Bereich wird zur Straße „Am Kanal“ die Straßenflucht des Blocks IV in östlicher Richtung fortgeführt. Die Ostseite des Blocks hat historisch so nicht bestanden. Der Konzeptansatz wird weiter unten erläutert.

³ Ein Geschoss ist gemäß Brandenburgischer Bauordnung dann ein Vollgeschoss, wenn es im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländekante hinausragt. Darunter liegend ist es ein Kellergeschoss. Ein Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss, unabhängig von der Dachform.

Abbildung 2 Blockkonzept Block V – Strukturkonzept⁴

Im Hofbereich sieht das Konzept eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss vor. Hofgebäude können sowohl als Erweiterungen der Blockrandbebauung i. S. v. Seitenflügeln oder als freistehende Gebäude (Solitäre) errichtet werden.

Mit einer möglichen, teilweisen Unterbauung des Gebiets wird die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze und die Anlage von Kellerräumen planerisch eröffnet. Derzeit besteht die Möglichkeit einer teilweisen eingeschossigen Unterbauung des Quartiers. Diesbezüglich wurden die Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserfließrichtung untersucht (siehe B.3.12.6 Hinweise zum Grundwasserschutz).

Die Bildung der Parzellengrenzen folgt dem Anspruch einer möglichst lagegetreuen Annäherung an die historische Parzellenstruktur. An der Westseite des Blocks konnten die katastermäßigen historischen Parzellengrenzen auch im Abgleich mit Bauakten der Vorgängerbebauung erfasst werden.

Die östliche Grenze des Blocks bildet eine von der historischen Struktur abweichende Blockkante, da bei der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss bereits mit den Festlegungen der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte im Jahr 2006 die Struktur des seit den 1960er Jahren entstandenen „Zentrum Süds“ respektiert wird (der historische Block war ursprünglich in Richtung Osten doppelt so lang). Damit bleibt auch die 1961 neu angelegte Straßenführung der Straße „Am Alten Markt“ erhalten.

Um sowohl einen städtebaulichen als auch einen architektonischen Übergang in Richtung Zentrum Süd herzustellen, können die neu entstehenden Gebäude an der Ostseite des Blocks in Teilen von den allgemein gültigen Vorgaben („Ziele und Leitlinien“) abweichen. So

⁴ Landeshauptstadt Potsdam

ist grundsätzlich ein zusätzliches Geschoss möglich und die Dachformen können an definierten Stellen anders gestaltet werden.

Die aus dem Leitbautenkonzept entwickelten Gebäudepässe konkretisieren die Gestaltung und die Nutzung der Gebäude im Block V:

Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsstruktur soll das Gebiet gemeinsam mit den angrenzenden Blöcken III und IV als lebendiges, innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entwickelt werden. Das konkretisierte Leitbautenkonzept Block V dient als Grundlage für die Aufstellung des B-Plans und sieht für die Entwicklung des Plangebiets eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro/ Dienstleistung und Einzelhandel/ Gastronomie vor. Dabei sollen sich Einzelhandelsnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen in der Regel im Erdgeschoss ansiedeln und insgesamt für den gesamten Block ein Wohnanteil von mindestens 70 % erreicht werden.

Um die Umsetzung der Blockrandbebauung in Anlehnung an die frühere städtebauliche Struktur zu gewährleisten, beinhalten die Gebäudepässe und die Ziele und Leitlinien für den Block V Vorgaben zur Gestaltung der straßenseitig ausgerichteten Dachflächen und Fassaden der Gebäude. Dies gilt im besonderen Maße für die Leitfassade Alter Markt 7/8.

Daher trifft der B-Plan Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen, der Eindeckung mit naturroten, nicht engobierten und nicht glasierten Dachziegeln, der Zulässigkeit von Dachfenstern, -gauben und -einschnitten sowie zu Gestaltelementen der Fassaden.

Aufgrund der innenstadttypischen hohen Bebauungsdichte sowie des daraus folgenden hohen Versiegelungsgrades bei einer möglichen teilweisen Unterbauung, welcher bedingt die Versickerung von auf den Dach- und Hofflächen der geplanten Bebauung anfallenden Niederschlagswasser auf dem Gelände ermöglicht, wurde im Jahr 2022, fortgeschrieben mit Datum vom 8. Juli 2024, eine Studie zur Regenentwässerung⁵ im Block V (s. Anlage 16) erarbeitet.

In der Studie wurden drei Varianten, mit zwei Untervarianten zur Variante 2, der Entwässerung untersucht:

- Variante 1: Vollständige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation.
- Variante 2.1: Versickerung des auf den hofseitigen Dachflächen und im Innenhof anfallenden Niederschlagswassers und Berücksichtigung der aktuellen Flächenansätze und entsprechenden Abflussbeiwerte: 60 % der Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten; die Hoffläche darf nur zu 30 % befestigt werden.
- Variante 2.2: Versickerung des auf den hof- und straßenseitigen Flachdächern und im Innenhof anfallenden Niederschlagswassers und Berücksichtigung der aktuellen Flächenansätze und entsprechenden Abflussbeiwerte analog Variante 2.1.
- Variante 3: Versickerung des auf 75 % der Innenhofflächen anfallenden Niederschlagswassers; Ableitung des restlichen Wassers aus dem Innenhof und den Dachflächen in die öffentliche Kanalisation.

In den Varianten 2 und 3 soll eine Versickerung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen.

⁵ Studie zur Regenentwässerung im Block V, Merkel Ingenieur Consult, Potsdam, 8. Juli 2024

Zur Versickerung des gesamten, auf den zum Innenhof hin entwässernden Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist ein Rigolenvolumen von 61,2 m³ (Variante 2.1) bzw. 68,8 m³ (Variante 2.2) erforderlich.

Das o. g. Rückhaltevolumen für den Überflutungsschutz ist zusätzlich zum Rigolenvolumen erforderlich. Die erforderlichen Volumina für die Varianten 2.1 und 2.2 sind:

Lastfall	Erforderliches Rückhaltevolumen	
	Variante 2.1	Variante 2.2
T=30a	33,9 m ³	37,1 m ³
T=100a	47,5 m ³	52,1 m ³

Als konstruktive Lösung für die Versickerungsanlage ist die Errichtung einer Füllkörperrigole zu empfehlen.

Welche Variante zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zur Anwendung kommt bzw. der diesbezügliche Nachweis, erfolgt auf Grundlage einer konkreten Planung im Rahmen des Bauantragsverfahren.

Das Nutzungskonzept für den Block V sieht außerdem die Unterbringung von Spielflächen für Kinder gemäß der Spielplatzsatzung Potsdam im Innenhof vor (s. nachfolgendes Kapitel B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept).

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Vordergrund steht die Entwicklung eines lebendigen und urbanen, innerstädtischen Quartiers mit einer hohen Dichte und einem Anteil an Möglichkeiten zur Über- und Unterbauung. Wesentliches Ziel ist es, dem Blockinnenbereich im Sinne eines attraktiven Wohnumfelds eine hohe Aufenthaltsqualität zu geben.

Demnach sollen die Oberflächen im Blockinnenbereich gärtnerisch gestaltet werden, selbst wenn diese teilweise durch Tiefgaragen oder Keller unterbaut werden. Auf den „Dächern“ unterirdischer baulicher Anlagen soll daher zu mindestens 50 % der Fläche verpflichtend ein durchwurzelbarer Aufbau aus Erde/ Substrat von mindestens 60 cm aufgebracht werden.

Alle zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden baulicher Anlagen sollen anteilig mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Dabei soll ein Anteil von 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile nachgewiesen werden. Unterhalb dieser Wandflächen sind entsprechende, ausreichend dimensionierte Mengen an Erde/ Substrat o. ä. geeigneten Materialien vorzusehen, damit zulässige Rankpflanzen dort wachsen können.

Dachflächen, auch Teile von Dachflächen, mit einer Neigung von unter 15° sollen ebenfalls zu mindestens 60 % begrünt werden. Hier ist ein durchwurzelbarer Aufbau von mindestens 10 cm vorzusehen. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen wie bspw. Unterstände für Fahrräder.

Da im neu entstehenden Block V 160 – 180 Wohneinheiten errichtet werden sollen, sind gemäß der Kinderspielplatzsatzung Potsdam ausreichend Spielplatzflächen herzustellen bzw. nachzuweisen. Gemäß Satzung sind im Mindeststandard jeweils 200 m² Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren sowie für Kinder von 6 – 12 Jahren zu errichten. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte sowie der zuvor beschriebenen geplanten Nutzungen im Block V jedoch, bietet der Innenhof des Blocks rein rechnerisch nicht ausreichend Platz für die Anlage aller Spielflächen gemäß der Kinderspielplatzsatzung Potsdam.

Daher wurde im Januar 2023 eine Machbarkeitsstudie zur Spielflächenversorgung für den Block V (s. Anlage 15) durchgeführt, um sowohl das Potenzial des Innenhofs als auch Flächen für Neubau im Umfeld sowie Erweiterungspotenziale nahegelegener Spielplatzflächen zu untersuchen.

Im Ergebnis kann voraussichtlich im Innenhof des Blocks rechnerisch nur ein Spielbereich für die Altersgruppe bis 6 Jahre errichtet werden. Der 50 m entfernte und damit fußläufig erreichbare Spielplatz „Wohnhof Am Alten Markt 1-4/ Am Kanal 50-53“ östlich des Block V bietet aber das Potenzial einer Erweiterung der Spielfläche für Kinder von 6 – 12 Jahren um 200 – 300 m². Des Weiteren benennt das Konzept das besondere Potenzial des verkehrsfreien Alten Marktes für die Entwicklung von Spielorten im öffentlichen Raum, um damit auch durch spielerische Aneignung Akzeptanz und Identifikation zu fördern. Abschließend werden die rund 500 m bzw. 700 m entfernten Spielplätze auf der Freundschaftsinsel und im Nuthepark dokumentiert sowie Potenziale aufgezeigt.

Durch die Errichtung von Spielflächen innerhalb des Block V sowie das Ausschöpfen der Erweiterungspotenziale von Spielflächen in der näheren Umgebung gemäß der Machbarkeitsstudie zur Spielflächenversorgung Block V am Alten Markt Potsdam, stehen Kindern bis 12 Jahre, trotz der hohen Bebauungsdichte, bei Umsetzung des Konzeptes ausreichend Spielflächen zur Verfügung.

B.3 Begründung der Festsetzungen

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke (Flurstücke 921, 923, 927, 929, 930, 969, 973, 975, 979, 976, 980 und 1827) im Plangebiet (Block V) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit kann zwischen dem Platz der Einheit und dem „Alten Markt“ mit seinen angrenzenden öffentlichen Nutzungen eine flexible Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet muss in einem urbanen Gebiet keine gleichgewichtige Mischung von Gewerbe und Wohnen umgesetzt werden. So kann zum einen dem Ziel der Entwicklung eines stark nutzungsgemischten Gebiets mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung am besten entsprochen und zum anderen können die Nutzungen geschossbezogen festgesetzt werden.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich städtebaulich jedoch nicht in die geplante Struktur integrieren, da sie hinsichtlich zu erwartender Emissionen in einem vorwiegend dem Wohnen und Arbeiten dienenden, innerstädtischen, lebendigen Block beeinträchtigend wirken. Darüber hinaus fügen sie sich städtebaulich nicht störungsfrei in die Umgebung von Landtag, Nikolaikirche, Bildungsforum, Museum Barberini, Platz der Einheit und anderen Nutzungen in Potsdams historischer Mitte ein. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

TF 1.1 *Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO

Im Hinblick auf die Lage von Wohnen und gewerblichen Nutzungen erfolgt gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO eine Gliederung des Gebiets in die Teilflächen T1.1 – T4.3 (s. Nebenzeichnung Teilflächen), da die Lagequalitäten der einzelnen Grundstücksteile aufgrund der Qualitäten und Bedeutung der angrenzenden Straßenräume unterschiedlich sind.

Abbildung 3 Nebenzeichnung Teilflächen



Dabei spielt auch die Verkehrsbelastung auf angrenzenden Straßen, insbesondere auf der Hauptverkehrsstraße „Am Kanal“, und der dadurch entstehende Verkehrslärm eine Rolle. Die Festsetzungen zur Gliederung der Teilflächen und deren Nutzung, welche auch geschossweise differenziert wird, richtet sich nach dem Blockkonzept/ Strukturkonzept, den Gebäudepässen für den Block V, die zusammen mit den fortgeschriebenen Zielen und Leitlinien für den Block V die Vorgaben für die Bebauung und Nutzung der jeweiligen Parzelle bilden.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage bietet sich vor allem in den zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Erdgeschosszonen der Gebäude die Unterbringung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (z. B. Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen, Einzelhandel und gastronomische Nutzungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) an. Wohnungen werden dementsprechend gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) weitestgehend ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die mittlere Teilfläche auf der Ostseite des Blocks (Teilfläche T4.1) an der Straße „Am Alten Markt“. Dort kann auch im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss), entsprechend der Bebauung im Hochparterre auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Wohnnutzung zugelassen werden. Daneben bildet der ruhige Blockinnenbereich (Teilfläche T5) eine weitere Ausnahme. Auch dort sind Wohnungen im Erdgeschoss zulässig.

TF 1.2 Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist Wohnen nur auf den Teilflächen T4.1 und T5 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

Im Blockinnenbereich (Teilfläche T5) sind die Voraussetzungen für Wohnen aufgrund der Abschirmung vor Verkehrslärm durch die Blockrandbebauung gut. Um auch im Blockinnenbereich dem Ziel eines überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets gerecht zu werden, sind dort in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Auf Grundlage der konzeptionellen Betrachtungen im Rahmen des Blockkonzeptes und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehen die beteiligten Institutionen davon aus, dass der definierte Anteil an Wohnnutzung in den weiteren Planungsschritten (insb. Entwurf zum Bauantrag) erreichbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, weil die Betrachtung auf statistischen und Erfahrungswerten beruht. So zum Beispiel erfolgt die Ableitung von der voraussichtlichen Brutto-Geschossfläche (BGF) zur tatsächlichen Nutzfläche über den Faktor 0,7.

Sollte sich dennoch im Bauantragsverfahren herausstellen, dass ein gebäudebezogener Wohnanteil in der Teilfläche nicht erreichbar sein sollte, kann im Baugenehmigungsverfahren auf Antrag eine Befreiung in Betracht gezogen werden, sofern nachgewiesen wird, dass im urbanen Gebiet insgesamt mindestens ein Anteil von 70 % oder mehr der Geschossfläche für Wohnnutzung vorgesehen wird.

TF 1.3 *Auf der Teilfläche T5 sind in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Im urbanen Gebiet ist insgesamt mindestens ein Anteil von 70 % der Geschossfläche für Wohnnutzung vorzusehen. So wird der Charakter eines gemischt genutzten und gleichzeitig überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets gesichert. Dieser definierte Anteil für Wohnnutzungen basiert auf Voruntersuchungen zur Nutzungsverteilung im Block V. Dabei wurde in Abstimmung mit unterschiedlichen Fachabteilungen des Geschäftsbereichs 3 Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit und der ProPotsdam GmbH als Grundstückseigentümerin und künftigen Bauherrin eine Nutzungsverteilung von Wohnen, Sonderwohnformen und sozialgewerblichen Nutzungen entwickelt (s. Anlage 22). Die Spezifika des Blockkonzeptes wurden dabei berücksichtigt – insbesondere parzellengenaue Einzelgebäude, Hauseingänge, Geschossigkeit. Bei dieser gebäudescharfen Betrachtung konnten die im Leitbautenkonzept überschlägig konzeptionell ermittelten 70 % für Wohnnutzungen im gesamten Block knapp erreicht werden.

Auf Grundlage der konzeptionellen Betrachtungen im Rahmen des Blockkonzeptes und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehen die beteiligten Institutionen davon aus, dass der definierte Anteil an Wohnnutzung in den weiteren Planungsschritten (insb. Entwurf zum Bauantrag) erreichbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, weil die Betrachtung auf statistischen und Erfahrungswerten beruht. So zum Beispiel erfolgt die Ableitung von der voraussichtlichen Brutto-Geschossfläche (BGF) zur tatsächlichen Nutzfläche über den Faktor 0,7.

Neben der reinen Wohnnutzung können weitere wohnähnliche Nutzungen in den blockbezogenen Anteil eingerechnet werden, welche als Anlagen für soziale Zwecke im urbanen Gebiet allgemein zulässig sein können. Hierzu können zum Beispiel zählen: Wohngemeinschaften, die der Pflege, Therapie oder der Verselbständigung dienen, Tageshospiz oder Tagespflege.

Sollte sich dennoch im Bauantragsverfahren herausstellen, dass der Wohnanteil über das gesamte urbane Gebiet nicht erreichbar sein sollte, kann im Baugenehmigungsverfahren auf

Antrag eine Befreiung zur geringfügigen Unterschreitung in Betracht gezogen werden. Hierfür bedarf es einer blockübergreifenden Gesamtdarstellung der Nutzungsverteilung und einer plausiblen Darlegung, dass alle Potentiale zur Zielerreichung ausgeschöpft wurden. Neben den Festlegungen des Bebauungsplans existiert ein unterzeichneter städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, dem Sanierungsträger und der ProPotsdam GmbH welcher die Grundstückseigentümerin auf die Einhaltung der Vorgaben des Leitbautenkonzepts verpflichtet.

TF 1.4 *Im urbanen Gebiet muss in Gebäuden ein Wohnanteil von insgesamt mindestens 70 % der Geschossfläche nachgewiesen werden.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage am Alten Markt und wird derzeit nicht durch Einzelhandel geprägt. In Zukunft ist dies jedoch im Zusammenhang mit der Entwicklung der Blöcke III und IV gewünscht. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gemäß Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel muss dies planungsrechtlich gesteuert werden.

Im Zusammenhang mit den westlich liegenden Blöcken III und IV soll das Angebot für Einzelhandel generiert werden und eine standortadäquate Nutzungsmischung entstehen. Die Zulässigkeit von Einzelhandel soll in Anlehnung an die Potsdamer Sortimentsliste und das Potsdamer Einzelhandelskonzept auf ausgewählte Sortimente beschränkt werden.

Um mit den angrenzenden Blöcken III und IV eine einheitliche Nutzungsstruktur den Einzelhandel betreffend zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit analog zu den angrenzenden B-Plänen SAN-P 18 und SAN-P 19 wie folgt festgesetzt:

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

Abweichend von der Potsdamer Sortimentsliste bleiben folgende Sortimente aus der Liste der „sonstigen zentrenrelevanten Sortimente“ unberücksichtigt:

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

- Schuhe einschließlich Sportschuhen,
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Sport- und Campingartikel,
- sonstiger Facheinzelhandel.

So werden Sortimente ausgeschlossen, die in dem besonderen Umfeld der historischen Mitte mit besonderen Anlagen für Verwaltungen sowie kirchlichen und kulturellen Einrichtungen als störende Elemente empfunden werden könnten.

Gleichzeitig wurde abweichend bzw. ergänzend zur Potsdamer Sortimentsliste das Sortiment „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“, welches eigentlich nicht zentrenrelevant ist, als zulässig aufgenommen. Ein Fahrradladen ist im Plangebiet grundsätzlich denkbar und hinsichtlich alternativer Mobilitätskonzepte für die Potsdamer Innenstadt gewünscht.

Musikinstrumente gehören gemäß der Potsdamer Sortimentsliste in eine Gruppe mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik. Während elektrische Haushaltsgeräte ebenso wie Unterhaltungselektronik ausgeschlossen werden, ist ein Geschäft für Musikinstrumente in dem von kulturellen Einrichtungen geprägten Umfeld ein passendes Sortiment. Neben Instrumenten sollen auch Noten, Liederbücher und andere zu Musikinstrumenten gehörende Randsortimente zulässig sein. Dazu gehört auch technische Ausrüstung für Musiker aus dem Bereich der elektronisch unterstützten Musik (E-Musik). Andere Geräte der Unterhaltungselektronik ohne erkennbaren Bezug zur Musik und unmittelbaren Nutzen für Musiker (z. B. Computer und Spielekonsolen) sind hingegen nicht zulässig.

Mit der Festsetzung soll die Schaffung einer bedarfsgerechten und verträglichen Nutzungsmischung vorrangig in der Erdgeschosszone mit öffentlicher Zugänglichkeit gesichert werden. Die Auswahl der zulässigen Sortimente erfolgte unter der Prämisse der Schaffung eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes für die künftigen Bewohner des Quartiers und eines Angebots für Waren des touristischen Bedarfs entsprechend der Lage in direkter Nachbarschaft zu touristischen Attraktionen.

TF 1.5 *Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. Ebenfalls zulässig sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Kernsortimenten:*

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

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Ausnahmsweise darf sich ein Einzelhandelsbetrieb im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) auch auf das 2. Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss erstrecken. Voraussetzung ist jedoch, dass mindestens 50 % der Verkaufsfläche im 1. Vollgeschoss untergebracht ist. Damit soll verhindert werden, dass die Erdgeschosszone als reiner Durchgang genutzt wird, was nachteilige Wirkungen für das Ortsbild haben könnte. Die Erdgeschosszone soll vom Straßenraum eindeutig als Einzelhandelsnutzung wahrgenommen werden und als solche zur Lebendigkeit des Ortes beitragen.

Auch bei Berücksichtigung der Voraussetzung mindestens 50 % der Verkaufsfläche im 1. Vollgeschoss unterzubringen bleibt eine Einzelhandelsnutzung im 2. Vollgeschoss eine Ausnahme und wird nicht allein dadurch allgemein zulässig, dass die textlich geregelten Voraussetzungen beachtet werden. Erstreckt sich ein Einzelhandelsbetrieb auf Grundlage der Ausnahme auch auf das 2. Vollgeschoss, so ist eine Nutzung für die Zwecke des Einzelhandels im Untergeschoss jedoch ausgeschlossen (und umgekehrt). Dazu regelt der B-Plan, dass sich über drei Geschosse erstreckender Einzelhandel nicht zulässig ist.

TF 1.6 *Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im 1. Vollgeschoss zulässig. Sie dürfen sich ausnahmsweise auch auf das 2. Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss erstrecken, wenn sich jeweils mindestens 50 % der Verkaufsfläche des Betriebs im 1. Vollgeschoss befindet. Sich über drei Geschosse (Untergeschoss, 1. und 2. Vollgeschoss) erstreckende Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.*

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Neben Einzelhandelsbetrieben sind Cafés und Restaurants, aber auch Büros und andere Dienstleistungseinrichtungen, Galerien oder Ateliers in den Erdgeschosszonen zulässig und explizit erwünscht. So soll eine lebendige Mischung aus einander nicht wesentlich störenden Nutzungen entstehen, was auch den Zielen der Raumordnung entspricht. Diesbezüglich werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

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

Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Auch die Vorgaben des FNP der Landeshauptstadt Potsdam finden Berücksichtigung.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zu den westlich bzw. südwestlich angrenzenden B-Plänen SAN-P 18 und SAN-P 19 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird zugunsten der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird auf Grundlage des Leitbautenkonzepts für den Block V für den Blockrand innerhalb des urbanen Gebiets (Teilflächen T1.1 bis T4.3) mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt.

Für den Blockinnenbereich (Teilfläche T5) wird entsprechend zur Errichtung einer maximal dreigeschossigen Hofbebauung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf oberirdisch durch Terrassen, als Bestandteil der Hauptnutzung und sonstige Nebenanlagen

(z. B. Fahrrad- und Müllabstellflächen, Spielflächen) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Nur so kann die Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen im Hofbereich gesichert werden.

Um die Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen unterirdisch zu gewährleisten und Unterkellerungen zu ermöglichen, darf des Weiteren die im Blockinnenbereich festgesetzte GRZ von 0,3 durch Tiefgaragen oder Unterkellerungen, durch die dieser Grundstücksteil lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. 20 % der Fläche des Blockinnenbereichs (ca. 360 m²) stehen damit zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zur Verfügung (s. a. B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen). Die gemäß Studie zur Regenentwässerung (s. Anlage 16) erforderlichen Anlagen können so untergebracht werden. Tiefgaragendächer, auf denen keine Hofbebauung in der Teilfläche T5 erfolgt, müssen die erforderlichen Mindestmaße zur Überdeckung durch einen durchwurzelbaren Dachaufbau von 60 cm gemäß der textlichen Festsetzung TF 5.3 einhalten.

TF 2.1 *Die auf der Teilfläche T5 festgesetzte GRZ (von 0,3) darf oberirdisch durch Terrassen (als Bestandteil der Hauptnutzung) und sonstige Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch eine Unterbauung (Tiefgarage, Keller etc.) darf die festgesetzte GRZ auf der Teilfläche T5 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für urbane Gebiete bei einer GRZ von 0,8. Dieser Orientierungswert wird für das urbane Gebiet aufgrund der vielfältigen Anforderungen an das Gebiet (oberirdische Bebauung, Unterbringung von Stellplätzen etc.) insgesamt nicht eingehalten. Das Leitbautenkonzept kann so umgesetzt werden.

Die GRZ von 1,0 für den Blockrand leitet sich aus der geplanten städtebaulichen Struktur ab, einen zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum geschlossenen Blockrand zu bilden. In diesem Bereich ist eine 14 m tiefe Blockrandbebauung mit einer Gesamtfläche von 3.195 m² vorgesehen. Da für den Blockinnenbereich jedoch nur eine maximale (unterirdische Bebauung) von 80 % vorgesehen ist, ergibt sich für den Block rechnerisch insgesamt eine GRZ von 0,9.

Darüber hinaus dürfen unterhalb des Blocks Tiefgaragen und Keller errichtet werden. 20% des Blockinnenbereichs müssen jedoch freigehalten werden, um anfallendes Regenwasser zurückhalten bzw. versickern zu können. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist zwar nicht festgesetzt, sie lässt sich rechnerisch jedoch aus den Festsetzungen zu den zulässigen Geschosszahlen und den überbaubaren Grundstücksflächen ableiten. Bezogen auf das gesamte urbane Gebiet liegt die GFZ bei 3,0 und somit am oberen Ende der nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete vorgegebenen Orientierungswerte. Dabei ist zu beachten, dass die textliche Festsetzung TF 2.2 innerhalb der Blockrandbebauung auch sogenannte „Split-Level“ ermöglicht, so dass rückwärtig ein oder zwei zusätzliche Geschosse gegenüber den parzellenbezogenen Vollgeschossangaben ermöglicht werden.

Das hohe Maß der baulichen Nutzung dient der Umsetzung der von der SVV am 25. Januar 2023 beschlossenen Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes Block V. Es ist städtebaulich erforderlich, um in der zentralen und historisch bedeutenden Lage am Alten Markt eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für das hohe Nutzungsmaß liegen mit den Freiflächen der Havel, Freundschaftsinsel und Nuthepark im Süden und dem Platz der Einheit im Norden hinreichend ausgleichende Freiflächen vor. Im

Übrigen wird die durch den B-Plan vorbereitete bauliche Dichte nicht wesentlich über der Dichte des Bestandes liegen. Größere überbaubare Teile des Plangebiets (Teile von Dachflächen und Dächer von Tiefgaragen) werden begrünt oder als Freiflächen gestaltet.

Zahl der Vollgeschosse

Im urbanen Gebiet sind bezogen auf die einzelnen Teilflächen im Regelfall vier bis sechs Geschosse zulässig. Ausgenommen ist die bereits benannte „Split-Level-Regelung“ (TF 2.2). Das oberste Geschoss ist im Regelfall als Dachgeschoss mit mindestens einer straßenseitigen Schrägdachfläche auszubilden. Ausgenommen davon ist die Teilfläche T4.1, wo das oberste Geschoss auch mit anderen Dachformen ausgebildet werden kann. Die Ausformung des obersten Geschosses als Dachgeschoss wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO als örtliche Bauvorschrift konkretisiert.

Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die zum öffentlichen Straßenraum hin (durch die Fensterreihen) sichtbar werdenden Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als Vollgeschosse anzurechnen wären, wenn sie überwiegend oder ganz bis zur hinteren Gebäudekante zum Blockinnenbereich durchgezogen würden. Auch wenn die zum Straßenraum hin sichtbaren Geschosse (aufgrund sog. Split-Level) nicht als Vollgeschosse i. S. d. BbgBO zu werten sein sollten, sind die zwingenden Vorgaben zu den Vollgeschossen auf alle zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Geschosse anzuwenden. Durch die Festsetzungskombination von Trauf- und Firsthöhen sowie zur Straße hin i. d. R. zwingender Geschosszahl wird ein am historischen Vorbild ausgerichtetes Stadtbild erzeugt.

Da einerseits die äußere Blockrandbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit am historischen Vorbild ausgerichtet werden soll (abgesehen von der Ostseite) und andererseits die Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu beachten ist, wird neben einer insgesamt hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geregelt, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausschließlich hofseitig um maximal zwei Geschosse überschritten werden darf (Split-Level). Bedingung hierfür ist, dass der Gebäudeteil mit der höheren Geschosszahl in dieser Geschossebene 3,0 m hinter die straßenseitig festgesetzte Baulinie zurückspringen muss. Dies kann bspw. durch eine geschlossene (Glas-)Wand oder eine Brüstung umgesetzt werden, damit dieses rückwärtig angeordnete zusätzliche Geschoss gegenüber der straßenseitige Geschossigkeit nicht oder nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

TF 2.2 *Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse darf zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie ABCDA um maximal 2 Geschosse überschritten werden, wenn die zur Linie ABCDA orientierte Geschossebene mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktritt und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Um den Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich der Erreichbarkeit von Nutzungen im Blockinnenbereich gerecht werden zu können, werden für bauliche Anlagen im Blockinnenbereich maximal 3 Vollgeschosse zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf die Teilflächen bezogen durch die maximal zulässigen Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen bzw. im Blockinnenbereich durch die maximal

zulässige Gebäudehöhe differenziert und parzellenscharf festgesetzt (s. Planzeichnung). Diese werden, aufgrund der Topographie des Geländes und den daraus resultierenden Höhenunterschieden der Geländeoberkante (GOK), je Teilfläche bzw. Parzelle eindeutig über eine Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016) festgesetzt. Die Bezugshöhe (s. Planzeichnung) befindet sich jeweils in der straßenseitigen Mitte der Parzelle, für die eine eigene Bezugshöhe festgesetzt ist. Sie richtet sich nach der Planung für die das urbane Gebiet umgebenden Straßenflächen (s. Deckenhöhenplan Anlage 8).

Im Blockinnenbereich wird aufgrund der nicht definierten Dachform eine maximale Gebäudehöhe von 13,30 m d. h. 46,38 m ü. NHN festgesetzt, die sich an der zulässigen Firsthöhe auf der Teilfläche T4.3, d. h. der niedrigsten zulässigen Firsthöhe, orientiert.

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten (dazu gehören auch Austrittsbauwerke auf Dachterrassen) überschritten werden, wenn sie vom angrenzenden Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Bei der Zulässigkeit von Dachterrassen ist der Mindestanteil zur Begrünung von Dachflächen einzuhalten. Brandschutzabstände z. B. von Wänden, Aufzugsüberfahrten, Oberlichtern, etc. sind bei der Anlage des Dachgrüns zu beachten.

Bezüglich technischer Aufbauten, insbesondere von Austrittsbauwerken auf Dachterrassen, ist je Baugrundstück über eine Visualisierung nachzuweisen, dass diese nicht aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbar sind. Die Regelung soll ausschließlich für den am weitesten vom jeweiligen Gebäude bzw. Dach des Bauvorhabens entfernten Punkt innerhalb eines Radius' von 150 m auf folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten und Plätzen gelten: Am Kanal, Platz der Einheit, Am Alten Markt, Alter Markt, Anna-Flügge-Straße. Für die Beurteilung der Sichtbarkeit soll die Messung aus dem Blickwinkel einer 1,8 m großen Person ü. GOK erfolgen. Im Einzelfall kann eine Befreiung in Betracht kommen, wenn nachweislich alle baulichen und technischen Möglichkeiten zur Lage und Höhe des technischen Aufbaus ausgeschöpft wurden und dieser trotzdem geringfügig im öffentlichen Straßenraum in Erscheinung tritt. Hierbei sind geeignete technische und gestalterische Maßnahmen vorzusehen (z. B. Verzicht auf spiegelnde Oberflächen oder die Wahl einer geeigneten Farbgebung).

Für Austrittsbauwerke, die ein festes Dach haben gilt die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung (s. B.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Die Dachfläche von Austrittsbauwerken ist in Bezug auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (TF 6.1) zur gesamten Dachfläche des Bauvorhabens dazuzuzählen, sofern die Dachfläche des Austrittsbauwerks nicht dem Nachweis einer Mindestbelichtung von Aufenthaltsräumen dient.

TF 2.3 *Die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten einschließlich Austrittsbauwerken für zulässige Dachterrassen ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie vom angrenzenden Straßenraum aus nicht sichtbar sind.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

In begründeten Einzelfällen kann eine Abweichung von den festgesetzten First- und straßenseitigen Traufhöhen um bis zu 0,3 m als Ausnahme zugelassen werden. Abweichungen können sich z. B. aus gestalterischen Gründen – wie etwa leichte Anpassungen von Gesimsen, Traufen o. ä. – ergeben oder, wenn es bei den

abschließenden Straßenbaumaßnahmen zu zulässigen Abweichungen im Toleranzbereich kommt und damit die vorgegebene Bezugshöhe nicht exakt durch die Straßenherstellung erreicht werden konnte. Darüber hinaus ist bei der Gebäudeabwicklung die Straßenneigung im Längsschnitt zu berücksichtigen. Die Vorgaben zur Dachneigung müssen dabei jedoch eingehalten werden.

TF 2.4 *Die festgesetzten First- und straßenseitigen Traufhöhen können ausnahmsweise um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Bzgl. der möglichen Unterbauung der Flächen im urbanen Gebiet (MU) erfolgt zusätzlich eine Festsetzung der Unterkante (UK) der zulässigen Geschosse. Hintergrund ist die Störanfälligkeit der Grundwasserfließrichtung und dadurch mögliche Beeinträchtigungen angrenzender baulicher Anlagen. Auf Grundlage der Ergebnisse des im Rahmen der Planung erstellten Grundwasserströmungsmodells für die Potsdamer Mitte (s. Anlage 18) wird die maximal zulässige Unterkante von unterirdischen Geschossen (Unterkante Bodenplatte) im Plangebiet mit 27 m ü. NHN festgesetzt.

Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 27 m ü. NHN zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z. B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.

TF 2.5 *Unterirdische Geschosse sind nur bis zu einer Unterkante von 27 m ü. NHN zulässig.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO nach außen, zu den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen durch Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baulinien sind identisch mit den Grenzen der Flurstücke 921, 923, 927, 929, 930, 969, 973, 975, 979, 976, 980 und 1827 gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien (s. Kapitel B.3.6 Verkehrsflächen).

Die Baulinien nehmen die in den westlich und südwestlich angrenzenden B-Plänen SAN-P 18 und SAN-P 19 festgesetzten Blockrandstrukturen orientiert an dem historischen Vorbild auf. Auf diese Weise werden die historischen Raumkanten des Blocks V (außer auf der östlichen Seite) wiederhergestellt.

Um der Umsetzung der Planung einen Spielraum einzuräumen, kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies durch historische Vorlagen der Fassadengestaltung in Bauakten belegt ist. Dies gilt auch für etwaige Überstände wie z. B. Gesimse und Traufen in den oberen Geschossen. Die Geringfügigkeit beurteilt sich grundsätzlich nach dem Einzelfall. Generelle Aussagen z. B. zu Maßen lassen sich an dieser Stelle nicht treffen.

Zur Sicherung von Versickerungsmöglichkeiten z. B. zur Anlage von Rigolen entsprechend der in Anlage 16 beiliegenden Studie zur Regenentwässerung müssen mindestens 20 % der Teilfläche T5 (ca. 360 m²) unterirdisch zusammenhängend freigehalten werden. Tiefgaragen und Keller sind dort nicht zulässig. Die genaue Lage dieser Fläche kann jedoch aufgrund der noch ausstehenden Objektplanung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht definitiv bestimmt werden. Orientierung kann die städtebauliche Studie in Anlage 22 geben. Eine Überbauung dieser Fläche ist durch Nebenanlagen wie z. B. Wege nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig, durch die die Versickerung von Oberflächenwasser nicht wesentlich eingeschränkt wird.

TF 3 *Mindestens 20 % der Teilfläche T5 dürfen unterirdisch zusammenhängend nicht durch Tiefgaragen oder Keller unterbaut werden. Eine Überbauung dieser Fläche ist durch Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO

B.3.4 Bauweise

Für den Blockrand des urbanen Gebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind demnach ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

Im Blockinnenbereich wird dagegen keine Bauweise festgesetzt, um die Errichtung von Anbauten oder freistehenden Gebäuden unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO zu ermöglichen.

So kann durch die nach außen wirkende Blockrandbebauung das Ziel der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss erreicht werden. Gleichzeitig können im Blockinnenbereich sowohl Anbauten als auch freistehende Gebäude realisiert werden.

B.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Grundstücke im urbanen Gebiet dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch bauliche Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Keller) unterbaut werden. In diesen unterirdischen Geschossen können neben Stellplätzen für Kfz, Fahrradabstellplätzen und Stellplätzen für die Fahrzeuge behinderter Menschen auch Technikräume, Abstellräume, Nebenanlagen u. ä. untergebracht werden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO im urbanen Gebiet ausgeschlossen. Der im Blockinnenbereich verbleibende Freiraum kann so als nutzbarer Freiraum für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen entwickelt werden.

TF 4 *Im urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder nicht zulässig.*

§ 12 Abs. 6 BauNVO

B.3.6 Verkehrsflächen

Die das urbane Gebiet umgebenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung des Straßenraums ist dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie obliegt der konkreten Objektplanung.

B.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerung

Trotz einer anliegenden Regenentwässerung im öffentlichen Straßenraum besteht grundsätzlich gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG die gesetzliche Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dies ist aufgrund der möglichen Über- und Unterbauung (gemäß der zulässigen Festsetzungen des B-Plans) zwar möglich, hängt jedoch maßgeblich von Faktoren ab, die die Umsetzung der Planung betreffen. Diese können im Rahmen der Aufstellung des B-Plans aktuell nicht hinreichend bestimmt werden.

Über die Zulassung der Ableitung entscheidet die Untere Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam. Die Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser ist dem Kanalnetzbetreiber (Energie und Wasser Potsdam (EWP)/ Netzgesellschaft Potsdam GmbH (NGP)) mit den Anschlussbegehren nachzuweisen. Die konkreten Einleitbedingungen sind mit der EWP/ NGP abzustimmen. Die Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser ist dem Kanalnetzbetreiber (Energie und Wasser Potsdam/ Netzgesellschaft Potsdam GmbH) mit den Anschlussbegehren nachzuweisen. Die konkreten Einleitbedingungen sind mit der EWP/ NGP abzustimmen.

Es können zum jetzigen Zeitpunkt lediglich Möglichkeiten der teilweisen Versickerung durch Rigolensysteme sowie der Anlage von Überflutungsräumen aufgezeigt werden, welche mittels einer Studie zur Regenentwässerung (s. Anlage 16) ermittelt wurden und bei der Realisierung der Planung zu beachten sind. Maßgeblich wird die Planung auf der Umsetzungsebene an das bestehende Versickerungsgebot anzupassen sein.

Bodenrechtliche Festsetzungen bezüglich Flächen zur Versickerung im B-Plan sind derzeit aufgrund noch ausstehender konkreter Objektplanungen nicht möglich. Der jeweilige grundstücksbezogene Nachweis zur Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Hierzu wird ein Hinweis (H8) in den B-Plan mit aufgenommen, welcher auf mögliche Kaskadensysteme hinweist.

Folgende Abfolge ist bzgl. der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen:

Vorrangig ist der Nachweis von Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu erbringen. Hierzu muss eine Fläche in der notwendigen Größe (ca. 360 m²) von unterirdischer Bebauung freigehalten und oberirdische Befestigungen wasserdurchlässig gestaltet werden (s. B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen). Nur die auf den dem Straßenraum zugewandten geneigten Dachflächen anfallenden Niederschläge können in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeführt werden, da eine Ableitung der anfallenden Niederschläge in den Blockinnenbereich wirtschaftlich (im Hinblick auf die Baukosten (geförderter Wohnungsbau)) und technisch (aufgrund der damit verbundenen Notwendigkeit der Durchdringung der Gebäude) nicht darstellbar ist. Der jeweilige grundstücksbezogene Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Versiegelung

Aufgrund der weitgehenden Über- bzw. Unterbauung der Flächen im Plangebiet ist eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nur sehr eingeschränkt möglich. Unabhängig davon ob Flächen unterbaut sind oder nicht, soll die Möglichkeit zur Rückhaltung und Verdunstung bzw. Versickerung erhalten bleiben. Hierzu erfolgt eine

Festsetzung zu Art und Weise des Aufbaus und der Oberflächen von nicht durch oberirdische Gebäudeteile überbauten Flächen – z. B. Wege.

Zur Sicherung der Durchlässigkeit von Oberflächen im Sinne der Möglichkeiten zur Anreicherung von Grundwasser und zur Verbesserung der Wasserspeicherfähigkeiten des Bodens wird die Befestigung von Flächen im urbanen Gebiet gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingeschränkt. Dementsprechend müssen auf der Teilfläche T5 befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Terrassen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Flächen unterbaut sind oder nicht. Bauwerke, die die Teilfläche T5 lediglich unterbauen, haben gemäß TF 5.3 einen wasserspeichernden Dachaufbau von mindestens 60 cm nachzuweisen, sodass auch hier die Oberflächenbeschaffenheit wesentlich zu den Speicher- und Verdunstungsfähigkeiten dieser Flächen beiträgt.

TF 5 *Auf der Teilfläche T5 sind befestigte Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

B.3.8 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades im Baugebiet, kann das anfallende Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt auf dem Grundstück versickert werden. Um die Rückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet zu erhöhen wird diesbezüglich gemäß § 9 Abs. 1 r. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die dem Innenhof zugewandten Dachflächen zu begrünen sind. Die zulässige Dachneigung (maximal 15° wird entsprechend begrenzt (s. B.3.10 Örtliche Bauvorschriften), da ansonsten ein Abrutschen der Dachbegrünung zu befürchten ist und besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich wären.

Die Begrünung muss zu mindestens 60 % erfolgen, wobei ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen ist. Dachterrassen müssen nicht begrünt werden, wenn der Mindestanteil der begrünten Dachfläche von 60 % an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste 3 empfohlen.

Durch die Begrünung von Dächern kann anfallendes Niederschlagswasser flächig zurückgehalten und zeitverzögert abgeführt bzw. zum Teil direkt auf den Dächern verdunstet werden. Gleichzeitig kann Staub gebunden und Lebensraum für Tiere (z. B. Insekten) geschaffen werden. Der Verlust von Naturhaushaltsfunktionen kann so teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden.

TF 6.1 *Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Belichtungsflächen.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Um im Blockinnenbereich (Teilfläche T5) auch auf nicht überbauten unterirdischen Geschossen eine Begrünung zu ermöglichen, welche auch zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken beiträgt, wird diesbezüglich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Festsetzung zur Überdeckung von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen getroffen.

TF 6.2 *Im urbanen Gebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf einem Mindestflächenanteil von 50 % mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden kann teilweise zum ökologischen Ausgleich im Plangebiet beitragen. Rank- und Kletterpflanzen reinigen und kühlen die Luft und sorgen so für bessere Arbeits- und Lebensverhältnisse. Außerdem können Fassadenbegrünungen Tieren und Insekten einen Lebensraum in ansonsten stark versiegelten innerstädtischen Bereichen bieten, wodurch sie auch zum Artenschutz beitragen. Daher sind im Plangebiet die zum Blockinnenbereich hin orientierten bzw. innerhalb der Fläche ABCDA liegenden Fassaden mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je Baugrundstück sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB jeweils mindestens 20 % der Gesamtfläche der Fassade abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

TF 6.3 *Zur Teilfläche T5 liegende Fassaden baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung muss je Teilfläche jeweils mindestens 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile bedecken.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Bäume bieten wichtige Lebensräume für eine große Anzahl von Tierarten (z. B. Vögel und Insekten) und sind Sauerstofflieferanten und Schattenspenden und damit für ein gesundes Stadtklima wichtig. Demnach sind auf der Teilfläche T5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens vier Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe mindestens 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang mindestens 16 cm (StU 16) zu pflanzen. Dies entspricht einem Verhältnis von einem Baum je ca. 450 m² begonnener Grundstücksfläche. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Grundsätzlich ist die Pflanzung von Bäumen auch auf unterbauten Flächen möglich, wenn eine entsprechende Überdeckung gewährleistet wird oder sie in Trögen gepflanzt werden.

TF 6.4 *Auf der Teilfläche T5 sind mindestens vier Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu pflanzen.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzlisten (Pflanzempfehlung)

Hinsichtlich der Neupflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Arten der Baumartenliste der Potsdamer PBAumSchVO empfohlen. Ergänzt werden klein- und schmalkronige Baumarten (Blumen-Esche, Geweihbaum und Säulen-Hainbuche) die

hitzeresistent sind sog. Zukunftsgehölze/ Klimabäume. Weiterhin werden Arten zur Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen.

Pflanzliste 1 - Bäume	
Baumhasel, <i>Corylus colurna</i> Spitz- oder Schneeball-Ahorn, <i>Acer platanoides</i> oder <i>opalus</i> Blumen-Esche, <i>Fraxinus ornus</i> Buche, <i>Fagus sylvatica</i> Feldahorn, <i>Acer campestre</i> Gemeine Trauben-Kirsche, " <i>Prunus padus</i> " Geweihbaum, <i>Gymnocladus dioicus</i> Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> Hopfenbuche, " <i>Ostrya carpinifolia</i> " <i>Schwedische Mehlbeere oder Elsbeere, Sorbus x intermedia</i> oder <i>torminalis</i> <i>Weiß- oder Rot-Esche, Fraxinus americana</i> oder <i>pennsylvanica</i>	Lederhülsenbaum, <i>Gleditsia triacanthos</i> "Skyline" <i>Gelbe oder Ohio-Rosskastanie, Aesculus flava</i> oder <i>glabra</i> Rotdorn, <i>Crataegus</i> in Sorten Säulen-Eiche, <i>Quercus robur</i> „Fastigiata“ Säulen-Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> "Frans Fontaine" Silberweide, <i>Salix alba</i> <i>Silber-Linde, Tilia tomentosa</i> Winterlinde, <i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2 - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung	
Scharfzahniger Strahlengriffel, <i>Actinidia arguta</i> Akebie, <i>Akebia quinata</i> Pfeifenwinde, <i>Aristolocia macrophylla</i> Trompetenblume, <i>Campsis radicans</i> Herbst-Waldrebe, <i>Clematis paniculata</i>	Anemonen-Waldrebe, <i>Clematis montana</i> 'Rubens' Gemeiner Efeu, <i>Hedera helix</i> Echtes Geißblatt, <i>Lonicera caprifolium</i> Wilder Wein, <i>Parthenocissus quinquefolia</i> Schling-Knöterich, <i>Polygonum (Fallopia) aubertii</i>

Pflanzliste 3 - Dachbegrünung	
Fingersegge, <i>Carex digitata</i> Blauschwingel, <i>Festuca glauca</i> Perlgras, <i>Melicaciliata</i> Blaugrüne Segge, <i>Carex flacca</i> Schillergras, <i>Koeleria glauca</i> Blaugras, <i>Sesleria varia</i> Rundblättrige Glockenblume, <i>Campanula rotundifolia</i> Knackerdbeere, <i>Fragaria viridis</i> Kleines Habichtskraut, <i>Hieracium pilosella</i> Kartäuser-Nelke, <i>Dianthus carthusianorum</i>	Blutroter Storchenschnabel, <i>Geranium sanguineum</i> Frühlings-Fingerkraut, <i>Potentilla neumanniana</i> Dachwurz, <i>Sempervivum tectorum</i> Milder Mauerpfeffer, <i>Sedum sexangulare</i> Felsenfetthenne, <i>Sedum reflexum</i> Weiße Fetthenne, <i>Sedum album</i> Gelber Lauch, <i>Allium luteum</i> Kugellauch, <i>Allium spaerocephalon</i>

B.3.9 Immissionsschutz

Durch die unmittelbare Lage der geplanten Gebäude an der Straße „Am Kanal“ und des dort vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs ist das geplante Vorhaben Lärmimmissionen und Erschütterungen ausgesetzt. Die Einwirkungen auf das Plangebiet wurden untersucht und durch entsprechende Gutachten bewertet (siehe folgendes Kapitel „Lärmschutz“).

B.3.9.1 Lärmschutz

Die auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn auf der Straße „Am Kanal“ wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 10) ermittelt.

Abbildung 4 Schallimmissionsplan, Straße Prognose, Beurteilungspegel Tag

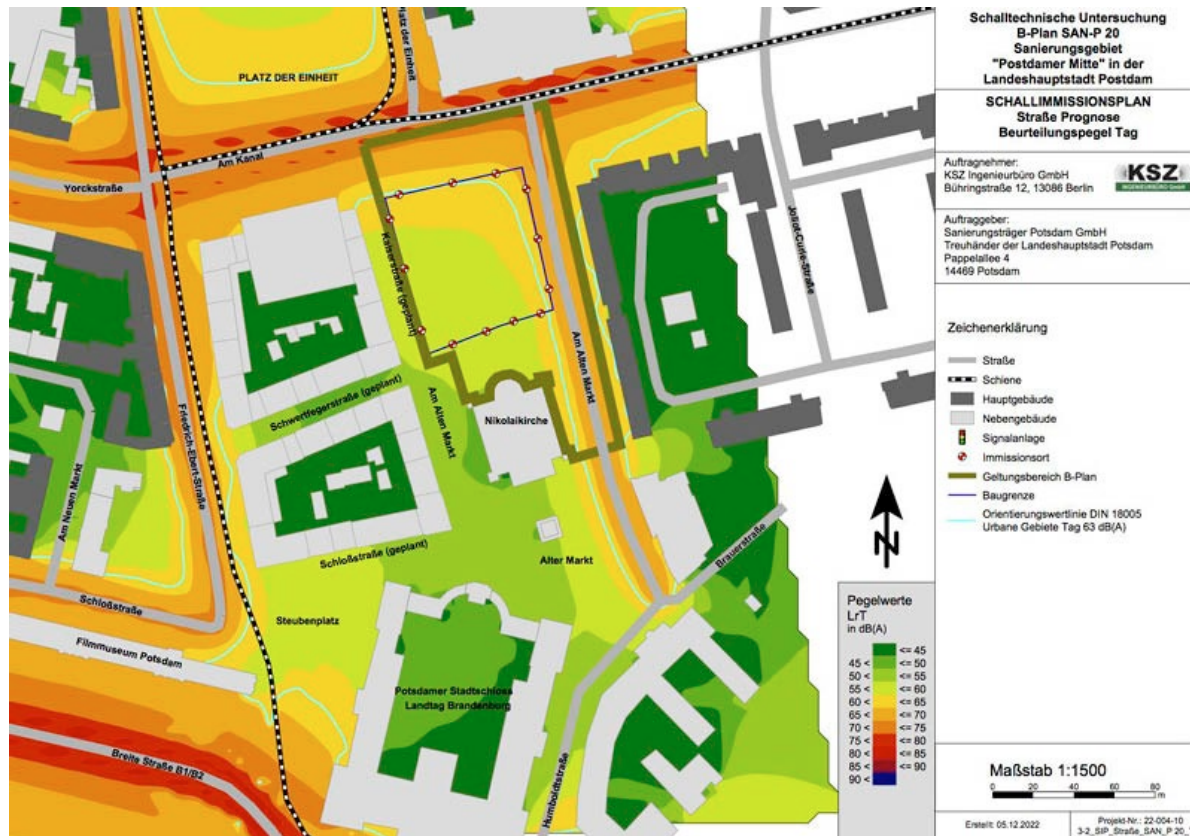


Abbildung 5 Schallimmissionsplan, Straße Prognose, Beurteilungspegel Nacht



Da in einem Bereich, welcher den Straßen „Am Alten Markt“ und „Am Kanal“ zugewandt ist, aufgrund des Straßenverkehrs geringe Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 1 bis 3 dB auftreten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schallschutz notwendig. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Ausrichtung der Gebäudenutzungen bestehen Möglichkeiten zum passiven Lärmschutz. Nach Möglichkeit sollten Räume zum dauerhaften Aufenthalt generell in Richtung der Lärm abgewandten Hausseiten d. h. zum Blockinnenbereich ausgerichtet werden. Falls schutzwürdige Nutzungen in Gebäuden mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, hat die Sicherstellung des notwendigen Luftaustausches durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen (z. B. „Hamburger Hafen City-Fenster“, d. h. speziell konzipierte Kastenfenster mit Schallschutzverglasung und zwei Fensterebenen, die versetzt geöffnet werden können) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu erfolgen.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Den Lärmschutz betreffend wird daher folgende Festsetzung getroffen:

TF 7 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 - 2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der KSZ Ingenieurbüro GmbH abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Für einen der Wohnung zugeordneten Außenbereich (z. B. einen Balkon oder eine Terrasse) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Beim Bauantrag ist gemäß § 66 Abs. 1 S. 1 BbgBO ein Schallschutznachweis durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

B.3.9.2 Erschütterungsschutz

Die auf das Gebiet einwirkenden Erschütterungen, durch die auf der Straße "Am Kanal" verkehrende Straßenbahn, wurden in einer Erschütterungstechnischen Untersuchung untersucht (s. Anlage 11).

Da für die Beurteilung von Einwirkungen von Erschütterungen auf Gebäude und auf Menschen derzeit keine verbindlichen Grenzwerte existieren, wurden Anhaltswerte der dreiteiligen DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" zur Bewertungsgrundlage herangezogen. In DIN 4150 Teil 2 sind Anhaltswerte angegeben, bei deren Einhaltung erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen im Allgemeinen auszuschließen sind. In Tabelle 2 sind Anhaltswerte für die Einwirkung von Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden getrennt nach unterschiedlichen Gebietsnutzungen sowie getrennt nach Einwirkungen während Tag und Nacht gemäß DIN 4150, Teil 2 angegeben.

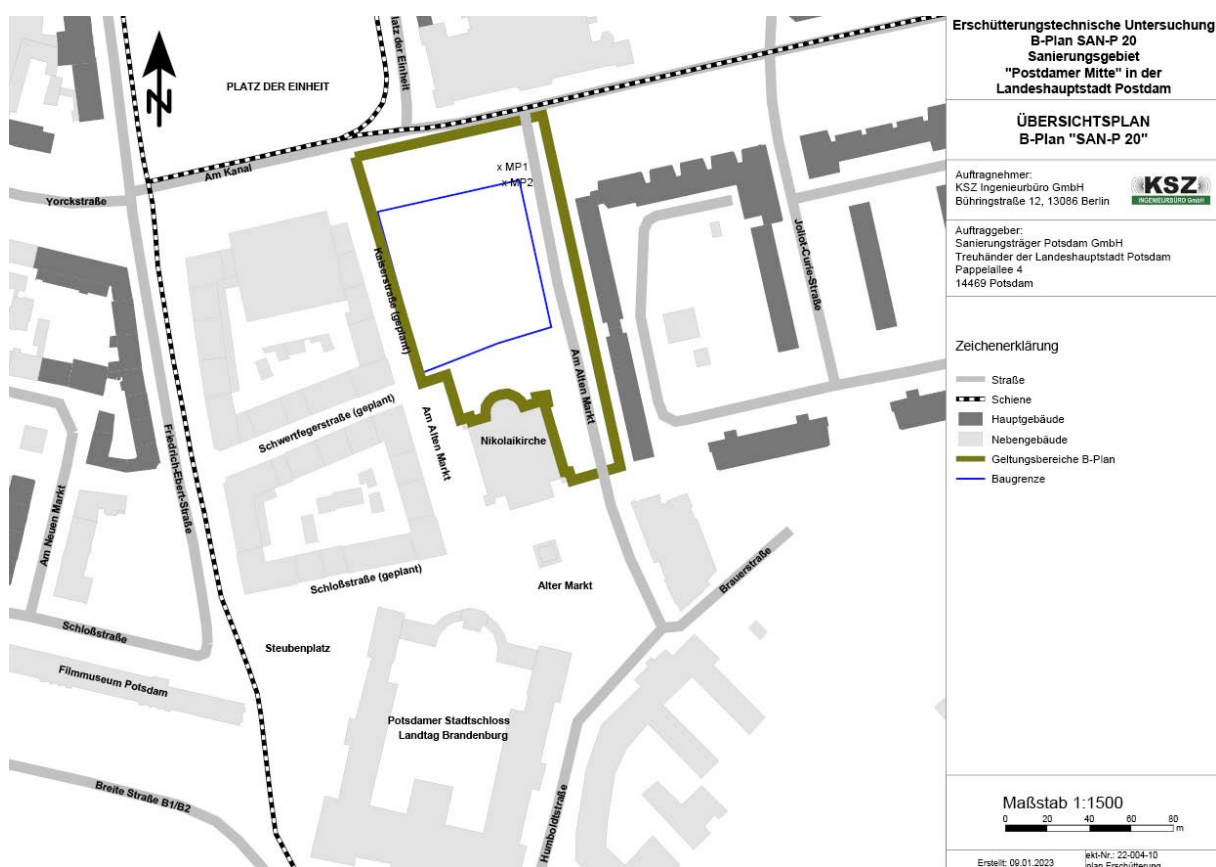
Tabelle 2 Anhaltswerte für Erschütterungseinwirkungen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen nach DIN 4150, Teil 2

Gebietseinstufung	Anhaltswerte für die Schwingstärke KB					
	Tag			Nacht		
	Au	Ao	Ar	Au	Ao	Ar
Einwirkungsorte nur mit gewerblichen Anlagen in der Nachbarschaft	0,4	6	0,2	0,3	0,6	0,15
Einwirkungsorte vorwiegend mit gewerblichen Anlagen in der Nachbarschaft	0,3	6	0,15	0,2	0,4	0,1
Einwirkungsorte mit weder vorwiegend Wohnungen noch Gewerbe in der Nachbarschaft	0,2	5	0,1	0,15	0,3	0,07
Einwirkungsorte mit vorwiegender oder ausschließlicher Wohnbebauung in der Nachbarschaft	0,15	3	0,07	0,1	0,2	0,05
Besonders schutzbedürftige Einrichtungen (Krankenhäuser, Kliniken), soweit sie in ausgewiesenen Sondergebieten liegen	0,1	3	0,05	0,1	0,15	0,05

Die auf den Messort einwirkenden Erschütterungsimmissionen wurden am 5. Januar 2023 in der Zeit von 10:50 Uhr bis 12:15 Uhr in mehreren Messungen erfasst. Hierzu wurde an zwei Messpositionen in 21 m bzw. 30 m Entfernung zur Mitte des Gleisbettes die Erschütterung erfasst (s.

Abbildung 6).

Abbildung 6 Messpositionen Erschütterungstechnische Untersuchung



Nach den Messungen wurden mithilfe eines Prognoseverfahrens mögliche Erschütterungen berechnet. Die an den Messpunkten prognostizierte Schwingstärke KB_{FT} liegt in allen Fällen weit unterhalb des Anhaltswertes A_r von 0,07 tags und 0,05 nachts für Allgemeine Wohngebiete. Die Wahrnehmungsschwelle liegt bei der bewerteten Schwingstärke $KBF=0,1$. Ab diesem Wert werden Schwingungen vom Menschen als gerade wahrnehmbar empfunden.

Tabelle 3 Ergebnisse Schwingstärken Erschütterungstechnische Untersuchung

f_{res}	MP1		MP2	
	KB_{FT} Tag	KB_{FT} Nacht	KB_{FT} Tag	KB_{FT} Nacht
8	0,03	0,012	0,014	0,005
10	0,025	0,01	0,013	0,005
12,5	0,025	0,01	0,013	0,005
16	0,024	0,01	0,01	0,004
20	0,021	0,008	0,009	0,004
25	0,021	0,009	0,009	0,003
31,5	0,028	0,011	0,009	0,004
40	0,048	0,019	0,01	0,004
50	0,044	0,018	0,012	0,005
63	0,028	0,011	0,015	0,006
80	0,021	0,009	0,016	0,007

Eine erhebliche Belästigung des Menschen im Geltungsbereich des B-Plans durch Erschütterungseinwirkung von Zugvorbeifahrten kann anhand der Ergebnisse der

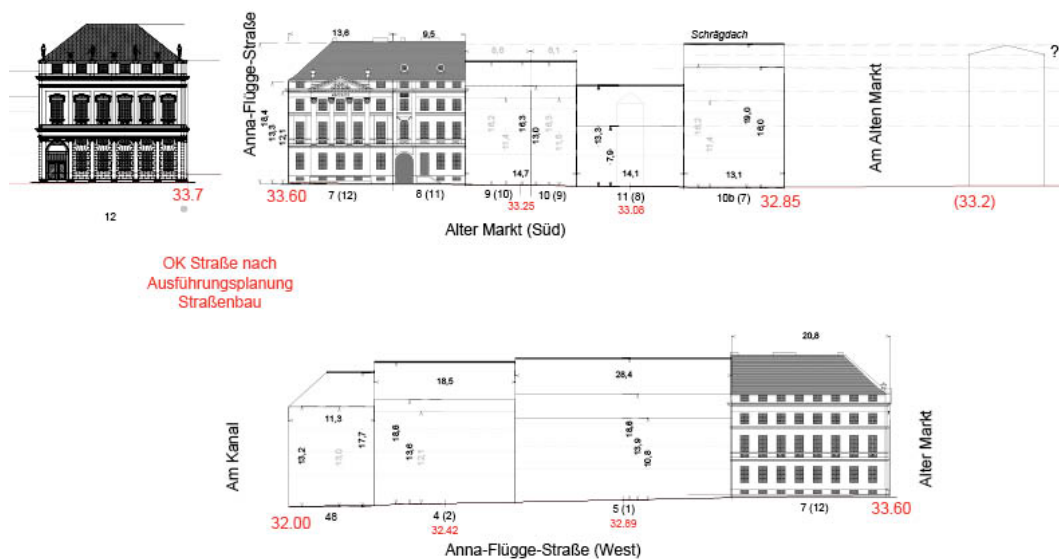
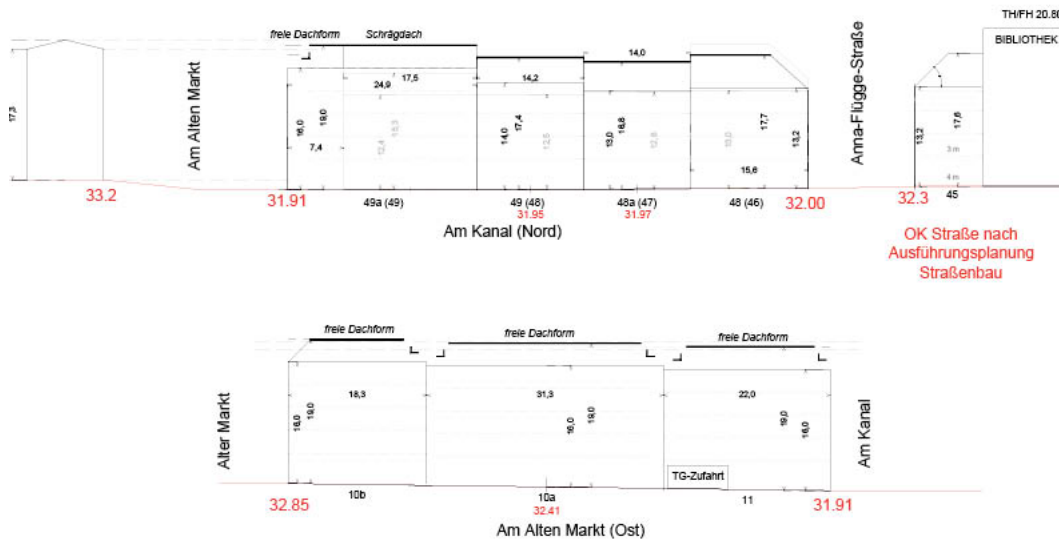
Erschütterungstechnischen Untersuchung ausgeschlossen werden. Festsetzungen den Erschütterungsschutz betreffend sind somit nicht erforderlich. Bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 werden auch die Anhaltswerte der DIN 4150-3 eingehalten.

Beim Bauantrag ist gemäß § 66 Abs. 1 S. 1 BbgBO ein Nachweis zum Erschütterungsschutz durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

B.3.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Entwicklung des Blocks V ist aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge mit einem hohen gestalterischen Anspruch für die neu zu errichtende Bebauung verbunden. Daher beinhaltet der B-Plan gestalterische Vorgaben, die als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO festgesetzt werden. Mit Hilfe dieser Festsetzungen sollen wichtige, für den Bereich der Innenstadt typische gestalterische Grundprinzipien formuliert und realisiert werden. Die Höhe der baulichen Anlagen, die Festsetzung der straßenseitigen Zahl der Vollgeschosse und die Dachformen leiten sich – abgesehen von der Ostseite des Blocks – aus der historischen Vorgängerbauung ab.

Das konkretisierte Leitbautenkonzept für den Block V beinhaltet explizite Vorgaben für die zukünftige städtebauliche Gestalt der straßenseitigen Fassaden und Dächer. Während die Fassadenabwicklungen zur Straße „Alter Markt“, zur „Anna-Flügge-Straße“ und zur Straße „Am Kanal“ insbesondere in Bezug auf die Dächer eindeutig geregelt sind, werden diesbezüglich entlang der Straße „Am Alten Markt“ Freiheiten eröffnet. Hintergrund ist, dass die östliche Blockkante zur Straße „Am Alten Markt“ nicht dem Zustand bis 1945 entspringt und die Architektursprache an dieser Stelle entwurflich ausgestaltet werden kann, um diese „Schnittkante“ zu verdeutlichen.

Abbildung 7 Fassadenabwicklung Alter Markt und Anna-Flügge-Straße⁶**Abbildung 8 Fassadenabwicklung Am Kanal und Am Alten Markt⁷**⁶ Landeshauptstadt Potsdam⁷ Landeshauptstadt Potsdam

Dächer

Zum Ordnungsprinzip der Gestaltung des Blocks gehört, dass der Dachfirst der straßenseitig stehenden Gebäude (bis auf die neue Schnittkante an der Straße „Am Alten Markt“) parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen muss. Für den Blockinnenbereich werden keine Vorgaben gemacht, da diese Gebäude aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

TF 8.1 *Auf den Teilflächen T1.1 bis T4.3 sind Gebäude traufständig mit einem zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche parallel verlaufenden Dachfirst zu errichten. Der Dachabschluss von Steildachflächen muss mit einem Firstziegel erfolgen.*

Auf der Teilfläche T4.2 ist der parallel zur Straße „Alter Markt“ laufende Dachfirst bis zur Straßenbegrenzungslinie mit der Straße „Am Alten Markt“ zu führen. Auf der Teilfläche T3.2 ist der parallel zur Straße „Am Kanal“ laufende Dachfirst bis auf die Höhe des Punktes c zu führen. Danach kann das Dach bis zur Straße Am Alten Markt in einer freien Form fortgeführt werden, um auch Möglichkeiten zum architektonisch-entwurflichen Umgang mit der neu entstehenden Blockecke zu eröffnen.

TF 8.2 *Auf der Teilfläche T4.2 ist der parallel zur Straße „Alter Markt“ verlaufende Dachfirst bis zur Straßenbegrenzungslinie mit der Straße „Am Alten Markt“ zu führen. Auf der Teilfläche T3.2 ist der parallel zur Straße „Am Kanal“ verlaufende Dachfirst bis auf die Höhe des Punktes c zu führen.*

Die Dachneigung soll straßenseitig den historischen Vorlagen und innenstadttypischen Gegebenheiten entsprechen. Diese liegen in der Regel zwischen 35° und 45°. Zum Blockinnenbereich darf davon abgewichen werden, da diese Dachflächen aus den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen nicht sichtbar sind. Diese Regelung wird auch erforderlich, falls der Bauherr hofseitig eine andere (höhere) Geschosszahl (Split-Level) realisieren möchten als straßenseitig vorgegeben ist und um eine Begrünung der Dachflächen (s. B.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zu sichern. Die Dachneigung darf dort maximal 15° betragen.

TF 8.3 *Zur „Anna-Flügge-Straße“ und zur Straße „Am Kanal“ hin orientierte Dachflächen müssen mit einer Neigung zwischen 35° und 45° ausgebildet werden. Auf der Teilfläche T4.3 muss die zur angrenzenden Straße hin orientierte Dachfläche eine Neigung von 45° aufweisen. Die auf der Teilfläche T4.2 zur Straße „Alter Markt“ hin orientierte Dachfläche muss eine Neigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die der Teilfläche T5 zugewandten Dachflächen bzw. Dachflächen auf der Teilfläche T5 dürfen eine Neigung von 15° nicht überschreiten.*

Für die zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Dachflächen werden Vorgaben für die Dachdeckung gemacht. Danach sind nur naturrote, nicht engobierte oder nicht glasierte Dachziegel zu verwenden.

TF 8.4 *Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind naturrote, nicht engobierte und nicht glasierte Dachziegel zu verwenden.*

Gauben können zum öffentlichen Straßenraum hin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich auf Grundlage historischer Quellen (Bauakten, Fotos) vorhanden waren. Auf den Teilflächen T3.2 und T4.2 sind Gauben unzulässig. Diese Gebäude sollen in anderer geeigneter Weise architektonisch auf die städtebaulich jeweils neu geschaffene Ecksituation reagieren.

TF 8.5 *Zur Straßenverkehrsfläche „Alter Markt“, „Anna-Flügge-Straße“ und „Am Kanal“ sind Dachgauben ausnahmsweise dort zulässig, wo nachweislich historischer Quellen (Bauakten) Gauben bestanden haben. Auf den Teilflächen T3.2 und T4.2 sind straßenseitig keine Gauben zulässig.*

Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig. Lediglich auf den zur Straße „Am Alten Markt“ hin orientierten Dachflächen sind Einschnitte erlaubt, da die Ostseite des Blocks historisch nicht existierte. Dacheinschnitte dürfen nur in der Dachfläche selbst liegen. Zugehörige Geländer, Brüstungen u. ä. Bauteile dürfen nicht über die Dachhaut hinaus in Erscheinung treten.

TF 8.6 *Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Ausgenommen davon sind zur Straße „Am Alten Markt“ hin ausgerichtete Dachflächen. Zugehörige Bauteile z. B. Geländer dürfen nicht über die Dachhaut hinaus in Erscheinung treten.*

Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen jedoch weder unmittelbar übereinander oder nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster gelten als nebeneinander angeordnet, wenn der Abstand zwischen ihnen weniger als 1,5 m beträgt. Straßenzugewandte Dachflächenfenster müssen schmaler als die straßenseitigen Fenster in den Normalgeschossen sein und müssen mit flach aufliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Ausnahmen für Rettungsfenster bedürfen einer Einzelfallprüfung.

TF 8.7 *Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten dürfen Dachflächenfenster weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster müssen schmaler als die straßenseitigen Fenster in den darunter liegenden Geschossen sein und müssen mit flach aufliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Anordnung und Ausführung von Rettungsfenstern sind davon ausgenommen und bedürfen einer Einzelfallprüfung.*

Die neu zu planende Ostseite des Blocks soll eine differenzierte Architektursprache erhalten, um sich entsprechend der bereits vorhandenen Vielfaltigkeit der Gestaltung in den Block V städtebaulich einzufügen. Daher wird festgesetzt, dass die Dachflächen an der Straße „Am Alten Markt“ jeweils unterschiedlich und eigenständig bspw. in Form, Neigung und Wahl der Dachziegel zu gestalten sind. So soll erreicht werden, dass die einzelnen Parzellen nicht nur in den Fassaden klar voneinander getrennt werden.

TF 8.8 *Auf den Teilflächen T3.2, T4.1 und T4.2 sind Dächer zur Straße „Am Alten Markt“ je Teilfläche unterschiedlich zur jeweils benachbarten Teilfläche zu gestalten.*

Um das gestalterisch mit hohem Anspruch entstehende Erscheinungsbild des Blocks zu sichern, sind technische Aufbauten, Dachterrassen sowie zugehörige Bauteile auf der rückwärtigen Dach- bzw. Gebäudeseite zu errichten. Sie dürfen aus den angrenzenden Straßenräumen nicht sichtbar sein. Es ist derselbe Nachweis- und Bewertungsmaßstab anzusetzen, wie er zur TF 2.3 (Höhe baulicher Anlagen) formuliert ist.

TF 8.9 *Technische Aufbauten sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Dachseiten anzuordnen. Sie dürfen vom angrenzenden Straßenraum nicht sichtbar sein.*

TF 8.10 *Dachterrassen sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Dachseiten in einem (horizontalen) Abstand von mindestens 2 m zum First zulässig. Zugehörige Bauteile dürfen vom angrenzenden Straßenraum nicht sichtbar sein.*

Auf den historischen Parzellen, d. h. auf allen Flächen ausgenommen den drei zur Ostseite des Blocks orientierten Teilflächen (T3.2, T4.1 und T4.2), dürfen Dachflächenfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte nicht mehr als 1/3 der Fassadenbreite einnehmen. Damit soll ein innenstadttypisches ausgewogenes Verhältnis zwischen Dachfläche und Öffnungen geschaffen werden. Auf den „neuen“ Parzellen T3.2, 4.1 und 4.2 darf dieser Anteil höher sein, um ggf. in geeigneter Weise gestalterisch-architektonisch auf die städtebaulich neu geschaffene Blockrandsituation zu reagieren.

Inwieweit Dachflächenfenster in den Fensterachsen der Hauptgeschosse liegen oder dazwischen, ist gemäß der Ziele und Leitlinien für den Block V (s. Anlage 7) entwurfsabhängig zu entscheiden.

TF 8.11 *Dachflächenfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind die Teilflächen T3.2, T4.1 und T4.2.*

Für die Teilfläche T4.3 wird ergänzend festgesetzt, dass auf der straßenseitigen Dachfläche entsprechend der historischen Bebauung ein Zwerchhaus zu errichten ist.

TF 8.12 *Auf der Teilfläche T4.3 ist auf der straßenseitigen Dachfläche ein Zwerchhaus zu errichten.*

Fassaden

Im Plangebiet sind die neu zu errichtenden Gebäude straßenseitig sowohl mit sichtbarem Grundsockel als auch mit einem Sockelgeschoss auszuführen. Dies sichert die gestalterische Einpassung in die nähere Umgebung der nach den klassischen Grundmotiven gestalteten Fassaden. Sowohl von historischen Gebäuden als auch von im Zuge der Entwicklung der Blöcke I bis IV neu entstehenden Gebäuden. Bezüglich der jeweiligen Dimensionierungen sind entwurfsbezogen geeignete Lösungen dieser Gestaltungsmotive zu finden. Ein Grundsockel ist im Mittel mit einer Mindesthöhe von 50 cm auszuführen.

TF 9.1 *Auf den Teilflächen T1.1 bis T4.3 sind Gebäude straßenseitig mit Grundsockel und Sockelgeschoss zu errichten. Der Grundsockel muss im Mittel eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen.*

Die straßenseitigen Gebäudefassaden sollen ohne störendes Beiwerk, sorgfältig gearbeitet und fest und massiv sein. Diesem Ansatz würde die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen, poliertem Granit oder glasierten Ziegeln bzw. ähnlichen Materialien widersprechen. Diese Materialien sind demnach nicht zulässig.

TF 9.2 *An straßenseitig stehenden Fassaden sind Wärmedämmverbundsysteme, vorgehängte Fassaden sowie glänzende Fassadenoberflächen nicht zulässig.*

Balkone und Loggien sind für das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums nicht belegt. Sie sind demnach an straßenseitig stehenden Fassaden nicht zulässig und nur an zum Blockinnenbereich (Teilfläche T5) orientierten Fassaden zulässig.

TF 9.3 *Balkone und Loggien sind an straßenseitig stehenden Fassaden nicht zulässig.*

Entsprechend den innenstadttypischen Fassaden mit ihren klassischen Architektursprachen sollen Fenster- und Türöffnungen der zum Straßenraum hin orientierten Fassaden maximal 50 % der Fassadenfläche je Gebäude einnehmen. Die Fassadenöffnungen sollen zudem stehend ausgebildet werden. Lediglich sogenannte „Attikafenster“, d. h. Fenster innerhalb der wandartigen Erhöhung der Außenwand über der Haupttraufe, können aufgrund ihrer besonderen Lage andere Formate haben.

Von diesen Vorgaben ausgenommen sind die Fassaden auf den Teilflächen T3.2 und T4.1 zwischen den Punkten a und b an der Straße „Am Alten Markt“. Soweit nach der textlichen Festsetzung TF 8.6 „stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser“ als nicht zulässig gelten, bezieht sich dies insbesondere auf verspiegeltes Glas und Glas mit erhöhter spiegelnder Wirkung und ausdrücklich nicht auf üblicherweise verwendete Glasscheiben, die in einem gewissen Umfang ebenfalls spiegelnde und reflektierende Wirkung haben – ein besonderes, extra entspiegeltes Glas wird durch die Festsetzung nicht zur Pflicht gemacht.

TF 9.4 *Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen an straßenseitigen Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich instehenden Formaten auszuführen. Ausgenommen davon sind Attikafenster oberhalb einer gestalteten Haupttraufe sowie Fassaden zwischen den Punkten a und b.*

TF 9.5 *Stark spiegelnde, verspiegelte und reflektierende Verglasungen sind unzulässig.*

Markisen sind für Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes zulässig. Korbmarkisen werden jedoch aufgrund fehlender historischer Vorbilder ausgeschlossen, da diese nicht innenstadttypisch sind. Markisen müssen beweglich sein, so dass sie nach Geschäftsschluss wieder eingefahren werden können. Auch blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig, damit der Straßenraum auch nach Betriebsschluss in den Abendstunden nicht tot wirkt. Roll- und Scherengitter kommen ausnahmsweise in Betracht. Oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind zudem Außenjalousien nur ohne Führungsschienen innerhalb der Fensteraußenlaibungen zulässig.

TF 9.6 *Für Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind an straßenseitigen Fassaden ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Korbmarkisen sind nicht zulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen innerhalb der Fensteraußenlaibungen zulässig.*

TF 9.7 *Im ersten Vollgeschoss sind für Fenster und deren Schutz ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind in allen straßenseitigen Fassaden unzulässig.*

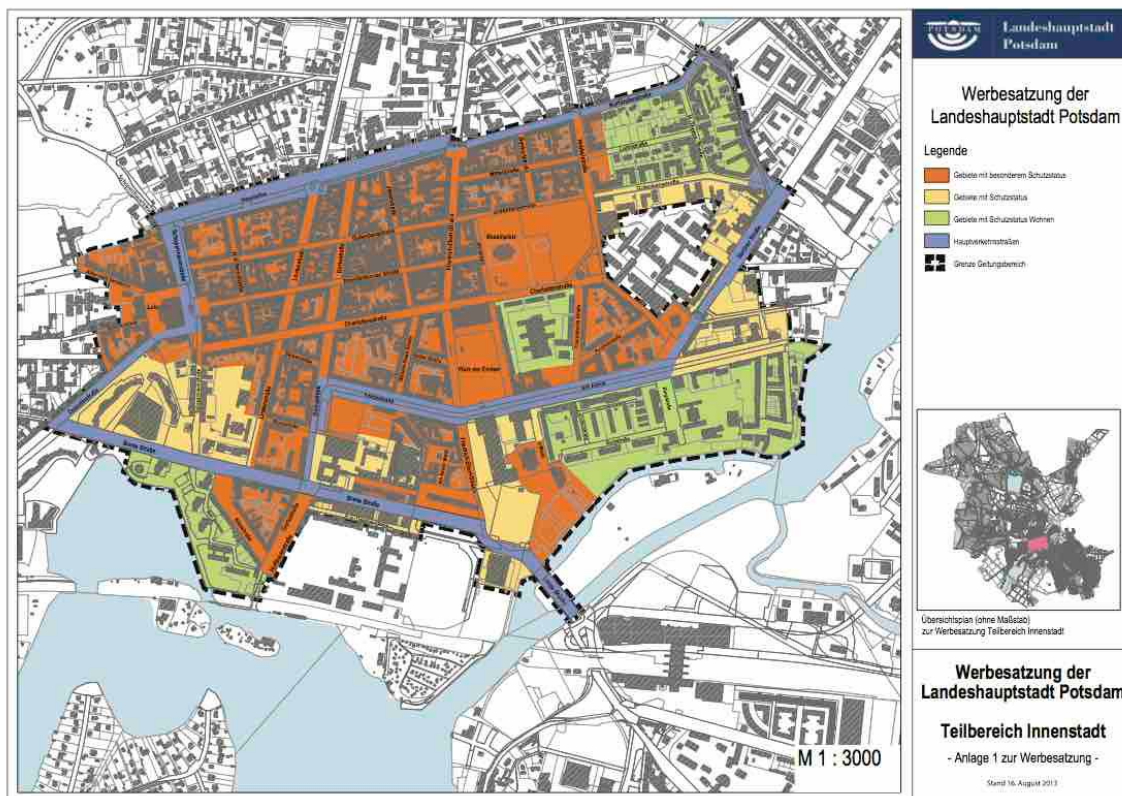
Außenmaterialien und Farbgebung der Vorderfassaden/ vorderen Satteldachflächen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig und müssen bemustert werden.

Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“. Werbeanlagen sind demnach nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Einzelfläche von 2 m² nicht überschreiten. An die Farbgebung sind Bedingungen geknüpft. So dürfen z. B. keine Tagesleuchtfarben (fluoreszierende Farben, die bereits durch das normale Tageslicht zum Leuchten angeregt werden) oder Signalfarben (auffällige Farben, die eine Signalwirkung besitzen und häufig speziell als Warnsignal dienen) verwendet werden. Schriftzüge auf Schaufenstern dürfen maximal 20 % der Schaufensterfläche einnehmen.

Das Plangebiet ist in der Werbesatzung als Gebiet mit Schutzstatus eingestuft. § 7 der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam wäre damit anwendbar.

Abbildung 9 Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“⁸



Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets im historischen Zentrum der Landeshauptstadt Potsdam, soll insbesondere im Hinblick auf die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses, § 6 der Werbesatzung Anwendung finden. Demnach wird es analog zu angrenzend bebauten und stadtgestalterisch bedeutsamen Gebieten als Gebiet mit besonderem Schutzstatus eingestuft.

⁸ Landeshauptstadt Potsdam

TF 10 *Die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Geltungsbereich abweichend nicht als „Gebiet mit Schutzstatus“ i. S. d. § 7 Werbesatzung, sondern als „Gebiet mit besonderem Schutzstatus“ i. S. d. § 6 Werbesatzung zu werten ist.*
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Die Werbesatzung Teilbereich „Innenstadt“ befindet sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch im Änderungsverfahren. Nachdem die Satzung rechtskräftig geworden sein wird, sind die entsprechenden Regelungen anzuwenden (dann kann die TF 10 unberücksichtigt bleiben).

Stellplätze

Bezüglich der im Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

B.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des B-Plans, 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 B-Plans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des B-Plans erstrecken. Im B-Plan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.11.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des B-Plans überlagert vollständig die Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 „Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum“.

Denkmalbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt vollständig innerhalb des Denkmalbereichs „Stadtkern“ der Landeshauptstadt Potsdam (Amtsblatt Nr. 05/2016 vom 28. April 2016). Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Hinweisen H4 bis H5. Sie spezifizieren zum einen die Gründe für die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht, zum anderen wird durch den Hinweis H8 deutlich zum Ausdruck gebracht, dass aus Gründen des Denkmalschutzes auch an Toranlagen zu Tiefgarageneinfahrten besondere Anforderungen gelten. Danach sollen diese aus zwei überwiegend geschlossenen Torflügeln bestehen. Auf diese Weise sollen Einblicke in Tiefgaragenabfahrten (dunkle Löcher) verhindert werden.

Flächendenkmal

Der Platzraum Alter Markt (OBJ-Dok-Nr. 09155005) steht als älteste Platzanlage der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 2 Abs. 2 BbgDSchG unter Schutz.

B.3.12 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des B-Plans 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.3.12.1 Artenschutzhinweis

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Es wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bereits mit dem Rückbau des Staudenhofwohnhauses bzw. dem diesbezüglich durchzuführenden Verfahren bewältigt werden.

Bei Neubauten sollen im Sinne des „Animal-Aided Design“-Ansatzes auch über geforderte Ersatzquartiere hinaus Angebote für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel geschaffen werden. Dies kann z. B. durch Nist- und Fledermauskästen geschehen, die bei Neubauten direkt in die Fassaden integriert werden. Eine diesbezügliche Abstimmung obliegt der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

B.3.12.2 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen, werden folgende Hinweise (ohne Normcharakter) in den B-Plan aufgenommen:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich 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 des Landes Brandenburg stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens gemäß §§ 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

B.3.12.3 Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist zu beachten.

B.3.12.4 Hinweis zu Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zu First- bzw. Traufhöhen beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).

B.3.12.5 Denkmalrechtliche Genehmigungspflicht

Die Errichtung der zukünftigen Neubauten im Plangebiet ist, aufgrund der Lage im Denkmalsbereich „Stadtkern Potsdam“ (Amtsblatt 05/2016), der Lage am Denkmal „Alter Markt“ sowie sich in unmittelbarer Umgebung befindlichen Baudenkmäler (u. a. Nikolaikirche) und deren zu beachtenden Umgebungsschutz, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

B.3.12.6 Hinweise zum Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Havelniederung in ca. 300 m Entfernung zur Havel. Da im Plangebiet die Errichtung von bis zu zwei Untergeschossen möglich ist, wurde im Gutachten „Grundwasserströmungsmodell Potsdamer Mitte“ (s. Anlage 18) untersucht, inwieweit Tiefbauten und der aktuelle Baubestand das lokale Grundwasserfließgeschehen beeinflussen. Dazu wurde ein Variantenvergleich mit und ohne Tiefgarage im Block V durchgeführt und die möglichen grundwasserseitigen Auswirkungen durch das Bauvorhaben modellgestützt berechnet. Der umliegende Baubestand fand in den Untersuchungen ebenfalls Beachtung.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte keine relevante Veränderung der Grundwasserverhältnisse durch eine Errichtung von Untergeschossen bis zu einer Unterkante der Unterbauung bis 27 m ü. NHN festgestellt werden. Dies entspricht Bebauungstiefen von ca. 6 – 8 m u. GOK. Somit sind bis zu zwei Untergeschosse im Block V realisierbar, ohne die Grundwasserströmung relevant zu beeinflussen.

B.3.12.7 Hinweise zum Brandschutz

Die Stadt Potsdam hat gemäß § 3 Abs. 1 BbgBKG zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ist ein Grundsatz von 96m³/h (1.600 l/min) über 2 Stunden unabhängig von der Bebauung nachzuweisen. Besteht aufgrund eines konkreten Bauvorhabens ein höherer Löschwasserbedarf ist dessen Deckung durch den Vorhabenträger gegenüber der Stadt nachzuweisen und sicherzustellen. Bei den einzelnen Vorhaben ist festzulegen, wie eine ausreichende Löschwasserbevorratung bzw. Versorgung erfolgt.

Zur Deckung der Löschwasserversorgung sind u. U. Brunnen bzw. andere geeignete Anlagen zu errichten, deren Ausführung den geltenden Vorschriften entsprechen müssen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind. Verkehrsflächen sind so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert werden. Die Zufahrten und die Flächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.

B.3.12.8 Hinweise zum Schallschutz und Erschütterungsschutz

Beim Bauantrag ist gemäß § 66 Abs. 1 S. 1 BbgBO ein Schallschutznachweis und ein Nachweis zum Erschütterungsschutz durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

B.3.12.9 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Normen und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

B.3.12.10 Sonstige Hinweise

Auf die Anforderungen an das barrierefreie Bauen für öffentlich zugängliche Bereiche wird hingewiesen.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 PROJEKTKOMMUNIKATION 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 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat 2019 bis 2021 als Praxispartner an einem BMU-geförderten Forschungsprojekt der Universität Potsdam zur Klimaanpassung teilgenommen. Im Rahmen dieses Projekts wurde mit der Erstellung des folgenden Kartenmaterials die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung verbessert.

Erarbeitet wurde für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet eine Klimaanalyse (10 x 10 m - Raster); Bewertungskarten für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze sowie Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation bspw. bei Hitzeinseln.

Weiterhin wurde eine Starkregengefahrenkarte entwickelt, die das mögliche Überflutungsrisiko bei einem 100jährigen Starkregenereignis darstellt.

Die Stadtklimakarte ist derzeit nicht verbindlich.

B.4.1.4 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 CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13. September 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 CO₂-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Insbesondere die Handlungsfelder 1 bis 7 werden mit dem vorliegenden B-Plan unterstützt – siehe auch nachfolgende Kapitel.

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 5. Dezember 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.

Zur Erhöhung des Energiestandards im Neubaubereich wurde u. a. als kurzfristige Maßnahme bestimmt, dass bei allen Neubauvorhaben der ProPotsdam ambitionierte Energiekonzeptvarianten zu prüfen sind, mindestens die Prüfung des Plus-Energie-Standards.

B.4.1.5 Klimanotstand

Die Landeshauptstadt Potsdam hat am 14. August 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 erfolgten durch die Verwaltung eine Reihe von Prüfungen und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen 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-Potenziale 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 Klimaschutzzielen 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 und zur Klimaanpassung

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.4.2.1 Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 Klimaschutz und B.4.2.3 Klimaanpassung dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im B-Plan bestimmt werden.

B.4.2.1 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 B-Planverfahren 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 grundsätzlich geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von B-Plänen 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 B-Pläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie dem begleitenden Regelwerk der BauNVO zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30. Juli 2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welches thematisch das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführt. Die vorgenannten Gesetze und Verordnungen sind somit außer Kraft getreten. Das GEG regelt, vergleichbar mit den vorherigen Gesetzen und Verordnungen nunmehr einheitlich u. a. die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Okt. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes,
- 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).

B.4.2.2 Klimaschutz

Die städtebauliche Entwicklung betrifft die historische Mitte der Landeshauptstadt Potsdam. Es entspricht den Prinzipien des vorbeugenden Klimaschutzes, in dieser Lage ein dicht bebaubares, gemischt genutztes Quartier (urbanes Gebiet) zu planen, bevor zusätzliche Flächen in weniger oder nicht besiedelten Gebieten der Stadt entwickelt werden. Der Planung liegt das Prinzip einer Stadt der kurzen Wege zu Grunde. Die Entfernung zum Hauptbahnhof, zu innerstädtischen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind sehr kurz. Gleiches gilt für Entfernungen zu kulturellen Angeboten und anderen Angeboten zu Erholungszwecken. Für Bewohner und Nutzer bestehen gute Möglichkeiten, auf das (eigene) Auto zu verzichten und Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Darüber hinaus haben im B-Plan folgende Festsetzungen einen mittelbaren oder unmittelbaren Bezug zum Klimaschutz:

- Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO), Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen von baulichen Anlagen überdeckten und nicht überdeckten Flächen
- Festsetzungen zu Bauweise sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO), Ziel: Kompaktheit der Bebauungsstruktur;

maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen

- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen, bebauten und unterbauten Flächen, Ziel: Rückhaltefunktion von Niederschlagswasser, Verdunstung vor Ort, Kühleffekte.

B.4.2.3 Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden B-Plans:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff BauNVO), Ziel: Begrenzung der Verdichtung im Blockinnenbereich, Erhalt oder Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2-3 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO), Ziel: Kompakte Gebäudeausrichtung
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Ziel: Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas; Neuanpflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas
- Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur unter der Geländeoberfläche hergestellt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO), Ziel: Beschränkung der Versiegelung und Begrünung von Oberflächen

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	GRZ	Grundfläche		Überbauung maximal	Unterbauung maximal
			Zulässig	Überschreitung		
Urbanes Gebiet Teilflächen T1.1-T4.3	3.216 m ²	1,0	3.216 m ²	0 m ²	3.216 m ²	3.216 m ²
Urbanes Gebiet Teilfläche T5	1.799 m ²	0,3	540 m ²	360 m ²	900 m ²	1.439 m ²
Summe	5.015 m²		3.756 m²	360 m²	4.116 m²	4.655 m²
Verkehrsfläche	7.089 m ²					
Summe	12.104 m²					

Tabelle 5 Flächenbilanz Versiegelung

Flächen	Bestand		Planung	
Un-/ Teilversiegelt	2.497 m ²	21 %	360 m ²	3 %
Vollversiegelt	9.607 m ²	79 %	11.744 m ²	97 %
Summe	12.104 m²		12.104 m²	

C Belange von Natur und Umwelt

C.1 Einleitung

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund enthält die Begründung keinen Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf der B-Plan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diesbezüglich werden die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitgerechnet. Unter Berücksichtigung der angrenzend aufgestellten B-Pläne SAN-P 18 und SAN-P 19 wird jedoch eine Grundfläche von insgesamt 20.000 m² überschritten, von 70.000 m² jedoch nicht überschritten.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für B-Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine **Vorprüfung des Einzelfalls** erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld der Änderung des B-Plans durch den Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Mitte, der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit der überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, wurde beurteilt, ob durch die vorgesehene 1. Änderung des B-Plans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung wurde eingeschätzt, dass die Änderung des B-Plans voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Ergebnis wurden seitens der beteiligten TÖB (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Landesamt für Umwelt Brandenburg; Abteilung Technischer Umweltschutz, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Denkmalpflege, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt & Natur) keine Belange vorgetragen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung erkennen lassen. Insoweit bleibt es bei der überschlägigen Einschätzung, dass der B-Plan voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und der B-Plan SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

C.2 Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug

C.2.1 Landschaftsprogramm

Im Jahr 2001 wurde das Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg aufgestellt. Im LaPro werden Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs dargestellt.

C.2.1.1 Schutzgüter Fläche/ Boden

Nach Teilplan 3.2 Boden liegt das Plangebiet innerhalb einer größeren Siedlungsfläche bzw. außerhalb von Böden mit schutzwürdiger Archivfunktion der Naturgeschichte in Brandenburg

bzw. außerhalb eines Schwerpunktraumes für den Bodenschutz. Das Plangebiet liegt im Naturraum der Mittleren Mark.

C.2.1.2 Schutzgut Wasser

Nach Teilplan 3.3 Wasser liegt das Plangebiet in einem Bereich mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten. In Bezug auf die Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen ist die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz zu gewährleisten.

C.2.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Nach Teilplan 3.4 Klima/ Luft wird das Gebiet einem größeren Siedlungsbereich zugeordnet. Das Plangebiet mit angrenzender Umgebung liegt nicht innerhalb eines Schwerpunktraumes zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse.

C.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Nach Teilplan 3.5 Landschaftsbild liegt das Plangebiet innerhalb einer größeren Siedlung. Im LaPro wurde keine Bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen.

Als Entwicklungsziel werden die starke räumliche Strukturierung und Sicherung der Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente, die Sicherung und Erweiterung von Laubwaldbereichen, keine weitere Zerschneidung des Gebiets durch Verkehrswege bzw. die landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege sowie die Sicherung des traditionellen Obstanbaus und die Sicherung und Entwicklung extensiver Bereiche dargestellt.

C.2.1.5 Schutzgut Pflanzen, Lebensräume und Tiere

Nach Teilplan 3.1 Arten- und Lebensgemeinschaften liegt das Plangebiet innerhalb einer größeren Siedlung. Es ist der Arten- und Biotopschutz im besiedelten Bereich zu berücksichtigen.

C.2.1.6 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

Nach Teilplan 3.6 Erholung liegt das Plangebiet innerhalb einer größeren Siedlung mit Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in den Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung. Der Ausflugstourismus soll an Regionalbahn- und S-Bahnhaltestellen konzentriert werden. Weitere Angaben zum Schutzgut wurden im LaPro nicht gemacht.

C.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurden im LaPro keine Angaben gemacht.

C.2.1.8 Entwicklungsziele

Nach Plan 2. Entwicklungsziele wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen definiert.

C.2.1.9 Biotopverbund

Nach Teilplan 3.7 Landesweiter Biotopverbund liegt der Siedlungsbereich von Potsdam, in dem sich das Plangebiet befindet, innerhalb eines Verbundsystems Klein- und Stillgewässer.

C.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam Stand 19. September 2012 werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet dargestellt und in Teilräumen aufgeführt. Das Plangebiet gehört zum Teilraum 19 „Nördliche Innenstadt“. Der LP

berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplans gemäß § 4 Abs. 4 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und wurde als solcher von der obersten Naturschutzbehörde mit Genehmigungsvermerk vom 25. April 2017 bestätigt.

C.2.2.1 Schutzgüter Fläche/ Boden

Im Teilraum finden sich nur Versiegelungsflächen über Pararendzinen, Lockersyroseme, Regosolen und Kolluvisolen, die bauschutt- und grusführend über den Sanden des Urstromtals liegen. Im Teilplan K 2.1 Boden wird für das Plangebiet eine Versiegelung von 25 – 50 % angegeben. Altlastenstandorte oder Altablagerungen werden im LP für das Plangebiet nicht angegeben.

C.2.2.2 Schutzgut Wasser

Im Teilraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der Insellage und Nähe zur Havel ist hier ein hoher Grund- oder Stauwasserhorizont zu erwarten.

Im Teilplan K 2.2 Wasser werden keine speziellen Maßnahmen oder Ziele für das Schutzgut Wasser aufgeführt.

C.2.2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Nach LP der Landeshauptstadt Potsdam liegt das mittlere Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,7°C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einem mittleren Monatsmittel von -0,56°C und der wärmste Monat ist der Juli mit einem mittleren Monatsmittel von 18,18°C. Die mittlere Zahl der Sommertage (Tagesmaximum = 25,0°C) liegt bei 38 und die mittlere Zahl der heißen Tage (Tagesmaximum = 30,0°C) bei 8. Die Zahl der Frosttage (Tagesminimum < 0,0°C) liegt im Mittel bei 93, die der Eistage (Tagesmaximum < 0,0°C) bei 25.

Die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt bei 587 mm. Im Mittel der Jahre des betrachteten Zeitraumes ist der März mit 36,78 mm als Mittelwert der Monat mit den geringsten und der Juli mit 68,61 mm der Monat mit den höchsten Niederschlägen. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 178 Tagen. An 40 Tagen im Jahr treten Schneehöhen von mindestens 1 cm auf.

Der mittlere Jahresmittelwert für die Luftfeuchte liegt bei 79 %, wobei im Mai mit 69 % der niedrigste und im Dezember mit 89 % der höchste mittlere Monatswert erreicht wird.

Im betrachteten 30-jährigen Mittel gibt es im Jahr 49,44 Tage mit Nebel. Das Minimum der Nebelhäufigkeit liegt im Sommer und das Maximum im Herbst.

Die Hauptwindrichtung im Potsdamer Raum ist Westen. Aus dieser Richtung weht zu 17 % der Zeit der Wind. Am zweithäufigsten, zu 13,6 % der Zeit, weht der Wind aus Richtung Südwest (Sektor 225° - 254°). Einen bedeutenden Anteil mit 12 % der Zeit haben auch Winde aus Richtung Osten.

Der Teilraum ist mit seiner kompakten Bebauung klimatisch ungünstig strukturiert. Die Gebäude und Straßen speichern die Wärme und behindern ausgleichende Luftströmungen. Immissionsquellen, vorrangig aus Verkehren, führen zu Belastungen mit Stäuben und Lärm.

Nach Teilplan K 2.3 Klima/ Luft/ Lärm liegt das Plangebiet in einem Belastungsgebiet (Siedlung). Relevante Gebiete mit Frischluftströmungen, Frischluftentstehungsgebiete/ Ausgleichsräume (Gehölze, Feuchtgebiet, Gewässer) sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden.

C.2.2.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die gleichmäßig strukturierte Bebauung, die vielfältigen historischen Bezüge, Plätze und Sichtachsen geprägt. Die kulturhistorische Prägung des Teilraums als zentraler Siedlungs- und Repräsentationsraum ist gut erkennbar.

Im Teilplan K 2.4.1 Landschaftsbild - Einzelelemente/ Veduten wird das Gebäude des Staudenhofs als störendes Gebäude mit einer Höhe von >18 und < 30 m dargestellt. Neben der Bebauung werden Grünland, Gras- und Staudenflur dargestellt.

Im Teilplan K 4.2 – Landschaftsbild - Raumwirkung/ Sichten liegt das Plangebiet in einem Bereich mit positivem Einfluss von Gebäuden > 30 m (St. Nikolaikirche) bzw. liegt ein negativer Einfluss von Gebäuden > 18 m (Staudenhof) vor. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Sichtachse von der Garnisonskirche in Richtung Park Babelsberg bzw. wird das Gebäude des Staudenhofs als störend dargestellt.

Die südlich angrenzende St. Nikolaikirche wird als historisches ortsbildprägendes Gebäude > 18 m und < 30 m dargestellt. Mit Blick von dieser Kirche erfolgt keine Beeinträchtigung bzw. Störung der Sichtachsen durch das Plangebiet.

C.2.2.5 Schutzgut Pflanzen, Lebensräume und Tiere

Im Teilplan K 1 - Realnutzung / Biotoptypen wird das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche bzw. im Teilplan K 3.1 – Biotope als stark belastet dargestellt. Die Biotope im Teilraums sind allesamt typische städtische Lebensräume, welche nur für einige Arten geeignet sind. Dies trifft sowohl für die Flora als auch die Fauna zu. Die Fauna weist aufgrund der Gebäudestruktur einzelne Spezialisten, wie Fledermäuse und Turmfalken, auf.

C.2.2.6 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

Laut Teilplan K 4.4 – Erholung ist das Plangebiet eine Siedlungsfläche. Die Grünstrukturen am Nordrand des Plangebiets werden als örtliche Grünverbindung dargestellt. Weitere Angaben zum Schutzgut wurden im LP nicht gemacht.

C.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurden im LP keine Angaben gemacht.

C.2.2.8 Entwicklungsziele

Laut Teilplan K 6 – Zielkonzept liegt das Plangebiet im Teilraum 19. Es werden als Entwicklungsziele für die Siedlungsfläche, in der sich das Plangebiet befindet, die umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel, natur- und landschaftsverträgliche Gewässernutzung und -gestaltung, Abwehr von Zersiedelungstendenzen/ Definition von Nutzungsgrenzen)", Rückbau störender Siedlungsflächen/ -strukturen sowie Erhalt und Pflege/ Wiederherstellung/ Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen, ausgewiesen.

C.2.2.9 Biotopverbund

Laut Teilplan TK 2.5 – Biotopverbund V – Kleinstrukturen werden im Plangebiet die vorhandenen Laubbaumalleen, -reihen sowie Hecken, dargestellt. Weitere Angaben wurden im LP nicht gemacht.

C.3 Beschreibung der Schutzgüter

C.3.1 Fläche und Boden

C.3.1.1 Fläche

Das Plangebiet stellt sich als großflächig versiegelte Fläche dar (Versiegelung ca. 80 %), die im Bereich des Staudenhofs zuletzt gewerblich (z. B. Sparkasse, Apotheke) und zum Wohnen genutzt wurde. Des Weiteren befindet sich im Nordteil die asphaltierte Straße „Am Kanal“ sowie eine mit Pflaster und Betonplatten befestigter sehr breiter Gehweg. Entlang der Ostseite verläuft die asphaltierte Straße „Am Alten Markt“, die von Gehwegen (Mosaikpflaster, Granitplatten), Parkplätzen (Pflaster) und unbefestigten Grünstrukturen begleitet wird. Des Weiteren befindet sich im Südteil das mit Großsteinpflaster befestigte Umfeld der St. Nikolaikirche – der Alte Markt. Ungestörte Bodenverhältnisse sind hier demnach nicht mehr vorhanden.

Nur östlich des Staudenhofgebäudes liegt eine größere Grünfläche (Rasen, Gehölzrabatten, Hecke, Einzelbäume und eine Allee). Kleinere Grünbereiche finden sich nördlich (Baumreihe, Rabatten, Rasen) westlich (Ruderalfläche, Rabatten) und südlich (Ruderalfläche).

Doch auch diese Grünflächen werden regelmäßig betreten bzw. durch Rasenmähd, Rabatten- und Baumpflege, beeinträchtigt, so dass hier Vorbelastungen vorhanden sind.

Eine weitere Vorbelastung stellt der Kfz-Verkehr auf den im Plangebiet verlaufenden Straßen dar, da hier vor allem mit Lärm- und Schadstoffimmissionen im Plangebiet zu rechnen ist, die sich auch negativ auf das Schutzgut Fläche auswirken.

Bewertung

Der Bau des Staudenhofgebäudes und dessen Nutzung als Wohn- und Gewerbefläche sowie die Anlage der Straßen, Fußgängerbereiche und Parkplätze, zog eine dementsprechende Frequentierung nach sich, so dass das Plangebiet die üblichen Belastungen einer städtischen Fläche aufweist. Aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen und des Verkehrs liegen hier relativ starke Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vor, so dass die Fläche des Plangebiets als stark vorbelastet bezeichnet werden kann.

C.3.1.2 Boden

Nach LP der Landeshauptstadt Potsdam, Karte 2.1 Boden, liegt im Plangebiet eine Versiegelung von 25 - 50 % vor. Es besteht eine hohe Wasserdurchlässigkeit der Böden.

Nach BÜK 300 des LBGR werden die geologischen Bodenverhältnisse durch grundwasserbestimmte Sande gekennzeichnet (Ablagerungen in Bach- und Flussauen).

Nach HVE 2009 handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der großflächigen Flächenbefestigungen durch Voll- und Teilversiegelung, liegen im Plangebiet schon erhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden, in Form von teilweiser Zerstörung durch Überbauung bzw. Verdichtung des natürlich gewachsenen Bodenprofils, vor.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Boden in den voll- und teilversiegelten Bereichen seine Funktion als Bodenfilter und Vegetationsstandort verloren hat bzw. diese Funktionen stark eingeschränkt werden.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können im Bereich des Plangebiets genannt werden:

- Großflächige Bodenbeeinträchtigungen durch Voll- und Teilversiegelung in Form von Bebauung und Flächenbefestigung sowie
- Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des natürlich gewachsenen Bodenprofils fast im gesamten Areal (ausgenommen Grünflächen).

In den unversiegelten Bereichen des Plangebiets (Rasenflächen, Rabatten, Gehölze) sind jedoch noch folgende Funktionen zumindest eingeschränkt gewährleistet:

- Pflanzenstandort,
- Nährstoff- und Wasserreservoir für die vorhandene Vegetation,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt im Areal,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter- und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Puffer- und Filterfunktion

Durch die Versiegelung in Form von Gebäuden, Gehwegen und Verkehrsflächen ist die Puffer- und Filterfunktion des Bodens im Bereich der überbauten Flächen großflächig starken Beeinträchtigungen unterworfen.

Dies stellt sich wie folgt dar:

- großflächige Bodenversiegelung bzw. -überprägung durch Bebauung,
- Störungen durch Betreten, Befahren und intensive Nutzungsformen derzeit im gesamten Plangebiet.

Bodenschutzfunktion

Durch die vorhandene Überbauung wurde hier schon fruchtbarer Boden abgetragen bzw. überlagert, so dass diese Bodenfunktion großflächig nicht mehr vorhanden ist. Die unbefestigten Bereiche können als relativ intakt bezeichnet werden.

Biotische Ertragsfunktion

Die biotische Ertragsfunktion des Bodens im Bereich des Plangebiets kann derzeit als gering eingeschätzt werden. Das liegt an der großflächigen Voll- und Teilversiegelung bzw. des sandigen Bodenmaterials (Talsande) im Bereich der Grünflächen.

Lebensraumfunktion

Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Vegetationsstandort ist im Bereich der überbauten Flächen, bis auf die Grünflächen, nicht mehr gewährleistet, da durch die Versiegelung Pflanzen und Tiere nur einen eingeschränkten Lebensraum vorfinden. Hinzu kommen Störungen durch die intensive Nutzung (Gewerbe, Wohnen, Fußgänger, Verkehr usw.). Aufgrund der vorhandenen Talsande ist die Puffer- und Speicherfunktion im Bereich der unbebauten Grünflächen nur gering ausgeprägt, die Versickerungsrate ist jedoch hoch. Das hat zur Folge, dass Niederschlagswasser schnell versickert und vom Boden nicht langfristig gespeichert werden kann, so dass nur eine kurzzeitige Verfügbarkeit gegeben ist, was sich negativ auf die Lebensraumfunktion und die biotische Ertragsfunktion auswirkt.

Funktion als Lagerstättenressource

Ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsstandorte sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets ist das Bodendenkmal Nr. 2140 "Potsdam Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Grab Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum" i. S. d. BbgDSchG in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

Bewertung

Das Plangebiet weist flächige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilversiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend bzw. zumindest eingeschränkt noch vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

C.3.2 Wasser

Das Grundwasser kann gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt bezeichnet werden. Der Flurabstand des GW liegt hier bei > 5 m u. GOK. Es besteht eine hohe Wasserdurchlässigkeit der Böden. Der Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt. Es besteht eine hydraulische Verbindung des GWLK 1 mit dem GWLK 2. Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist aufgrund der vorhandenen Talsande gering. Das Gebiet entwässert in Richtung Süden in die Havel.

Aufgrund der großflächigen Bebauung liegen im Plangebiet starke Beeinträchtigungen vor, so dass hier anthropogene Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Es sind demnach folgende Funktionen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets vorhanden:

C.3.2.1 Grundwasserneubildungsfunktion

Durch die Versiegelung ist im Bereich der vollversiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verlorengegangen bzw. wurde im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt, da versickerungsfähige Grundfläche überbaut wurde und somit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort nur stark eingeschränkt versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser versickert zumeist in den an den voll- und teilversiegelten Flächen angrenzenden Bereichen. Eine uneingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung ist derzeit nur noch randlich der versiegelten Flächen oder flächig in den unbebauten Grünflächen möglich.

C.3.2.2 Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Somit besteht hier eine potenzielle Gefährdung. Das Grundwasservorkommen im Plangebiet besitzt jedoch weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, i. S. einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz, so dass insgesamt von einer eher geringen Bedeutung für den Wasserhaushalt der näheren Umgebung bzw. der Region ausgegangen werden kann.

C.3.2.3 Oberflächenwasserschutzfunktion

Siehe unten Oberflächengewässer.

C.3.2.4 Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Wie oben schon erwähnt, kann anfallendes Niederschlagswasser nur im Bereich der unbebauten Flächen relativ ungestört versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebiets lokal großflächige Störungen der Abflussregulationsfunktionen vor, da eine flächige Versickerung von Niederschlägen nur noch am Rand der versiegelten Flächen ohne Einschränkungen möglich ist. Die Retentionsfunktion (Wasserhaltevermögen) hängt vom Anteil bindiger Bildungen am Substrat ab. Im Bereich des Plangebiets liegt der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone bei < 20 %. Somit ist hier ein geringes Retentionsvermögen der Böden vorhanden (Einschätzung: < 20 % gering, 20 % - 80 % mittel, > 80 % hoch).

C.3.2.5 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden. Das dichteste Oberflächengewässer liegt in Form der „Alten Fahrt“ (Nebenarm der Havel) ca. 200 m südlich des Plangebiets und somit in weiterer Entfernung zum Plangebiet. Somit sind Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

C.3.2.6 Wasserschutzgebiete

Nach LP der Landeshauptstadt Potsdam, Karte 2.2 Wasser, liegt das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das nächste Wasserschutzgebiet liegt 640 m südlich in Form der Zone III des Wasserschutzgebiets Potsdam-Leipziger Straße (ID: 7419).

C.3.2.7 Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete

Nach Auskunftsplattform Wasser (APW) des Landes Brandenburg liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten und Überschwemmungsgebieten.

Ca. 200 m südlich des Plangebiets wurden im Bereich der Alten Fahrt mit Uferbereichen jedoch Hochwassergebiete mit niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit (HQextrem) des Flussgebiets der Havel mit Nebengewässern, ausgewiesen.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Nutzungsstrukturen waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme schon Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden. Durch die Freihaltung von Grundstücksflächen soll die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildungsfunktion gesichert werden.

C.3.3 Klima/ Luft

C.3.3.1 Klima

Das Klima eines Standortes definiert sich über die klimatischen Gegebenheiten einer Region bzw. naturräumlichen Einheit. Wichtige Einflussfaktoren sind dabei geographische Breite, allgemeine Höhenlage und die Entfernung zum Meer.

Die klimatischen Verhältnisse einer Stadt unterscheiden sich aufgrund dichter Bebauung vom Umland durch niedrigere Windgeschwindigkeit, modifizierte Windrichtung, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Einstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad, so dass sich kleinräumig das Klima durch örtliche Gegebenheiten, wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit, bzw. Nutzung verändern kann. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland ungleich höheren Luftverunreinigungen.

Das mittlere Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,7°C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einem mittleren Monatsmittel von -0,56°C und der wärmste Monat ist der Juli mit einem

mittleren Monatsmittel von 18,18°C. Die mittlere Zahl der Sommertage (Tagesmaximum = 25,0°C) liegt bei 38 und die mittlere Zahl der heißen Tage (Tagesmaximum = 30,0°C) bei 8. Die Zahl der Frosttage (Tagesminimum < 0,0°C) liegt im Mittel bei 93, die der Eistage (Tagesmaximum < 0,0°C) bei 25.

Die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt bei 587 mm. Im Mittel der Jahre des betrachteten Zeitraumes ist der März mit 36,78 mm als Mittelwert der Monat mit den geringsten und der Juli mit 68,61 mm der Monat mit den höchsten Niederschlägen. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 178 Tagen. An 40 Tagen im Jahr treten Schneehöhen von mindestens 1 cm auf.

Der mittlere Jahresmittelwert für die Luftfeuchte liegt bei 79 %, wobei im Mai mit 69 % der niedrigste und im Dezember mit 89 % der höchste mittlere Monatswert erreicht wird.

Im betrachteten 30-jährigen Mittel gibt es im Jahr 49,44 Tage mit Nebel. Das Minimum der Nebelhäufigkeit liegt im Sommer und das Maximum im Herbst.

Die Hauptwindrichtung im Potsdamer Raum ist Westen. Aus dieser Richtung weht zu 17 % der Zeit der Wind. Am zweithäufigsten, zu 13,6 % der Zeit, weht der Wind aus Richtung Südwest (Sektor 225° - 254°). Einen bedeutenden Anteil mit 12 % der Zeit haben auch Winde aus Richtung Osten.

Nach LP Karte 2.3 Klima/ Luft/ Lärm liegt das Plangebiet innerhalb eines Belastungsgebiets (Siedlung). Relevante Gebiete mit Frischluftströmungen, Frischluftentstehungsgebiete/ Ausgleichsräume (Gehölze, Feuchtgebiet, Gewässer) sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden.

Für die Stadt Potsdam und somit auch für das Plangebiet liegt eine Klimaanalyse vor. Hieraus geht hervor, dass am Tage eine sehr starke Wärmebelastung vorliegt. Für die Nacht wurde hier festgestellt, dass eine ungünstige bioklimatische Situation vorhanden ist. Vor Ort stellt sich die Situation dementsprechend dar, da eine großflächige Versiegelung vorhanden ist, die zusammen mit der umliegenden Bebauung klimatische Veränderungen hervorruft (z. B. schnellen Aufheizung von versiegelten Flächen im Sommer, Wärmeabstrahlung und somit geringere Luftfeuchte), so dass das Plangebiet als negativ klimatisch vorbelastet eingeschätzt wird.

C.3.3.2 Luft/ Lufthygiene

Der vorhandene Kfz-Verkehr im Bereich der Straße „Am Kanal“ und „Am Alten Markt“ weist sich auch negativ auf die lufthygienische Situation vor Ort aus, da dadurch Schadstoffimmissionen im Plangebiet erfolgen. Nach LP liegt die Schadstoffkonzentration an PM 10 bei 1,5-2,2 µg/ m³ bzw. Nox bei 11-16 µg/ m³, was eine Vorbelastung für die Lufthygiene bzw. -reinheit darstellt.

Als positiv klimatisch wirkend sind die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen zu nennen.

C.3.3.3 Licht

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt Potsdams, so dass hier aufgrund der vorhandenen Beleuchtung der Wohn- und Gewerbeflächen sowie Straßen und Fußgängerbereiche mehr oder weniger starke Beeinträchtigungen durch Lichtverschmutzung vorhanden sind. Die Beleuchtung wirkt auch negativ im Plangebiet, so dass hier Vorbelastungen durch Lichtverschmutzung vorhanden sind.

C.3.3.4 Strahlung

Bereiche mit Strahlung oder strahlungsintensive Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

C.3.3.5 Schall

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Hier werden für den Bereich Straße „Am Kanal“ zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Straße „Am Alten Markt“ 14.350 Kfz/ Tag angegeben. Der Schwerlastanteil wurde dabei mit 4 % und somit mit 574 Kfz angesetzt. Da die Straße „Am Kanal“ z. T. im Nordteil des Plangebiets verläuft, kann in Bezug auf den Schall das Plangebiet als negativ vorbelastet eingeschätzt werden.

C.3.3.6 Auswirkungen des Klimawandels

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt über ein Klimaschutzkonzept, das die zukünftigen Klimaänderungen im Stadtgebiet ermittelt und darstellt. Hier wurde u. a. untersucht, wie sich in Zukunft die Häufigkeit des Auftretens von Hitzetagen (Maximum der Lufttemperatur > 30°C) und von Tropennächten (Minimum der Lufttemperatur > 20°C) verändern wird. Es wurde festgestellt, dass sowohl Hitzetage und Tropennächte in der Vergangenheit an Häufigkeit zugenommen haben.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung und der Beeinträchtigungen durch Immissionen des Kfz-Verkehrs, kann das Plangebiet aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

C.3.4 Pflanzen/ Lebensräume

C.3.4.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt.

Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wären ohne die vorhandene Bebauung (Z01, dichte, bodenversiegelte Siedlungsgebiete) im Plangebiet bodensaure Straußgras-Traubeneichen-Buchenwälder (Code L30) als potentiell natürliche Vegetation möglich.

C.3.4.2 Biotoptypen

Kernbereich/ Gewerbe-, Handels- und Dienstleistung (12210/ 12310)

Hierbei handelt es sich um das Gebäude des Staudenhofs. Aufgrund der großflächigen mehrgeschossigen Bebauung und intensiven Wohn- und Gewerbenutzung wird die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht als gering eingeschätzt.

Straßen aus Asphalt (12612)

Im Nordteil verläuft die Straße „Am Kanal“, im Ostteil die Straße „Am Alten Markt“. Aufgrund der Vollversiegelung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit sehr gering.

Promenade mit regelmäßigem Baumbestand (12621)

Nördlich des Staudenhofs verläuft ein fast komplett befestigter sehr breiter Gehweg entlang der Straße „Am Kanal“. Neben der Versiegelung befinden sich hier Bereiche mit gärtnerisch gestalteten Grünflächen sowie eine Baumreihe aus Linden bzw. zwei Platanen der

historischen Stadtkanal-Bepflanzung. Die Wertigkeit der beiden Platanen an der Straße Am Kanal ist als „sehr hoch“ zu klassifizieren. Die Wertigkeit der Promenade wird hingegen aufgrund der großflächigen Versiegelung wird die Wertigkeit als gering eingeschätzt.

Parkplätze, versiegelt (12643)

Entlang der Westseite der Straße „Am Alten Markt“ wurden drei gepflasterte Bereiche mit Parkplätzen für Kfz angelegt. Aufgrund der Vollversiegelung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit sehr gering. Weitere Parkplätze befinden sich direkt am östlichen Fahrbahnrand auf der Asphaltfläche der Straße „Am Alten Markt“.

Flächen und Gehwege aus Beton-, Klein- und Kopfsteinpflaster, Betonplatten etc. (12654)

Rund um das Gebäude des Staudenhofs befinden sich verschiedene Flächen und Gehwege, die mit Granitbahnen, Granitpflaster, Kleinstein- und Mosaikpflaster oder Betonplatten befestigt sind. Aufgrund der Voll- und Teilversiegelung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit sehr gering.

Baustelle (12730)

Im West- und Südwestteil des Plangebiets befindet sich ein Teil einer Baustelle. Hier erfolgen derzeit Bauarbeiten bzw. werden hier Baugeräte und -materialien zwischengelagert. Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Wertigkeit gering.

Wertstoffinsel (12500)

Östlich des Staudenhofs befindet sich die Wertstoffinsel des Gebäudes mit den entsprechenden Behältern. Die Fläche ist größtenteils versiegelt. Die Wertigkeit sehr gering.

Ruderales Gras- und Staudenfluren, Gehölzanteil < 10 % (032001)

An der Westgrenze sowie südlich des Staudenhofs findet sich dieser Biotoptyp. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um ehemalige Rasenflächen, die durch Nutzungsauffassung und fehlende Pflege sich zu aufgelassenen Flächen entwickelten. Die Wertigkeit wird als gering bis maximal mittel eingeschätzt.

Artenarme Rasenfläche (05162)

Östlich des Staudenhofs sowie im Bereich der Baumscheiben der vorhandenen Baumreihen und Einzelbäume wurden Rasenflächen angelegt. Hier wachsen vor allem Süßgräser. Die Rasenflächen werden mehrmals jährlich gemäht bzw. auch von Anwohnern und Fußgängern betreten, so dass hier eine intensive Nutzung vorhanden ist. Die Wertigkeit wird demnach als gering eingeschätzt.

Laubhecke (071311)

Östlich des Staudenhofs wurde eine Hecke aus Laubsträuchern angelegt. Hier wachsen Forsythie, Spirea, Stechpalme, Mispel, Jasmin und Heckenkirsche. Die Höhe liegt bei 1 - 1,5 m.

Baumreihen (071421)

Entlang der Nordseite sowie der Straße „Am Alten Markt“ ziehen sich Lindenbaumreihen mit Höhen zwischen 5 bis ca. 20 m (s. Punkt Gehölze). Die Wertigkeit wird als hoch eingeschätzt.

Gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bodendeckern ohne Bäume (102712)

Diese Flächen befinden sich an der Nordgrenze des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um Rabatten mit Kriechwacholder, Wacholder, Rose, Stechpalme, Spirea und Efeu. Die Rabatten werden regelmäßig unterhalten und es erfolgt zumindest teilweise ein Formschnitt

der Gehölze. Die Höhen liegen hier bei 0,5 - 4 m. Die Rabatten liegen im Gehwegbereich unmittelbar an der Straße „Am Kanal“. Die Wertigkeit wird deshalb als gering eingeschätzt.

Gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Sträuchern (10272)

Diese Rabatten liegen nördlich, westlich und östlich des Staudenhofs sowie östlich der Straße „Am Alten Markt“. Hier wachsen Kriechmispel, Stechpalme, Kriechwacholder, Buchsbaum, Rosen, Lavendel, Flieder, Wildrose, Mispel, Säulenwacholder, Forsythie, Spirea, Stechpalme, Heckenkirsche usw. Je nach Standort und Nutzungsstruktur wird die Wertigkeit als gering bis maximal mittel eingeschätzt. Die Höhe liegt bei ca. 0,5 - 4 m.

C.3.4.3 Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebiets. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zur ungefähren Häufigkeit im Bestand, zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

d	verbreitet und über weite Strecken dominant
v/d	verbreitet, aber nur stellenweise dominant
v	verbreitet
z/d	zerstreut und stellenweise dominant
z	zerstreut
s	selten

Reaktionszahl R

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1	Starksäurezeiger
3	Säurezeiger
5	Mäßigsäurezeiger
7	Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
9	Basen- und Kalkzeiger
x	indifferentes Verhalten

Feuchtezahl F

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1	Starktrockniszeiger
3	Trockniszeiger
5	Frischezeiger
7	Feuchtezeiger
9	Nässezeiger
~	Zeiger für starke Wechsel (z. B. 7~: Wechselfeuchte)
=	Überschwemmungszeiger
x	indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1	stickstoffärmste Standorte anzeigend
3	auf stickstoffarmen Standorten häufiger
5	mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
7	an stickstoffreichen Standorten häufiger
8	ausgesprochene Stickstoffzeiger
9	an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
x	indifferentes Verhalten

Tabelle 6 Vegetationskundliche Kartierung im Plangebiet

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Beifuss (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisieten	6	x	8	-
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	Frischezeiger
Gefleckte Taubnessel (<i>Lamium maculatum</i>)	Artemisieten	6	7	8	-
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	7	7	-
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	7	8	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisieten	5	x	6	Frischezeiger
Kletten-Kerbel (<i>Torilis japonica</i>)	Artemisieten	x	x	6	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisieten	5	x	6	Frischezeiger

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>)	-	x~	x	6	-
Lichtnelke (<i>Silene alba</i>)	-	4~	7	4	-
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodietea	x~	x	7	-
Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sauerampfer (<i>Rumex Acetosa</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Schafschwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	3	1	-
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	x	x	x	-
Vogelsternmiere (<i>Stellaria media</i>)	Chenopodietea	x	7	8	Stickstoffzeiger
Gemeine Vogelwicke (<i>Vicia cracca</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	x	Frischezeiger
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Wiesenlieschgras (<i>Phleum pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenrispengras (<i>Poa pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenschafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Wiesenschwingel (<i>Festuca pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>)	Artemisietea	4	x	4	-

Diese Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der „Roten Liste Brandenburgs“ vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der „Anthropozoogener Heiden und Rasen“ mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) sowie Artemisieten (Krautige Vegetation oft gestörter Plätze) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss im Plangebiet auf.

C.3.4.4 Gehölze

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt über eine Baumschutzverordnung (PbaumSchVO). Der Geltungsbereich dieser Rechtsverordnung ist das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Da sich das Plangebiet im Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam befindet, gilt somit diese Baumschutzsatzung und ist bei Gehölzentfernungen zu beachten.

In der folgenden Tabelle werden die Bäume innerhalb der beiden Teilbereiche A und B des Plangebiets mit angrenzender Umgebung dargestellt.

Die Wuchshöhe der Bäume wurde visuell durch Schätzung bestimmt, wobei die innerhalb des Plangebiets befindlichen Gebäude als Vergleichshöhen dienten. Der Stammumfang wurde 1,3 m ü. GOK gemessen.

Weiterhin wurde eine Einstufung der Bäume in unterschiedliche Altersklassen (AKL) vorgenommen, die sich in folgende Kategorien unterteilen:

AKL I 1 - 15 Jahre

AKL II 16 - 40 Jahre

AKL III über 40 Jahre

Die Einschätzung des Baumalters erhebt dennoch keinen Anspruch auf Richtigkeit, da Angaben zur Pflanzengröße und den Wuchsleistungen sowie bisherige Pflegeintensität nicht vorlagen bzw. hinterfragt werden konnten.

Um den Zustand der Bäume im Plangebiet wiedergeben zu können, erfolgte eine Vitalitätseinschätzung der Bäume in verschiedenen Abstufungen.

Stufe 0: Sehr guter Zustand des Baumes. Er weist für den Standort und das Umfeld typische Wuchsleistungen auf.

Stufe 1: Guter Zustand des Baumes. Es sind leichte Schäden zu erkennen, die aber für den Baum keine lebensbedrohliche Situation darstellen und meist toleriert werden.

Stufe 2: Befriedigender Zustand des Baumes. Es treten leichte Schäden auf, die durch gezielte baumpflegerische Maßnahmen eine Verbesserung des allgemeinen Zustandes des Baumes ermöglichen.

Stufe 3: Schlechter Zustand des Baumes. Es kommt zu starken Schäden, in deren Folge es zu Blattreduktion und verstärkt zu Totholz kommt (großflächige Schäden mechanischer oder phytotoxischer Herkunft). Schäden lassen sich meist nur durch vertretbar hohen Aufwand beheben, teilweise kann der Baum nicht mehr revitalisiert werden und stirbt in relativ kurzer Zeit (1 - 5 Jahre) ab.

Stufe 4: Äußerst schlechter Zustand des Baumes, in deren Folge meist das Absterben eintritt, tote Bäume

Tabelle 7 Vorhandener Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Baumart	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)	gesch. Höhe (m)	Altersklasse	Vitalitätsstufe
1	Linde	1,02	6	15	2	2
2	Linde	0,87	5	15	2	2
3	Linde	0,83	6	15	2	2
4	Linde	1,14	6	15	2	2
5	Platane	3,74	15	30	3	2
6	Platane	3,52	15	30	3	2-3
7	Linde	1,30	6	15	2	2
8	Linde	1,31	6	15	2	2
9	Linde	0,79	5	9	2	3
10	Linde	1,53	7	15	2	2
11	Linde	1,26	6	20	2	2
12	Linde	1,28	6	20	2	2
13	Linde	1,71	6	20	2	2
14	Linde	1,12	6	20	2	2
15	Linde	0,93	5	20	2	2
16	Linde	0,97	5	18	2	2
17	Linde	0,18	1,5	3,5	1	1
18	Linde	0,24	1,5	3	1	1

Nr.	Baumart	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)	gesch. Höhe (m)	Altersklasse	Vitalitätsstufe
19	Linde	0,25	1,5	3	1	1
20	Pappel, 2-stämmig	1,37/1,72	7	23	3	3
21	Linde	1,96	7	20	3	2
22	Linde	1,81	6	20	3	2
23	Linde	1,84	7	20	3	2
24	Linde	1,86	7	20	3	2
25	Linde	1,36	7	20	3	1
26	Linde	0,98	7	18	3	2
27	Linde	1,42	7	20	3	2
28	Linde	1,42	7	20	3	2
29	Linde	0,39	3	5	2	1
30	Linde	0,49	4	7	2	1
31	Linde	0,55	4	7	2	1
32	Linde	0,54	4	7	2	1
33	Linde	0,54	4	7	2	1
34	Linde	0,48	3,5	7	2	1
35	Linde	0,54	4	7	2	1
36	Linde	0,51	4	7	2	1
37	Linde	0,65	5	9	2	1
38	Linde	0,63	5	8	2	1
39	Linde	0,64	5	8	2	1
40	Linde	0,83	6	9	2	1
41	Linde	0,73	5	8	2	1
42	Linde	0,68	5	8	2	1

C.3.5 Tiere

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Durch den Vorhabenträger wurde somit ein Artenschutzgutachten (s. Anlage 12) beauftragt. Hier wurden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum Januar 2022 bis August 2022 durch die Artenschutzsachverständigen Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski und Frau Dr. Stefanie Wentzel untersucht.

C.3.5.1 Brutvögel

Als Methode für die Erfassung der Brutvögel kam die Revierkartierung zur Anwendung. Alle Beobachtungen hör- und sichtbarer Vögel, insbesondere revieranzeigende Merkmale (singende Männchen, Warnrufe, Nistmaterial- und futtertragende Altvögel, etc.), wurden notiert und in eine Arbeitskarte eingetragen. Die Auswertung der Ergebnisse aller Begehungen folgt der Anleitung von SÜDBECK et al. 2005 „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“.

In der folgenden Tabelle 8 sind die im Untersuchungsgebiet (B-Plangebiet und angrenzende Flächen) nachgewiesenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet.

Tabelle 8 Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (Jabczynski/ Wentzel 2022)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	Neststandort	RL BB 2019	RL D 2021	BArtSchV 2005	Brutrevier/ Nahrungsgast
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	F	*	*	§	NG
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm	H	*	*	§	BP
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gb	N	*	*	§	NG
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	H, F	*	*	§	BP
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	H	*	*	§	NG
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	H	*	*	§	BP
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	F	*	3	§	BP
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	F, N	*	*	§	BR
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	H	*	3	§	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	F, N	3	*	§§	NG
Erläuterungen Rote Liste Brandenburg: RYSLAVY, T, MÄDLOW, W.(2019) Rote Liste Deutschland: RYSLAVY, T. ET AL. (2020) 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * - ungefährdet BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: bes. geschützt, §§: streng geschützt Status: BP – Brutplatz (fett gedruckt); NG – Nahrungsgast; BR – Brutrevier Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter							

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 10 Vogelarten erfasst werden. Davon konnten von fünf besonders geschützten Vogelarten Brutplätze und Brutreviere im Untersuchungsgebiet zugeordnet werden (siehe auch Karte 1 Artenschutzgutachten). Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige und ungefährdete Vogelarten im Land Brandenburg.

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten mehrere Brutplätze der Gebäudebrüter Mehlschwalbe, Mauersegler und Haussperling am „Staudenhof“ nachgewiesen werden. Insgesamt konnten 19 Brutplätze der Mehlschwalbe, 25 Brutplätze des Haussperlins und drei Brutplätze des Mauerseglers bei den diesjährigen Erfassungen im Außenbereich des Gebäudes gezählt werden. Damit handelt es sich bei dem Gebäude um ein gut besiedeltes Habitat von Brutvögeln. Bei den Arten Haussperling und Mehlschwalbe ist das Vorkommen am Gebäude als Brutkolonie mittlerer Größe zu bewerten.

Bei den genannten Nachweisen am „Staudenhof“ handelt es sich um ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. In der Regel werden die kartierten Lebensstätten wiederholt für die Jungenaufzucht von den ermittelten Arten aufgesucht.

Vor der erforderlichen Beseitigung ganzjährig geschützter Lebensstätten im Zuge des geplanten Gebäuderückbaus ist im Vorfeld eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu planen und umzusetzen (Mauerseglerkästen und Besiedlungsmöglichkeiten für die Mehlschwalbe). Innerhalb des B-Plangebiets konnte an einem angebrachten Höhlenbrüterkasten an einem Baum an der südlichen Grenze ein Brutplatz der besonders geschützten Blaumeise ermittelt werden. Es handelt sich ebenfalls um eine ganzjährig geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. An den Bäumen an der südlichen Grenze wurden insgesamt vier Nistkästen für Höhlenbrüter befestigt.

Im B-Plangebiet auf der Ostseite des „Staudenhofs“ konnte innerhalb des dort befindlichen Gehölzbestandes ein Brutrevier der besonders geschützten Ringeltaube erfasst werden. Das Brutrevier des Freibrüters ist nicht ganzjährig geschützt, der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit dem Ende der jeweiligen Brutsaison.

C.3.5.2 Fledermäuse

Die Begehungen zur Erfassung der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse erfolgten im Zeitraum von Februar bis August. Die Methodik umfasste Gebäudebegehungen mit einer Lampe sowie Detektoruntersuchungen (Ausflugsbeobachtungen) in der Abenddämmerung vom Boden aus. Die drei Detektorbegehungen wurden mit dem Batlogger M der Firma elekon im Untersuchungszeitraum durchgeführt. Die Detektoraufnahmen wurden mit der Software BatExplorer ausgewertet.

Das siebengeschossige Bestandsgebäude verfügt über eine hohe Anzahl potentieller Quartierstandorte für Fledermäuse, vor allem im Außenbereich in offenen Plattenfugen und anderen besiedelbaren Nischen. Die diesjährigen Erfassungen im Außenbereich vom Boden aus spiegeln kein aussagekräftiges Ergebnis zum Vorkommen der Artengruppe Fledermäuse am Gebäude wider.

Für eine detaillierte und vollständige Untersuchung des Gebäudes sind laut Artenschutzgutachten weiterführende Untersuchungen mit anderer Methodik im Vorfeld des geplanten Gebäuderückbaus erforderlich, vor allem Untersuchungen aller potentiellen und nachgewiesenen Quartierstandorte mit einem Endoskop, ggf. bei einer Hubsteigerbefahrung oder vom Gerüst aus.

In der folgenden Tabelle 9 sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten aufgelistet.

Tabelle 9 Nachgewiesene Fledermausarten (Jabczynski/ Wentzel 2022)

Fledermausart bzw. -gattung		RL D	FFH-RL	Status
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	IV	Jagd
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	IV	Jagd
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	*	IV	Jagd
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	IV	Jagd
Erläuterungen RL-D: Rote Liste Deutschland (Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2), 2020) Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet FFH-RL: FFH-Richtlinie vom 21.5.1992, 92/43/EWG II - Art des Anhangs II der Richtlinie; IV - Art des Anhangs IV der Richtlinie Status: Wo - Wochenstube; Wi - Winterquartier; Jagd - Jagdhabitat/ Flugraum				

Bei den Begehungen zur Erfassung der Fledermausfauna konnten auf der Südseite des „Staudenhofs“ innerhalb von offenen Plattenfugen zwei Quartierstandorte der Artengruppe

festgestellt werden. In vertikalen bzw. sich kreuzenden offenen Plattenfugen im sechsten und siebten Obergeschoss konnten bei der Ausflugsbeobachtung mit dem Detektor im August 2022 zwei Quartierstandorte der streng geschützten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen werden. Bei der Detektorbegehung konnte der Ausflug von jeweils einer Zwergfledermaus je Quartier dokumentiert werden. Es handelt sich somit um Einzelquartiere der Zwergfledermaus.

Das Bestandsgebäude weist eine Vielzahl an potentiellen Quartierstandorten für die Artengruppe auf, mit der angewandten Methodik konnte allerdings lediglich nur ein geringer Teil näher begutachtet werden. Es sind weiterführende Untersuchungen im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen unter Einsatz eines Endoskops erforderlich, um ein abschließendes Ergebnis zum Vorkommen der Artengruppe am Gebäude zu erhalten.

Bei den Winterbegehungen in den Kellerräumen des Gebäudes konnten keine überwinterten Fledermäuse gefunden werden. Bei den Begehungen konnte keine Einflugmöglichkeit für Fledermäuse in den Keller ermittelt werden. Die Kellerräume werden unter anderem als Lagerraum von den Bewohnern genutzt, das Raumklima hat eine geringe Luftfeuchtigkeit, die Kellerwände besitzen nur in einem geringen Umfang passende Versteckmöglichkeiten in Form von Mauernischen und -spalten.

Bei der Drempebegehung konnten keine Quartierstandorte von Fledermäusen festgestellt werden. Es konnten keine Einflugmöglichkeiten in den Drempe dokumentiert werden. Die kleinen Lüftungsöffnungen im Drempegeschoss sind intakt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Schwerpunkt des Quartierpotenzials und der Feststellung von Quartierstandorten für den „Staudenhof“ eindeutig im Außenbereich des Gebäudes liegt.

Der Baumbestand im B-Plangebiet ist weitgehend höhlenarm, lediglich die zwei Platanen an der nördlichen Gebietsgrenze mit den Plakettennummern 660 und 661 (bzw. Nr. 5 und 6 im Bestandsplan) verfügen über nennenswerte Höhlungen mit einem Quartierpotenzial für Fledermäuse. Bei den Begehungen konnten innerhalb des Baumbestandes keine Quartierstandorte der Artengruppe festgestellt werden.

Bei den abendlichen Detektorbegehungen konnten neben der Zwergfledermaus, die streng geschützten Arten Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) im Jagdhabitat/ Flugraum aufgenommen werden.

Die Zwerg- und die Mückenfledermaus konnten am häufigsten im B-Plangebiet mit dem Detektor nachgewiesen werden. Die zwei Arten jagten ausdauernd und oft gemeinsam, vorwiegend entlang des Gehölzbestandes nördlich, östlich und südlich des Bestandsgebäudes im Gebiet. Der Große Abendsegler konnte bei Überflügen beobachtet werden. Das Braune Langohr hielt sich im Bereich des Gehölzbestandes im südlichen Gebietsabschnitt Anfang August auf, die Art jagte dort temporär innerhalb des Gehölzbestands.

Die Bestände des Braunen Langohres sind deutschlandweit gefährdet, der Große Abendsegler steht in der Vorwarnliste, die Zwerg- und Mückenfledermaus sind in Deutschland ungefährdete Arten.

Bewertung

Die ermittelten Quartierstandorte stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Fledermäuse sind quartiertreu und nutzen einmal besiedelte Quartiere wiederkehrend. Vor der erforderlichen Beseitigung im Zuge des Gebäuderückbaus

ist eine Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

Die Jagdhabitats der Fledermäuse stellen keine ganzjährig geschützten Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar.

C.3.6 Landschaftsbild/ Erholung

C.3.6.1 Landschaftsbild

Im Teilplan K 2.4.1 Landschaftsbild - Einzelelemente/ Veduten wird das Gebäude des Staudenhofs als störendes Gebäude mit einer Höhe von > 18 m und < 30 m dargestellt. Neben der Bebauung werden Grünland, Gras- und Staudenflur dargestellt.

Im Teilplan K 4.2 – Landschaftsbild - Raumwirkung/ Sichten liegt das Plangebiet in einem Bereich mit positivem Einfluss von Gebäuden > 30 m (St. Nikolaikirche usw.) bzw. liegt ein negativer Einfluss von Gebäuden > 18 m (Staudenhof) vor. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Sichtachse von der Garnisonskirche in Richtung Park Babelsberg bzw. wird das Gebäude des Staudenhofs als störend dargestellt. Die südlich angrenzende St. Nikolaikirche wird als historisches ortsbildprägendes Gebäude > 18 m und < 30 m dargestellt. Mit Blick von dieser Kirche erfolgt keine Beeinträchtigung bzw. Störung der Sichtachsen durch das Plangebiet.

Der Innenstadtbereich von Potsdam wird in der Umgebung des Plangebiets durch die teilweise historische Bausubstanz am Alten Markt, mit St. Nikolaikirche (Höhe ca. 50 m), Landtag mit Fortunaportal (15 - 20 m), Museum Barberini (20 m), Potsdam Museum (35 m), Obelisk (ca. 20 m), den fünf- bis siebengeschossigen Wohnblöcken (20 m) an der Straße „Am Alten Markt“, der Bebauung an der Straße „Am Kanal“ mit Bildungsforum Potsdam (20 m), Institut für berufliche Bildung (ehemaliges Hauptpostamt, Höhe ca. 20 m) und Holiday Inn (20 m) sowie der Großbaustelle an der Anna-Flügge-Straße (20 m), geprägt. Es befinden sich demnach Gebäude unterschiedlicher Bauart, jedoch mit annähernd gleichen Höhen, in der Umgebung, die auch innerhalb des Plangebiets teilweise wahrgenommen werden.

Im Plangebiet stellt sich die Situation so dar, dass der bis zu siebengeschossige Winkelbau des Staudenhofs (Höhe bis zu ca. 25 m) im Zentrum des Areals steht und somit das Landschaftsbild im Plangebiet aufgrund seiner Größe und Höhe prägt bzw. die Gebäude in der Umgebung teilweise noch überragt. Zudem ist der Staudenhof auch in der angrenzenden Umgebung größtenteils wahrnehmbar.

Im Plangebiet finden sich jedoch auch gepflegte Rasenflächen und Rabatten sowie mittelalte Baumreihen und Einzelbäume, die die Baustrukturen auflockern und stellenweise begrünen und somit das Landschaftsbild etwas aufwerten. Als besonders erhaltens- und somit schützenswert sind die beiden Platanen (Bäume Nr. 5 und 6 im Bestandsplan) sowie die vorhandenen Baumreihen zu nennen.

C.3.6.2 Erholung

Potsdam ist die überregional und international bekannte Landeshauptstadt von Brandenburg. Es findet sich eine dementsprechende touristische Freizeit- und Erholungsausstattung in verschiedenen Bereichen des Stadtgebiets (z. B. Schloss Sanssouci und Neues Palais, Telegraphenberg mit Einstein-Turm und Refraktor, An der Sternwarte, Innenstadt, Havel mit Seen, der Alte Markt mit den o. g. Gebäudestrukturen usw.). Des Weiteren gibt es Fußgängerzonen, Einkaufszentren und -straßen, Hotels, Pensionen, Gaststätten, Bäcker, Fleischer, Supermärkte usw., so dass hier eine vielfältige Ausstattung vorhanden ist. Derartige Einrichtungen wurden im Plangebiet innerhalb des Staudenhofs in Form von

Sparkasse, Apotheke usw. sowie einer Fußgängerzone im Nordteil des Plangebiets, vorgefunden.

Des Weiteren gibt es beidseitige Gehwege an der Straße „Am Alten Markt“ bzw. einen Weg um die St. Nikolaikirche, die direkt zum Alten Markt führen, der ein international bekanntes touristisches Ausflugsziel darstellt. Am Alten Markt befindet sich auch eine Touristeninformation. Somit ist im Plangebiet eine, wenn auch nur geringe, touristische Erschließung vorhanden.

Im Plangebiet finden sich Grünflächen mit Rasen, ruderalen Strukturen, Gehölzrabatten, Baumreihen und Einzelbäumen, die die Baustrukturen auflockern und eingrünen bzw. den Anwohnern zur Naherholung dienen. Aufgrund der Größe und Ausprägung besitzen diese Grünflächen nur eine geringe Strukturvielfalt. Zudem ist der überwiegende Teil dieser Grünflächen artenarmer Rasen. Im Bereich dieser Grünflächen liegen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (Straße „Am Kanal“ (14.350 Kfz/ Tag, davon Schwerlastanteil von 4 %) und Wege (Lärmbelastungen, visuelle Unruhe durch Bewegungen, Licht) vor, die dem Naturerleben (Farbe, Formen, Vielfalt, Blüten, Duft, Laub, Tiere usw.) entgegenstehen bzw. dieses einschränken. Zudem weisen die vorhandenen Grünflächen keine Strukturen oder Größen einer inner- oder überörtlich bedeutsamen Erholungsfläche auf, so dass hier nur eine geringe Wertigkeit besteht. Zudem entwickelt das Gebäude des Staudenhofs durch seine Größe und zentrale Lage eine starke Riegelwirkung, so dass hier ein Betreten oder Queren nur randlich über die Rasenflächen oder vorhandenen Gehwege möglich ist.

Bereiche mit freizeitinfrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Sportplätze) wurden im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden.

Sondergebiete, die der Erholung dienen, wie z. B. Wochenendhaus-, Ferien- und Campingplatzgebiete, wurden im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorgefunden. Nordöstlich an der Straße „Am Kanal“ befindet sich das Hotel Holiday Inn.

An der Nordgrenze des Plangebiets verläuft auf der Fahrbahn der Straße „Am Kanal“ ein, mit einer weißen Linie abgegrenzter, Radweg. Der Radverkehr wird hier im Mischverkehr auf der Fahrbahn abgewickelt, so dass ein eigenständiger Radweg derzeit noch fehlt. Im weiteren Umfeld verlaufen die Radrouten R1 „Europaradweg“, die Radroute R 4 „Historische Stadtkerne“ und die Radroute „Alter Fritz“.

Das Plangebiet ist per Bus, Straßenbahn und Pkw auch aus größerer Entfernung zu erreichen, da im Umfeld Bus- und Straßenbahnhaltstellen sowie Kfz-Parkplätze (Parkhäuser, Stellflächen) vorhanden sind.

Als Gebiete mit Erholungswert, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung, können die im weiteren Umfeld gelegene Havel mit den von ihr durchflossenen Seen, Alte und Neue Fahrt, die Waldflächen der Parforceheide sowie auch Schloss Sanssouci und Neues Palais, Park Babelsberg usw. genannt werden, die größtenteils durch das Straßennetz und Schifffahrtsnetz bzw. je nach Wetterlage begehbarer Waldwege erschlossen werden. Die Gewässer und Waldflächen eignen sich für eine landschaftsbezogene Erholung und werden durch Wassersportler, Angler, Schwimmer, Wanderer, Radfahrer, Jogger, Spaziergänger usw. genutzt. Störend sind die vorhandenen großen Verkehrsstrassen, die diese Gebiete randlich berühren bzw. durchschneiden. Weitere Einschränkungen liegen hier in Form von saisonaler Nutzung und Begehrbarkeit (Wassertemperaturen, Zufrieren von Gewässern, Waldbrandwarnstufen, teilweise unbefestigtes Wegenetz) vor.

Bewertung

Aufgrund der zusammenhängenden, großformatigen und hohen Bausubstanz, der Lage an zwei Straßen (eine davon mit starkem Verkehr) und dem Vorhandensein von Grünflächen

mit relativ geringen Flächengrößen und geringer Strukturvielfalt, wird eingeschätzt, dass das Plangebiet in Bezug auf Landschaftsbild und Erholung negativ vorbelastet ist. Der Wert von Landschaftsbild und Erholung im Plangebiet ist somit gering.

C.3.7 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

C.3.7.1 Schall

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (s. Anlage 10) erstellt. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschemissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt. Die Ermittlung der Außenlärmpegel bzw. resultierenden Lärmpegelbereiche erfolgte nach der DIN 4109, auf deren Grundlage die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile abgeleitet wurde.

Als Hauptlärmquellen im Untersuchungsgebiet sind aus schalltechnischer Sicht Geräuschemissionen in Form von

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Straßenbahn der Verkehrsbetriebe Potsdam)

wirksam, die im Gutachten betrachtet werden.

Die für das Plangebiet erzielten errechneten Ergebnisse weisen unter den zugrunde gelegten Annahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf. Die allgemein anerkannten und grundrechtlich als Gesundheitsgefährdungsgrenze geltenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht. Aus diesem Grund sollten, insbesondere bei Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthaltscharakter geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden.

Laut Gutachten sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit insbesondere die Freiflächen vom Schallschutz profitieren. Aufgrund der örtlichen Bedingungen kommen zur Verringerung der Schallausbreitung im Untersuchungsgebiet nur wenige Möglichkeiten für aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Im Bereich der Straßen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle zur Verringerung der Schallausbreitung aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie einer mangelnden Wirksamkeit durch die geringen Abstände zur Geräuschquelle als auch die Bauhöhen der geplanten Gebäude nicht in Betracht.

Geschwindigkeitsbeschränkungen zur Minderung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs zählen nicht zu den aktiven Schutzmaßnahmen und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Ansonsten kommen für das untersuchte Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen. Nach Möglichkeit sollten Räume zum dauerhaften Aufenthalt generell in Richtung der Lärm abgewandten Hausseiten gelegt werden. Falls schutzwürdige Nutzungen in Gebäuden mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, hat die Sicherstellung des notwendigen Luftaustausches durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen (z. B. „Hamburger Hafen City-Fenster“) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu erfolgen.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Gemäß den Empfehlungen der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Landes Brandenburg ergeben sich folgende textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 - 2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der KSZ Ingenieurbüro GmbH abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Für einen der Wohnung zugeordneten Außenbereich (z. B. einen Balkon oder eine Terrasse) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Bewertung

Der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführte Festsetzungsvorschlag wurde so in den B-Plan übernommen. Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.

C.3.7.2 Erschütterungen

Für das Plangebiet wurde eine Erschütterungstechnische Untersuchung (s. Anlage 11) erstellt. Die Ergebnisse der ermittelten Erschütterungsimmissionen werden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 4150-2) beurteilt. Ferner erfolgt die Ermittlung des sekundären Luftschalls gemäß der DB-Richtlinie 820.2050 „Erschütterungen und sekundärer Luftschall“. Als Haupterschütterungsquelle im Untersuchungsgebiet sind die Erschütterungsimmissionen in Form von

- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Straßenbahn der Verkehrsbetriebe Potsdam) wirksam.

Da für die Beurteilung von Erschütterungen auf Gebäude und auf Menschen derzeit keine verbindlichen Grenzwerte existieren, wurden Anhaltswerte der dreiteiligen DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ zur Bewertungsgrundlage herangezogen. In DIN 4150 Teil 2 sind Anhaltswerte angegeben, bei deren Einhaltung erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen im Allgemeinen auszuschließen sind. In Tabelle 2 (Kapitel B.3.9.2 Erschütterungsschutz) sind Anhaltswerte für die Einwirkung von Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden getrennt nach unterschiedlichen Gebietsnutzungen sowie getrennt nach Einwirkungen während Tag und Nacht gemäß DIN 4150, Teil 2 angegeben.

Die auf den Messort einwirkenden Erschütterungsimmissionen wurden am 5. Januar 2023 in der Zeit von 10:50 Uhr bis 12:15 Uhr in mehreren Messungen erfasst. Hierzu wurde an zwei Messpositionen in 21 m bzw. 30 m Entfernung zur Mitte des Gleisbettes die Erschütterung erfasst.

Nach erfolgter Messung wurden mithilfe eines Prognoseverfahrens mögliche Erschütterungen berechnet. Die an den Messpunkten prognostizierte Schwingstärke KB_{FT} liegen in allen Fällen weit unterhalb des Anhaltswertes A_r von 0,07 tags und 0,05 nachts für Allgemeine Wohngebiete. Die Wahrnehmungsschwelle liegt bei der bewerteten Schwingstärke $KBF = 0,1$. Ab diesem Wert werden Schwingungen vom Menschen als gerade wahrnehmbar empfunden.

Bewertung

Eine erhebliche Belästigung des Menschen im Geltungsbereich des B-Plans durch Erschütterungseinwirkung von Zugvorbeifahrten kann anhand der Ergebnisse der Erschütterungstechnischen Untersuchung ausgeschlossen werden. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen den Erschütterungsschutz betreffend sind somit nicht erforderlich. Bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 werden auch die Anhaltswerte der DIN 4150-3 eingehalten.

C.3.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam.

Der südlich liegende Platzraum Alter Markt steht als älteste Platzanlage der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 2 Abs. 2 BbgDSchG unter der Bezeichnung „Alter Markt/ Platzraum, älteste Platzanlage Potsdams“ (OBJ-Dok-Nr. 09155005) unter Schutz.

In der angrenzenden Umgebung finden sich unmittelbar südlich, neben der Platzanlage „Alter Markt“, das Baudenkmal Nikolaikirche (OBJ-Dok-Nr. 09155012) sowie nördlich das ehemalige Hauptpostamt (OBJ-Dok-Nr. 09156772).

Des Weiteren liegt innerhalb des Plangebiets die Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 „Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum“.

Es sind folgende Festlegungen laut Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich, auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen,

Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Als historische Wegeverbindungen gelten die Straße „Am Kanal“ und „Am Alten Markt“, die beide das Plangebiet tangieren.

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.

Sichtbare Sachgüter wurden im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorgefunden. Ob und wo im Plangebiet unterirdische Leitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom usw.) verlaufen, ist hier derzeit nicht bekannt.

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

Bei einem B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das ist hier der Fall. Daher müssen Eingriffe in Folge der Festsetzungen des B-Plans entgegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht ausgeglichen werden. Dennoch sollten zumindest Möglichkeiten geprüft werden, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren. Die Prüfung ist im Zuge der Prüfung der Belange von Natur und Umwelt erfolgt.

C.4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Gebäuderückbau im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar, Außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, Außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse

Kontrolle aller potentiellen und kartierten Nest- und Quartierstandorte am Gebäude auf eine aktuelle Besiedlung mit einem Endoskop, Kontrollzeitraum bevorzugt im August/ September
Ggf. Verschluss unbesetzter Nester/ Quartierstandorte und potentieller
Besiedlungsmöglichkeiten vor dem Beginn der Rückbaumaßnahmen

Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, Kontrolle ggf. vorhandener Baumhöhlen mit einem Endoskop

C.4.1.2 Kompensationsmaßnahmen

A1

Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter

Anbringung von mindestens 40 Nistkästen für den Haussperling als Kolonie und 4 neue für den Mauersegler (Mauerseglerkasten, Sperlingskoloniehaus) im direkten Umgebungsbereich des ehemaligen Staudenhofs; die 8 im Bestand vorhandenen Niststätten für den Mauersegler sind umzuhängen im Umgebungsbereich

Neuschaffung von mindestens 40 Nistplatzmöglichkeiten für die Mehlschwalbe unterhalb geeigneter breiter Dachüberstände oder in Fachwerken (ggf. Anbringung von etwa 10 Nistschalen für die Art) im direkten Umgebungsbereich

A2

Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Freibrüter

Möglichst Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes im Gebiet, Neupflanzung von Sträuchern, Hecken und Bäumen im Rahmen der Umgestaltung des Gebiets

A3

Neuschaffung von Quartierstandorten für Fledermäuse

Anbringung von mindestens 15 Spaltenkästen im direkten Umgebungsbereich des Bestandsgebäudes

Die Maßnahmen wurden bereits zum Rückbau des Gebäudes bei der UNB zur Genehmigung beantragt und genehmigt und die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Zusätzlich sollte auch künftig am Standort selbst Angebote für Gebäudebrüter und Fledermäuse geschaffen werden (aufzunehmen bei den Hinweisen) – zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt im Sinne des animal design.

C.4.1.3 Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

C.4.1.4 Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

C.4.1.5 Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser sollte innerhalb des Plangebiets versickert werden. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

C.4.1.6 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10. Mai 2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
 2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
 3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
 4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
 5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.
- Des Weiteren sollten laut Lichteitleitlinie des Landes Brandenburg folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:
1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
 2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
 3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum.
 4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
 5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
 6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
 7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

C.4.1.7 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

C.5 Bilanzierung der Eingriffstiefe

C.5.1.1 Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 Abs. 1 als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit haben die Vorhabenträgerinnen ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“ Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“.

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

C.5.1.2 Methodik

Die Eingriffs-/ Ausgleichs Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam. Hier werden die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Luft/ Klima) Naturhaushaltsfunktionen für den Bestand im Untersuchungsraum ermittelt und deren Leistungsfähigkeit bzw. Zustand bewertet (siehe C.3 Beschreibung der Schutzgüter). Des Weiteren wird anhand dieses Modells der Eingriff ermittelt und bewertet. Bei einem positiven Gesamtnaturhaushaltswert erfolgt eine Verbesserung durch die Planung, so dass hier keine Kompensation erforderlich ist. Ist das Ergebnis negativ, so sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

C.5.1.3 Ermittlung Naturhaushaltswert der Bestandsflächen

In der folgenden Tabelle wird der Naturhaushaltswert der Bestandsflächen nach NHW-Methode wie folgt ermittelt:

Tabelle 10 Ermittlung Naturhaushaltswert der Bestandsflächen nach NHW

Biotoptyp		Fläche in m²	Naturhaushaltswert (NHW) gesamt	Naturhaushaltswert (NHW) der Fläche (Fläche x NHW gerundet)
03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
032001	ruderales Gras und Staudenfluren	567	1,4	794
05 Gras- und Staudenfluren				
05162	Rasen artenarm	949	1,2	1.139
07 Laubgebüsch und Bäume				
071311	Laubhecke	58	1,7	99
10 Biotope der Grün- und Freiflächen				
102712/ 10272	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bäumen	923	1,3	1.200
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12210/ 12310	Kernbereich/ Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	3.150	0,0	0
12500	Wertstoffinsel	85	0,0	0
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	1.440	0,0	0
12621	Promenade/ Fußgängerzone	1.663	0,0	0
12643	Parkplätze	108	0,0	0
12654	Vollversiegelter Gehweg, Flächenbefestigungen aus Beton, Betonpflaster, Betonplatten usw.	2.823	0,0	0
12730	Baustelle	338	0,0	0
gesamt		12.104		3.232

Der Naturhaushaltswert des vorhandenen Bestandes hat somit den Wert 3.232.

C.5.1.4 Ermittlung Naturhaushaltswert der Planungsflächen

Tabelle 11 Ermittlung Naturhaushaltswert der Planungsflächen nach NHW

Planung	Fläche in m²	Naturhaushaltswert (NHW) gesamt	Naturhaushaltswert (NHW) der Fläche (Fläche x NHW gerundet)
MU mit GRZ 1,0 mit Anlage - teilweiser Dachbegrünung - Begrünung von Flächen (Artenreicher Rasen, Rabatten - teilweise Fassadenbegrünung mit rankenden Pflanzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	3.216	0,1	322
MU mit GRZ 0,3 mit Anlage	1.799	0,2	360

Planung	Fläche in m²	Naturhaushalts- wert (NHW) gesamt	Naturhaushaltswert (NHW) der Fläche (Fläche x NHW gerundet)
- teilweiser Dachbegrünung - Begrünung von Flächen (Artenreicher Rasen, Rabatten, Bäume und Sträucher - teilweise Fassadenbegrünung mit rankenden Pflanzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche			
Straßenverkehrsfläche mit - alleeartiger Pflanzung von Laubbäumen, bepflanzte Baumscheibe (mind. 6 m ²) - Rasenmulden mit artenreichem Parkrasen zur Versickerung - Teilversiegelte separate Stellplätze und Gehwegüberfahrten	7.089	0,4	2.836
Gesamtausgleich			3.518

Der Naturhaushaltswert der Planung hat somit den Wert 3.518.

Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

Bei Fällung von nach PBaumSchVO der Stadt Potsdam geschützten Bäumen, ist hier ein gleichwertiger Ausgleich gemäß PBaumSchVO zu erbringen. Die Pflanzstandorte sind mit der Stadt Potsdam abzustimmen.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Stadtstruktur wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung entscheidend verändern. Das Gebäude „Staudenhof“ wird zurückgebaut und wird durch eine durchmischte, lebendige und kleinparzellierte Blockstruktur, die aufgrund neuer Raumkanten neue Stadträume schafft, ersetzt. Die Bebauung wird gemeinsam mit den sich westlich anschließenden Planungen in den Geltungsbereichen der B-Pläne SAN-P 18 und SAN-P 19 zur Belebung und Aufwertung der historischen Mitte rund um die Nikolaikirche und den Brandenburgischen Landtag beitragen.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in Teil C Belange von Natur und Umwelt der Begründung beschrieben.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans wird insgesamt ca. 17.810 m² Geschossfläche (GF nach BauNVO) mit hoher Wohnnutzung neu festgesetzt. Diese wird als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Errichtung von förderfähigem, sozialen Wohnungsbau herangezogen.

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 ca. 11 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten), ca. 9 Plätze in Horten und 12 Plätzen in Grundschulen.

Das Potsdamer Baulandmodell findet in diesem Planverfahren keine Anwendung, da es sich hierbei um ein Planvorhaben in einem Sanierungsgebiet handelt (vgl. Nr. 2.2c Potsdamer Baulandmodell).

Das Berechnungsmodell des Baulandmodells bietet sich jedoch an, um die notwendigen Platzkapazitäten in sozialen Infrastruktureinrichtungen (Krippe, Kindergarten, Hort und Grundschule) im Plangebiet zu ermitteln. Die Annahmen zur durchschnittlichen Jahrgangsstärke können dabei einzelfallbezogen und nach städtebaulichen Kriterien angepasst werden.

Die wohnungspolitisch angestrebte Verpflichtung zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau wird im Rahmen der Grundstücksentwicklung vertraglich gesichert.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird die Um- und Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser gibt es unterschiedliche Komponenten, die gegenüber der Bebauung mit dem Staudenhof-Wohnhaus eine Verbesserung mit sich bringen. Durch die Begrünung der zum Blockinnenbereich hin ausgerichteten Dachflächen bzw. sonstiger Überdeckungen von „Dachflächen“ unterirdischer und nicht überbauter Geschosse können Retentionsflächen

entstehen, auf denen anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und zeitverzögert abgeleitet werden kann. Anfallendes Niederschlagswasser, was nachweislich aus technischen Gründen, Baugrund- und Bodenverhältnissen (s. a. Baugrundgutachten Anlage 17) nicht zur Versickerung gebracht werden kann, kann über Leitungen in den neu geplanten Straßenzügen gedrosselt abfließen. Der diesbezüglich notwendige Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Zuge der Planung verändert sich der Löschwasserbedarf. Im Plangebiet ist ein Bedarf von mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden erforderlich. Dieser ist im Rahmen der Umsetzung der Planung sicherzustellen. Die Trinkwasserversorgung hat dabei Priorität und muss dabei gewährleistet sein. Die Löschwasserentnahmestellen sollten so angeordnet werden, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des B-Planverfahrens inklusive aller Kosten für Gutachten und sonstige Beraterleistungen, trägt die Sanierungsträger Potsdam GmbH Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam auf der Grundlage der Treuhänderbeauftragung und den bestätigten Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Herstellung der Neubebauung wird durch die ProPotsdam GmbH unter Nutzung der Möglichkeiten von Wohnraumförderangeboten des Landes Brandenburg finanziert. Die Gestaltung der neuen Baukörper wird in wettbewerblichen Verfahren ausgewählt. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Baumpflanzungen und Stadtmöbeln erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsstellen der Landeshauptstadt Potsdam über die Sanierungsträger Potsdam GmbH – Treuhänder der Stadt im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“. Die Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen der Gesamtmaßnahme „Potsdamer Mitte“.

D.5.3 Grunderwerb

Der zur Umsetzung der hochbaulichen Planung notwendige Erwerb von im Plangebiet liegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen durch den Vorhabenträger ist aktuell in Vorbereitung.

D.5.4 Planungsschaden

D.5.4.1 Entschädigung

Mit der Planung ist kein Planungsschaden verbunden.

D.5.4.2 Übernahmeanspruch

Es besteht kein Übernahmeanspruch.

D.5.5 Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung macht eine Zusammenlegung von Flurstücken im Plangebiet erforderlich. Die dazu notwendigen Schritte wurden bereits durch den Sanierungsträger veranlasst und befinden sich in Abstimmung und Verfahrensprozess.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ wurde durch die SVV am 5. Mai 2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 39 vom 25. November 2021 bekannt gemacht.

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt.

Ungeachtet der möglichen Verfahrensbeschleunigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, um der öffentlichen Diskussion der Planungsziele ausreichend Raum zu geben.

Vorprüfung des Einzelfalls

Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für B-Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans durch den Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadterneuerung (jetzt Bereich Stadtraum Mitte), der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit der überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, wurde beurteilt, ob durch die Aufstellung des B-Plans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung wurde eingeschätzt, dass die Aufstellung des B-Plans voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

E.1.2 Weitere Verfahrensschritte

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 29. September 2023 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 9. Oktober 2023 bis einschließlich 10. November 2023).

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 4 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.03.2025 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 03. März bis einschließlich 05.05.2025).

Die weiteren Verfahrensschritte werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 9. Oktober 2023 bis einschließlich 10. November 2023. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28. September 2023 im Amtsblatt Nr. 11 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

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

Zum Vorentwurf des B-Plans sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Da zum Entwurf des B-Plans keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind mussten keine Belange von Bürgern berücksichtigt werden.

E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

In der Zeit vom 5. Oktober 2023 bis 10. November 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2023 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

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

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat um Darstellung oder Erläuterung der Plangenese mit Einschätzung, ob und wie groß ggf. Abweichungen von der dargestellten Baulinie möglich sind, wenn sich aus historischen Katasterunterlagen und/ oder angetroffenen Baustrukturen vor Ort Abweichungen ergeben, ggf. angeben einer Abweichungstoleranz gebeten.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat auf das vorhandene Bodendenkmal hingewiesen.

Gewerbe, Handel und Industrie

Die Industrie- und Handelskammer Potsdam hat sich Konkretisierungen in Bezug auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche gewünscht, um die städtebaulichen Wirkungen auf den in unmittelbarer Entfernung liegenden Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ zielgerichtet steuern zu können. Hinsichtlich der Zulässigkeit der in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Sortimente hat die IHK ergänzende Erläuterungen zu der selektiven Auswahl der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente angeregt.

Energieversorgung

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH hat die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von zwei Ortsnetz-Trafostationen auf den privaten Grundstücken oder innerhalb der geplanten Gebäude gefordert.

E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Planung überarbeitet.

Das Bodendenkmal wurde im Plan gekennzeichnet. Die Hinweise wurden bzgl. vorhandener Bodendenkmale ergänzt.

Der Mindestwohnanteil wurde auf 65 % der zulässigen Geschossfläche verringert.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser muss im Blockinnenbereich eine zusammenhängende Fläche von Unterbauung freigehalten werden. Die dem Blockinnenbereich zugewandten Dachflächen dürfen eine Neigung von 15° nicht überschreiten, um eine Begrünung zu sichern.

E.2.2 Förmliche Beteiligung

E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31. März 2025 bis einschließlich 5. Mai 2025 durch Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Landeshauptstadt Potsdam statt. Die Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 4 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27. März 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde der Entwurf des B-Plans SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“ einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

E.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. In den Stellungnahmen wurden Hinweise zur Eindeutigkeit der Festsetzungen, der Planzeichnung und zu den Rechtsgrundlagen gemacht.

E.2.2.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung redaktionell überarbeitet.

E.2.2.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

In der Zeit vom 27. März 2025 bis 5. Mai 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 27. März 2025 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

E.2.2.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden

Energieversorgung

Die Netzgesellschaft Potsdam GmbH hat die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von zwei Ortsnetz-Trafostationen auf den privaten Grundstücken oder innerhalb der geplanten Gebäude gefordert.

E.2.2.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde die Planung redaktionell geändert.

E.3 Planungssichernde Maßnahmen**E.3.1 Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen.

E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

Eine Satzung über das Vorkaufsrecht wurde nicht beschlossen.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Das dem B-Plan zu Grunde liegende Integrierte Leitbautenkonzept – Konkretisierung für den Block V wurde in enger Abstimmung zwischen dem Sanierungsträger Potsdam Treuhänder der Stadt Potsdam und Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt, mit einer interfraktionellen Arbeitsgruppe erörtert und abgestimmt und durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für den sogenannten Block V konkretisierend beschlossen (DS 22/SVV/0931). Die Gliederung der Gebäudefassaden, die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss, der Lage der historischen Baufluchten (abgesehen von der Ostseite) und die damit verbundene bauliche Fassung der angrenzenden Frei- und Straßenräume waren entscheidende Kriterien für dessen Entwicklung.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Neben dem Verlust einer Bebauung aus der Zeit der Nachkriegsmoderne ergeben sich nach dem gegenwärtigen Stand keine sehr kritisch betroffenen Belange. Das gilt insbesondere für Aspekte der Umwelt und des Naturschutzes. Der Eingriff ist vor allem deshalb nicht wesentlich bzw. nicht erheblich, weil der Standort seit Mitte der 1970er Jahre weitgehend bebaut war und die Bebauung in wesentlichen Teilen lediglich durch neue Bebauung ersetzt wird. Große Teile der nicht überbauten Flächen waren dennoch durch unterirdisch weiter auskragende Unterbauung versiegelt.

Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen werden Konflikte in Bezug auf sensible Nutzungen ausgeschlossen.

F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Siehe F.1 „Abwägung der geprüften Planungsalternativen“.

F.4 Abwägung der Umweltbelange

Siehe Teil C „Belange von Natur und Umwelt“.

F.5 Abwägung der Klimabelange

Die Gemeinde ist sich der Bedeutung, die den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung i.R.d. Bauleitplanung zukommen, bewusst. Es handelt sich hier jedoch um einen grundsätzlich abwägungsoffenen Belang. Die Gemeinde hat sich im Zuge der planerischen Abwägung mit dem Belang des Klimaschutzes und der Planung bzw. der mit der Umsetzung der Planung möglichen Nutzungen und Anlagen auseinandergesetzt. Sie hat geprüft, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans relevante Auswirkungen auf die Klimaschutzziele, insbesondere im Hinblick auf die Treibhausgasemissionen entfalten könnte. Vorliegend ist es das vorrangige Ziel der Planung, die Entwicklung eines Gebiets mit einer hohen städtischen Dichte und Nutzungsmischung. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Nikolaikirche soll so ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, in dem gewohnt und gearbeitet wird. In den Erdgeschosszonen sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte, auch in der Größenordnung typischer Nachbarschaftsläden, Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung und -verdichtung.

Durch die Entwicklung eines zentralen und gemischt genutzten Quartiers, das sehr gut an den ÖPNV angebunden ist, sind wichtige Grundprinzipien einer klimagerechten und auf die Mobilität bezogen nachhaltigen Stadtentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst auch die Konzepte zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwassermanagement (Freihalten von Versickerungsflächen zur Grundwasserneubildung). Den Belangen des Klimaschutzes wird dadurch in der Planung Rechnung getragen.

Treibhausgasemissionen:

Es wird eingeschätzt, dass das Plangebiet hinsichtlich seiner Größe, Art der zulässigen Nutzung und der zu erwartenden Verkehrsbelastung im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung durch das Wohnhaus Am Alten Markt 10 (sog. Staudenhofwohnhaus) keine signifikant anderen Auswirkungen auf das Klima auf Ebene der Bauleitplanung i.S. konkret quantifizierbarer Treibhausgasemissionen erwarten lässt. Vielmehr wird aufgrund verbesserter Standards im Gebäudeenergiesektor im Bereich der Nutzung ein niedrigerer Energieverbrauch erwartet, der bei entsprechender Langlebigkeit der Gebäude positiv eingeschätzt wird.

Der Abbruch des ehem. Wohnhauses ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wurde fachlich durch die entsprechenden Fachbehörden begleitet.

Der Plan ermöglicht im Wesentlichen eine maßvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung unter Berücksichtigung der örtlichen Belange im historischen Zentrum der Stadt. Zusätzliche Verkehrs- oder Energieinfrastruktur wird nicht generiert.

Eine detaillierte CO₂-Bilanzierung zum Neubau wurde daher als nicht erforderlich erachtet, wenngleich hier Emissionen zu erwarten sind. Stattdessen wurden qualitative Aussagen zu den klimarelevanten Auswirkungen getroffen und durch Maßnahmen ergänzt, die dem Ziel einer klimagerechten Entwicklung entsprechen, etwa Freihalten von Flächen für die Versickerung (Unterstützung Grundwasserneubildung), Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Mindestüberdeckung zulässiger unterirdischer baulicher Anlagen (Rückhaltefunktion Regenwasser, Hitzeminimierung, Bodenfunktion für gestalteten Freiraum), Hinweise zum Artenschutz.

Damit wurde dem Berücksichtigungsgebot des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprochen.

In der Gesamtabwägung hält die Gemeinde die Planung auch unter Berücksichtigung der Belange Klimaschutz und Klimaanpassung für erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

F.6 Abwägung der sozialen Belange

Mit der Planung sollen auch soziale Ziele erreicht werden. Mit dem Grundstückseigentümer ProPotsdam GmbH wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung von gefördertem und preisgebundenen Wohnen abgeschlossen. Auf diese Weise werden soziale Belange in gebührendem Umfang berücksichtigt.

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

Kinder und Jugendliche nicht unattraktiv sind und durch Freiflächenangebote im näheren Umfeld ergänzt werden (Freundschaftsinsel, Neuer Lustgarten, Plantage, Bassinplatz).

F.7 Abwägung ökonomischer Belange

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam, der Sanierungsträger Potsdam GmbH und der ProPotsdam GmbH. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Lage des Plangebiets in der historischen Mitte von Potsdam sowie die geplante städtebauliche Dichte gute Voraussetzungen für eine ökonomisch tragfähige und zugleich städtebaulich gelungene Lösung darstellen. Die Gestaltungsfestsetzungen und andere Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung von städtebaulicher Qualität (z. B. Errichtung von Leitfassaden, Dachbegrünung) werden Auswirkungen auf die Baukosten haben. Auch die Erreichung sozialer Ziele (s.o.) im Plangebiet minimieren den ökonomischen Spielraum. Dies wird zugunsten bestmöglicher städtebaulicher Qualität jedoch bewusst hingenommen.

F.8 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Neuanlage bzw. Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen im Plangebiet bzw. dessen Umfeld erforderlich. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur ergibt sich ein Bedarf an Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten), in Horten und in Grundschulen der im Plangebiet bzw. dessen Umfeld gedeckt werden kann.

F.9 Abwägung weiterer Belange

...

G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 11)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S., ber. Nr. 40)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 14)

H Anlagen

Anlage 1	Textliche Festsetzungen
Anlage 2	Nachrichtliche Übernahmen
Anlage 3	Hinweise
Anlage 4	Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam, Konkretisierung für den Block V, Schlussbericht, Juli 2022
Anlage 5	Block V, Gebäudepässe, 21. Juli 2022
Anlage 6	Blockkonzept Block V, Strukturkonzept, Juni 2022
Anlage 7	Ziele und Leitlinien für die Potsdamer Mitte, Grundlagen und 3. Fortschreibung, für Block 5, 21. Juli 2022
Anlage 8	Deckenhöhenplan, Potsdam, 6. Juni 2018
Anlage 9	Staudenhof – Block V, Vor- und Nachteile einer Sanierung/ eines Ersatzbaus, ProPotsdam GmbH, 2021
Anlage 10	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan SAN-P 20 im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 26. Januar 2023
Anlage 11	Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan SAN-P 20 im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ der Landeshauptstadt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 10. Januar 2023
Anlage 12	Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan SAN-P 20 „Am Alten Markt/ Am Kanal“, 14467 Potsdam, Potsdam, 31. Oktober 2022
Anlage 13	Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept für die Art der besonders geschützten Mehlschwalbe, Birkenwerder, 21. Dezember 2022
Anlage 14	Bestandsplan zur Prüfung der Umweltbelange, Büro für Umweltplanungen, Januar 2023
Anlage 15	Machbarkeitsstudie zur Spielflächenversorgung Block V am Alten Markt Potsdam, klein landschaftsarchitektur, Januar 2023
Anlage 16	Studie zur Regenentwässerung im Block V, Merkel Ingenieur Consult, Potsdam, 8. Juli 2024
Anlage 17	Baugrundgutachten, Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH, Potsdam, 5. Januar 2017
Anlage 18	Grundwasserströmungsmodell Potsdamer Mitte, Ingenieurbüro für Grundwasser GmbH, Leipzig, 7. September 2022
Anlage 19	Städtebauliche Revitalisierung der Potsdamer Mitte – Neubau Block V (Verkehrsplanerische Untersuchungen), Verkehr und Mobilität, Stadt+Verkehr, Potsdam, 22. September 2022
Anlage 20	Machbarkeitsprüfung Großbaumverpflanzung, Kusche & Dremel, Falkensee, 30. August 2021
Anlage 21	Genehmigung Großbaumverpflanzung, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, Potsdam, 21. Juni 2021
Anlage 22	Potsdamer Mitte Block V, Strukturelle Untersuchungen, ProPotsdam, Stand 28.11.2024