



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 88
„Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“,
1. Vereinfachte Änderung,
Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51
Begründung**

Datum: Januar 2021

Planungsstand: Satzung

Art des Plans / Verfahrens: Textbebauungsplan /
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
A Planungsgegenstand	6
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	6
A.2 Beschreibung des Plangebiets	7
A.2.1 Räumliche Lage.....	7
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	8
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
A.2.5 Erschließung.....	10
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	11
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	11
A.3.2 Flächennutzungsplan	15
A.3.3 Landschaftsplan	15
A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte	16
A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne	20
A.3.6 Sonstige Satzungen	22
A.3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	22
B Planinhalte und Planfestsetzungen	26
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	26
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
B.2.1 Planungsalternativen	27
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	28
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	28
B.3 Begründung der Festsetzungen	29
B.3.1 Räumlicher Geltungsbereich	29
B.3.2 Art der baulichen Nutzung	29

B.3.3	Weitere textliche Festsetzungen	31
C	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	32
C.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	32
C.2	Auswirkungen auf die Umwelt	32
C.3	Soziale Auswirkungen	32
C.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	32
C.3.2	Sonstige soziale Auswirkungen.....	33
C.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	33
C.5	Finanzielle Auswirkungen.....	33
C.5.1	Verfahrenskosten	33
C.5.2	Herstellungs- und Folgekosten.....	33
D	Verfahren	34
D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	34
D.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	34
D.2.1	Förmliche Beteiligung	34
E	Abwägung – Konfliktbewältigung	59
E.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	59
E.2	Abwägung der betroffenen Belange	59
E.3	Abwägung städtebaulicher Belange	60
E.4	Abwägung der Umweltbelange.....	61
E.5	Abwägung der sozialen Belange	61
E.6	Abwägung ökonomischer Belange	61
E.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	61
F	Rechtsgrundlagen	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ mit Verortung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rot umrandet) (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ (Ausschnitt ohne Maßstab)	9
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis)	15
Abbildung 4: Ausschnitt Denkmalkataster der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis). Die rosafarben markierten Flächen sind im Denkmalkataster eingetragen.	23
Abbildung 5: Darstellung der geplanten Änderung.....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baudenkmäler im Umgebungsbereich	23
---	----

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ vom 21.09.2006 soll die behutsame Nachverdichtung in den Wohn-Bereichen von Potsdam-West regeln, die durch ihre räumliche Nähe zum Parkgelände Sanssouci geprägt sind. Er steuert somit eine mit der sensiblen Nutzung des Weltkulturerbes abgestimmte Entwicklung in diesem Bereich. Neben Mischgebiets- und Wohnflächen, weist der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf. In dem Gebäude einer ehemaligen Kita hat sich in den letzten Jahren ein Künstler-, Kultur- und Atelierhaus etabliert, welches überwiegend gewerblich genutzt wird und somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 entspricht. Durch die derzeitigen Nutzer geplante Sanierungsvorhaben sind auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig. Auch wenn bereits jetzt abzusehen ist, dass die Bevölkerungszahl in Potsdam-West und damit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen weiter steigen wird, sind weder das Grundstück noch das Gebäude in der Geschwister-Scholl-Straße 51 nach heutigen Anforderungen für eine Nutzung als Kindergarten geeignet (fehlende Außen-/Freiflächen und Bedarf an umfangreichen Umbaumaßnahmen). Für kulturelle Nutzungen und kreative kleingewerbliche Betriebe ist es auf dem angespannten Potsdamer Immobilienmarkt schwierig, geeignete Räume zu finden; besonders Proberäume für Musiker, Bands und den Musikunterricht sind in Potsdam schwer zu finden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 soll deshalb langfristig das Grundstück Geschwister-Scholl-Str. 51 als Standort für kulturelle Nutzungen sowie kreatives kleinteiliges Gewerbe sichern und damit bauliche Maßnahmen zum Erhalt als Künstler-, Kultur- und Atelierhaus ermöglichen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Plan-Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Vereinfachtes Planverfahren durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Änderung des auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern lediglich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, die zudem der Eigenart der näheren Umgebung entspricht, soll an den Bestand angepasst werden.

Die Anforderungen des Baugesetzbuchs zur Anwendbarkeit eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt, da:

- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dem Planungserfordernis kann durch die Aufstellung eines Textbebauungsplanes genüge getan werden, da das Plangebiet bebaut ist und sich die Festsetzungen auf die zulässige Nutzungsart beschränken. Es kann eindeutig textlich dargestellt werden, welche Änderungen

vorgenommen werden. Aus diesem Grund bedarf es keiner Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Brandenburger Vorstadt, südlich der Geschwister-Scholl-Straße vis-à-vis der Parkanlage Sanssouci (auf Höhe des Eingangs Charlottenhof) im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Geschwister-Scholl-Straße und dem Werderschen Weg.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ umfasst das Flurstück 71/4 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam entsprechend dem Auszug aus der Liegenschaftskarte des Bereiches Kataster der Stadtverwaltung Potsdam vom April 2020.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.753 m² das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden und Westen: Werderscher Weg (Flurstück 1101)
- im Osten: Geschwister-Scholl-Straße Nr. 52 (Flurstück 72/3)
- im Süden: Geschwister-Scholl-Straße 51 A (Flurstücke 70/1 und 71/3)

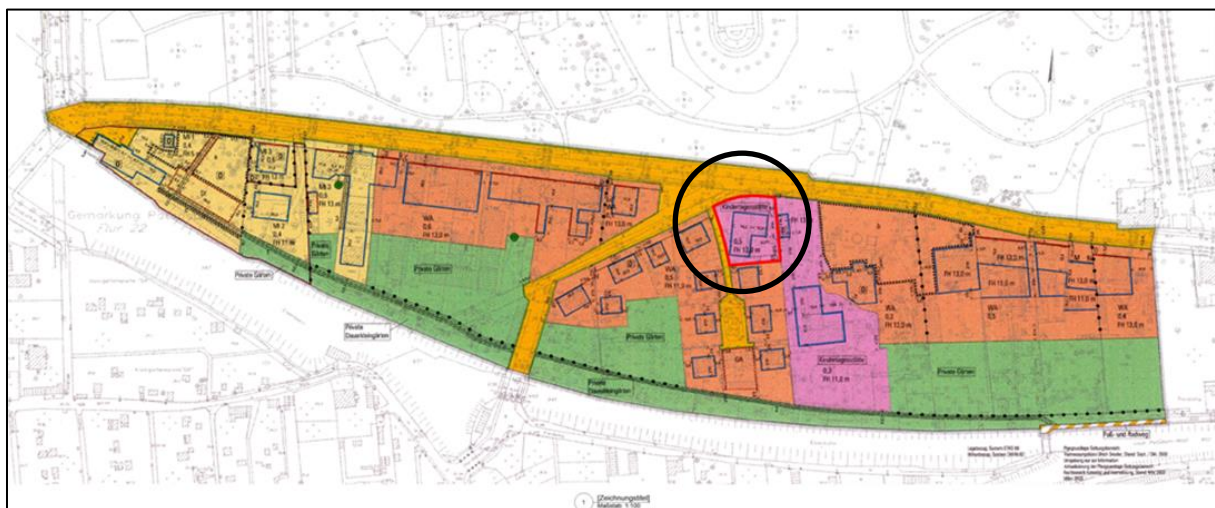


Abbildung 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ mit Verortung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rot umrandet) (ohne Maßstab)

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 befindet sich in privatem Eigentum einer Kirchengemeinde. Die derzeitigen Nutzer haben sich als Verein „Scholle 51“ zusammengeschlossen. 2018 haben der Verein und die Kirchengemeinde einen

Erbbaurechtvertrag über 99 Jahre abgeschlossen. Das heißt, dass die geplante Nutzung als Kreativstandort eigentumsrechtlich langfristig gesichert ist.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 (umgangssprachlich als „Scholle 51“ bezeichnet) befinden sich das dreigeschossige Hauptgebäude, welches als Atelier- und Begegnungshaus genutzt wird sowie zwei kleinere Nebengebäude. Das Grundstück ist sowohl nördlich vom Werderschen Weg als auch westlich von einer Anwohner-Stichstraße erschlossen. In dem Hauptgebäude sind neben den künstlerisch-kreativen Nutzungen auch gewerbliche und freiberufliche Nutzungen untergebracht (z.B. Architekturbüro, Landschaftsplanungsbüro, Büro des Beteiligungsrats). Eine Nutzung als Kindertagesstätte wird selbst in Teilen seit längerer Zeit nicht mehr ausgeübt.

Betreiber des Atelierhauses ist derzeit der Hausverein Scholle 51 e.V. Er ist seit 2018 Eigentümer des Hauses (Erbbaurechtsvertrag bis 2117 zur Nutzung als Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft) und verwaltet das Haus im Sinne der Vereinssatzung. Die Mieter der Räume sind Mitglieder des Vereins mit entsprechenden Mietverträgen. Konkret stellen sich die Nutzungen derzeit wie folgt dar (Stand März 2020):

- Souterrain: „Musikeretage“: 4 (Musik-)Probenräume für Musiker, Bands und Musikunterricht sowie 3 Übungsräume für Einzelunterricht, Tonstudio, Holzwerkstatt; Werkstatt des Hausmeisters.
- Erdgeschoss: „Kommunikationsetage“ mit Gemeinschaftsbereich mit Küche, Pausenraum, gemeinsam genutzte Besprechungsräume, Atelierräume für bis zu 7 bildende Künstler (Malerei, Video, Performance etc.)
- Obergeschoss: „stille Gewerke“: Büroräume bzw. einzelne Arbeitsplätze für Freiberufler und Kleingewerbe wie z.B. das Stadtteilnetzwerk, Fotografen, Restauratoren, Grafiker, Filmschaffende, Designer, Regisseure, Ingenieure, Garten- und Landschaftsarchitekten.

Die Anwesenheit aller Nutzer (derzeit etwa 220 einschließlich ca. 120 Musikschüler) des Hauses verteilt sich über alle sieben Tage der Woche und den gesamten Tagesverlauf, wobei dies mit einem austarierten Nutzungssystem „gesteuert“ wird (Zuweisung von Nutzungszeiten). Es sind also niemals alle Nutzer gleichzeitig im Gebäude.

Für die Musikproben- und Übungsräume liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Aus Schallschutzgründen unterliegt vor allem die Nutzung der Musik- und Probenräume einer zeitlichen Beschränkung bis max. 22:00 Uhr. Die Nutzung des Musikbereichs findet über den Tag verteilt statt. Im Schnitt halten sich etwa 15 Personen gleichzeitig dort auf. Bei maximaler Auslastung der Räume könnten 27 Personen in den Musikräumen anwesend sein, wobei dies nach Aussage des Hausvereins aktuell nur sehr selten vorkommt. Aufgrund der derzeitigen Schallschutzgegebenheiten wird nach Aussage des Hausvereins Scholle 51 e.V. darauf geachtet, dass nur jeder zweite Musikraum parallel genutzt wird, um gegenseitige Lärmstörungen der Nutzer zu vermeiden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich im gesamten Gebäude maximal 50 Nutzer gleichzeitig aufhalten. Das Atelierhaus ist nicht öffentlich zugänglich (Anm.: Musikschüler zählen zu den Nutzern und nicht als Öffentlichkeit), sodass von einem sehr geringen Besucheraufkommen ausgegangen werden kann. Dabei wird es sich in der Regel um

Kunden für die kleingewerblichen Nutzungen oder eingeladene Gäste für Besprechungen handeln.

In unmittelbarer Umgebung des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 51 befinden sich ganz überwiegend freistehende Wohngebäude mit einem hohen Anteil an privaten Grünflächen sowie eine dreigeschossige Kindertagesstätte (Geschwister-Scholl-Straße 52A). Direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Geschwister-Scholl-Straße ist einer der Eingangsbereiche zum Schlosspark Sanssouci auf Höhe des Schlosses Charlottenhof. Etwa 250 m entfernt etablierte sich vor ca. 4 Jahren in der Geschwister-Scholl-Straße 34 ein Nachbarschaftsgarten, genannt „Lottenhof“, in dem sich das Nachbarschaftshaus von Potsdam-West befindet. Einige der früheren temporären Nutzer der „Scholle 51“ sind mittlerweile in den „Lottenhof“ gezogen.

In der weiteren Umgebung (im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 88) finden sich neben den Wohnnutzungen weitere gebietstypische Nutzungen wie ein Seniorenheim (Geschwister-Scholl-Straße 60), ein Büro für Immobilienmanagement (Haus-Nr. 53), ein Hotel (Haus-Nr. 41a) oder Steuerberatungsgesellschaften (Haus-Nrn. 38 und 54).

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ergibt sich die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006).

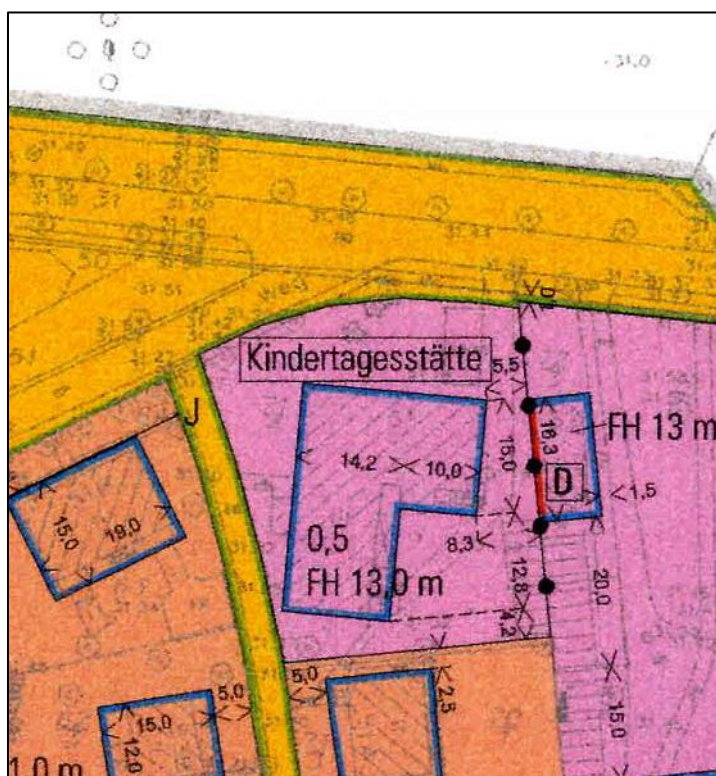


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ (Ausschnitt ohne Maßstab)

Für das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 sind im Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 folgende zeichnerische sowie textliche Regelungen festgesetzt:

Zeichnerische Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl: 0,5
 - Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt (DHHN) als Höchstmaß Firsthöhe: 13,0 m
 - Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) durch Baukörperausweisung

textliche Festsetzungen (TF)

- Ausschluss der Überschreitung der GRZ (TF 3)
- Bezugshöhe baulicher Anlagen (TF 4)
- Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten (TF 15)
- Begrünung von Stellplätzen (TF 17)
- Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen (TF 21)

Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 sind ganz überwiegend Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen und im westlichen Bereich Mischgebiet sowie entlang der Bahnlinie teilweise private Grünflächen festgesetzt. Östlich angrenzend an das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 setzt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 ebenfalls eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest.

Für die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlassen, der auch im hinteren Bereich entlang der Bahn Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Baukörperausweisungen festsetzt (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59“, Satzung vom 11.09.2019 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 13/2019 vom 30.10.2019). Dieser ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ für diesen Bereich.

A.2.5 Erschließung

A.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet für das 1. Änderungsverfahren liegt unmittelbar an der Geschwister-Scholl-Straße, die eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Stadt übernimmt. Sie stellt einerseits eine Verbindung zwischen den Havelbrücken, dem Stadtzentrum sowie der Zeppelinstraße und andererseits über den Werderschen Damm nach Wildpark West und über die Straße Am Neuen Palais in Richtung Universität, Eiche sowie Golm dar. Neben der Zeppelinstraße ist die Geschwister-Scholl-Straße die einzige Straße in der Brandenburger Vorstadt, die einen nennenswerten Durchgangsverkehr aufweist (Landeshauptstadt Potsdam, Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt, 1999).

A.2.5.2 ÖPNV

Der Bahnhof Park Sanssouci ist etwa 500 m westlich des Plangebiets gelegen. Dort verkehren die Regionalbahnlinie RE 1 (stündlich, Magdeburg – Berlin – Frankfurt/Oder), die Regionalbahn 21/22 (halbstündlich, Golm – Potsdam – Griebnitzsee bzw. Berlin-Friedrichstraße) sowie die Regionalbahnlinie RB 20 (Wustermark / Oranienburg – Potsdam). Bushaltestellen der Linien 605, 606, 610 und 695 und X5 befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Park Sanssouci.

In etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung der Geschwister-Scholl-Straße die Haltestelle Schloss Charlottenhof, mit Anbindung an die Straßenbahnlinien 91, 94 und 98 sowie die Buslinien 605 und 606 mit Anbindung an den Hauptbahnhof bzw. Golm.

A.2.5.3 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen sind in der Geschwister-Scholl-Straße (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) vorhanden.

Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 31.08.2011 für die Einleitstelle A 6 an der Kastanienallee (Einleitung von Regenwasser zur Entsorgung in die Potsdamer Havel) vor, zu deren Einzugsgebiet das Plangebiet (Geschwister-Scholl-Straße 51) gehört. Dieser Erlaubnis lag eine gezielte, konzeptionelle Betrachtung zugrunde, die für die an den Rohrleitungstrassen liegenden Grundstücke lediglich einen Einleitwert für den Bestand beinhaltet. Sofern die Grundstücksversiegelung über den tatsächlichen Versiegelungsbestand hinausgeht, jedoch den Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit (hier: GRZ 0,5) ausschöpft, muss das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbracht werden.

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 14.07.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich (d.h. auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51) Telekommunikationsanlagen befinden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die entsprechenden Regelungen des Versorgungsträgers beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH wurde mitgeteilt, dass aufgrund des unbekannten Leistungsbedarfes ggf. leistungsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich sind.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

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

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

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

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

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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.

- 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.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35). Der LEP HR löst den LEP B-B ab.

Die Festsetzungen des LEP HR entsprechen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung den Festsetzungen aus dem LEP B-B, sodass die Planungsabsicht auch weiterhin den Zielen der Raumordnung entspricht.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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 Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

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

Für die vorliegende Planung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

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

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

Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

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

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

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, Absatz 3:

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

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

Mit Schreiben vom 19.06.2020 hat auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die angezeigte Planungsabsicht dahingehend beurteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sind.

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 noch nicht vorliegen.

A.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Wohnbaufläche W 2 (Bebauung mittlerer Dichte) dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis)

A.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam stellt einen Fachplan des FNP dar. Er hat die Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das Stadtgebiet Potsdams in 48 Teilräume untergliedert. Das Plangebiet liegt im Teilraum Nr. 21 (Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West) an der Grenze zum Teilraum Nr. 22 (Sanssouci/ Lindstedt). Dieser wird durch unterschiedliche, harmonisch ineinander übergehende Siedlungsstrukturen mit ausgeprägten Bezügen zum Park Sanssouci, zur Innenstadt und zur Stromhavel geprägt. In dem Teilraum sollen insbesondere in den Park Sanssouci zugewandten Bereichen Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild erhalten bzw. wiederhergestellt werden und störende Elemente zurückgebaut werden. Kleinteilige und gliedernde Freiraumstrukturen sollen erhalten werden. Die Inhalte

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem Leitbild nicht entgegen bzw. sind aus diesen entwickelbar.

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz. Die grundlegenden Ziele des STEK Wohnen werden mit der vorliegenden Planung für ein einzelnes Grundstück nicht in Frage gestellt, auch wenn eine Wohnnutzung hierfür ausgeschlossen wird. *„Eine wachsende Stadt benötigt nicht nur Wohnungen, auch die Ansprüche und Bedarfe an soziale, kulturelle und technische Infrastruktur wachsen“* (Evaluierung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen – Anlage zur Mitteilungsvorlage bezüglich DS Nr.: 13/SVV/0039, Dezember 2013, Seite 25, Punkt 2.7). Diesem Anspruch soll mit dem vorliegenden Planverfahren Rechnung getragen werden.

A.3.4.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe keine unmittelbare Relevanz.

A.3.4.3 STEK Verkehr

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

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

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das durch die Bestandssicherung von kulturellen und gewerblichen Nutzungen im Innenbereich erreicht.

A.3.4.4 Einzelhandelskonzept/ Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept unter der neuen Bezeichnung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel neu aufgestellt und soll bis Ende 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Es wird dann ebenfalls ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellen.

Einzelhandelskonzept 2014

Für das Einzelhandelskonzept wurden die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert.

Auf Basis der Analyse wurde ein Zielkatalog abgeleitet, an dem sich die künftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren

- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Ziele stellen die Grundlage dar für das darauf aufbauende Konzept mit den Steuerungsinstrumenten: Potsdamer Sortimentsliste, Zentrensystem / Zentrenhierarchie und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Außerdem werden die Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte dargestellt. Damit soll gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente (zusammen zentrenrelevante Sortimente) sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Das Zentrensystem besteht aus insgesamt 16 zentralen Versorgungsbereichen: der Innenstadt, den Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie 13 Nahversorgungszentren. Zentrale Versorgungsbereiche / Zentren, sind Standorte in integrierter Lage, die eine Konzentration von Versorgungsfunktionen aufweisen oder aufweisen sollen. Zudem gibt es die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die entwickelten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung geben Aufschluss darüber, wie zukünftige Einzelhandelsansiedlungen kongruent zu den Zielen räumlich gesteuert werden können: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nicht oder nur eingeschränkt möglich sein.

Eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung – der Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen – ist im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation nicht erforderlich. Es besteht keine realistische Gefahr, dass die genannten Ziele des Einzelhandelskonzeptes durch die Planung konterkariert werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Flächengröße für größere Einzelhandelsansiedlungen, die zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstrukturen führen können, uninteressant. Die Lage an der Geschwister-Scholl-Straße entspricht nicht den Anforderungen von Einzelhandelsbetreibern an eine besonders leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur.

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und der geplanten Nutzung ist es höchst unwahrscheinlich, dass sich auf diesem Grundstück Einzelhandel ansiedelt. Wenn doch ein Verkauf von Waren an den Endverbraucher erfolgen sollte, dann wahrscheinlich nur in einem

sehr untergeordneten Umfang z.B. durch die Nutzer des Atelierhauses. Dies ist aus städtebaulicher Sicht als unproblematisch anzusehen und führt zu keinen unerwünschten negativen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Gegen eine Einzelhandelsnutzung spricht auch der Nutzungszweck des geschlossenen Erbbaurechtsvertrages (vgl. Kap. A.2.3), der lediglich die Modernisierung und Nutzung des Gebäudes als Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft vorsieht. Eine andere Nutzung ist vertraglich somit ausgeschlossen.

STEK Einzelhandel

Die Aufstellung des STEK Einzelhandel baut auf den Erkenntnissen der bisherigen Einzelhandelskonzepte auf. Es geht bei der Aufstellung u.a. darum, die Ziele der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung sowie die oben genannten Steuerungsinstrumente (Potsdamer Sortimentsliste, Zentrensystem / Zentrenhierarchie und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung) zu überprüfen, zu diskutieren und entweder zu bestätigen oder zu aktualisieren.

Bei der laufenden STEK-Erarbeitung hat sich u.a. bereits herausgestellt, dass an den Zielen der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung im Wesentlichen festgehalten wird. Insofern wird die grundsätzliche Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes, dass es nicht erforderlich ist, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen weiter zu beschränken, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für das STEK Einzelhandel gelten.

A.1.1.1 Potsdamer Baulandmodell

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

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

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmietten, vollständig zu kompensieren.

Eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben ist entsprechend der Regelungen der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

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

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

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

A.3.4.5 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die jedoch im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden vereinfachten Planänderungsverfahren und den beabsichtigten Planungszielen keine unmittelbare Rolle spielen.

A.3.4.6 Kulturpolitische Konzepte

Für die Landeshauptstadt Potsdam gilt seit 2008 ein gemeinsam mit Akteuren aus Politik, Verwaltung und Kultur entwickeltes kulturpolitisches Konzept, mit dem ein Handlungs- und Orientierungsrahmen für die zukünftige städtische Kulturpolitik vorgegeben wird. Neben kulturellen Leitlinien und Grundverständnissen wurden in den »Kulturpolitischen Konzepten der Landeshauptstadt Potsdam 2008–2012« auch spezifische Entwicklungsschwerpunkte, Maßnahmen und Schwerpunkte für die Kulturförderung festgeschrieben. Dabei wurden drei Kernfelder der Kulturentwicklung festgelegt:

1. Kulturelles Gedächtnis der Landeshauptstadt
2. Förderung der kulturellen Vielfalt
3. Einführung eines städtischen Kulturmarketings.

U.a. soll die kulturelle Vielfalt gefördert und Orte mittels Kultur lebendig gehalten sowie die lokale / regionale Identität gestärkt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2017 (DS 17/SVV/0691) die Fortschreibung des Konzeptes beschlossen und damit den Handlungs- und Orientierungsrahmen bis 2020 bestimmt. Die Konzepte sind auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam einsehbar ([Kulturpolitische Leitlinien der Landeshauptstadt Potsdam](#)). In den Zielen und Maßnahmen der „Kulturpolitischen Konzepte“ für die Landeshauptstadt Potsdam sind folgende Schwerpunkte benannt:

- Stärkung der Kulturellen Bildung

- Stärkung der Kreativwirtschaft
- Förderung und Stärkung der freien Kultur

U.a. wird in dem fortgeschriebenen Konzept der Begriff und die Vielschichtigkeit des Begriffs der Kultur- und Kreativwirtschaft beschrieben (Seite 5 des Konzeptes): *„Zu berücksichtigen ist grundsätzlich die Vielschichtigkeit der Kultur- und Kreativwirtschaft. So wird diese in der gängigen Definition in insgesamt 11 unterschiedliche Teilmärkte und –branchen unterteilt⁵. Die verschiedenen Teilmärkte der Kunst- und Kreativwirtschaft müssen dabei jeweils auch als eigenständige Wirtschaftsbereiche angesehen werden, unter denen sich eine Vielzahl weiterer Einzelbranchen mit entsprechend individuellen Branchenanforderungen*

subsumieren. ⁵Zu den 11 Teilmärkten der Kunst- und Kreativwirtschaft zählen: Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Architekturmarkt, Designwirtschaft, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Games-Industrie

Die verschiedenen Teilmärkte der Kunst- und Kreativwirtschaft müssen dabei jeweils auch als eigenständige Wirtschaftsbereiche angesehen werden, unter denen sich eine Vielzahl weiterer Einzelbranchen mit entsprechend individuellen Branchenanforderungen subsumieren. [...]“

Festgestellt wird im fortgeschriebenen kulturpolitischen Konzept unter anderem, dass in Potsdam kaum freie Räume für die Kultur- und Kreativwirtschaft vorhanden sind. Mit oberster Priorität soll die Entwicklung des Kunst- und Kulturquartieres Schiffbauergasse vorangetrieben werden, daneben wird als weiteres Ziel aber auch die Schaffung, **Sicherung** und Förderung von Räumen als Maßnahme zur Schaffung kreativer Räume benannt.

Die kulturpolitischen Konzepte gelten als Richtlinie bis 2020 und werden fortgeschrieben.

A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Für die benachbarten Flächen bleibt nach in Kraft treten der 1. Vereinfachten Änderung der Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam bestehen (vgl. Kap. A 2.4). Wesentliche Planinhalte sind die Erhaltung des Gebäudebestands und der bestehenden Nutzungsstruktur durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete bzw. Gemeinbedarfsflächen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen. Durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen soll die überwiegend gärtnerisch genutzte Zone zwischen Bebauung und Bahn als zusammenhängende Fläche gesichert werden. Aufgrund der Verlärmung durch Bahn und Straße werden einzelne Nutzungen auf Teilflächen ausgeschlossen bzw. passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die Belange der Denkmalpflege wird mit Höhenfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen reagiert.

In einem östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 88 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59“, Satzung vom 11.09.2019 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 13/2019 vom 30.10.2019) erlassen. Der Bebauungsplan bezieht Flächen zwischen der Bahn und den Bestandsgebäuden entlang der Geschwister-Scholl-Straße in das Allgemeine Wohngebiet ein und regelt die Lärmschutz-Belange, der an die Bahn heranrückenden Bebauung. In seinem Geltungsbereich sind für die unmittelbar an die Geschwister-Scholl-Straße angrenzenden Grundstücke (dort Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 und WA.2) – anders als im Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ - nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

A.3.6 Sonstige Satzungen

A.3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991“, Verwaltungsbereich Potsdam, – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996. Durch den Denkmalstatus besteht für die Welterbestätte ein Umgebungsschutz, der durch die so genannten Pufferzonen definiert ist. Die Pufferzone dient dem Schutz der Welterbestätte vor negativen Einwirkungen. Der Geltungsbereich liegt in der engeren Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes. Innerhalb der engeren Pufferzone sollen Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben, einer näheren Überprüfung unterzogen werden.

Mit Schreiben vom 20.07.2020 hat die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass von dem in der vorliegenden 1. Vereinfachten Änderung vorgesehenen Wechsel der Zweckbestimmung (von Gemeinbedarfsfläche zu Allgemeinem Wohngebiet) keine erhebliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Denkmale der SPSG ausgeht.

A.3.6.2 Weitere kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012, geändert mit Beschluss vom 05.12.2018, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 01/2019
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 05/2017.
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich „Brandenburger Vorstadt – Potsdam-West“ vom 27.02.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2006 vom 04.07.2006

A.3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.7.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen. Nördlich der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich das denkmalgeschützte Schloss Charlottenhof mit Terrassenanlage (Teil des Denkmals Schloss- und Parkanlage "Park Sanssouci"). Weitere Baudenkmale befinden sich im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans:

Tabelle 1: Baudenkmäler im Umgebungsbereich

Adresse des Baudenkmals	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2019
Geschwister-Scholl-Straße 54	Haus Herzfeld mit Resten des Vorgartens
Geschwister-Scholl-Straße 52, 53	Villa Fritzsche mit Anbau, Gartenhaus
Geschwister-Scholl-Straße 44	Wohnhaus
Geschwister-Scholl-Straße 43	Villa Michaelis
Geschwister-Scholl-Straße 38	Kaiserliches Postamt mit Nebengebäuden, Vorgarten und Einfriedung
Geschwister-Scholl-Straße 37	Bahnhof Park Sanssouci, ehemals Bürgerbahnhof der Station Wildpark, mit Toilettenhäuschen und Freiflächen (südlich der Straßenbegrenzung, nördlich des Bahndamms)
Werderscher Weg 1	Wohnhaus

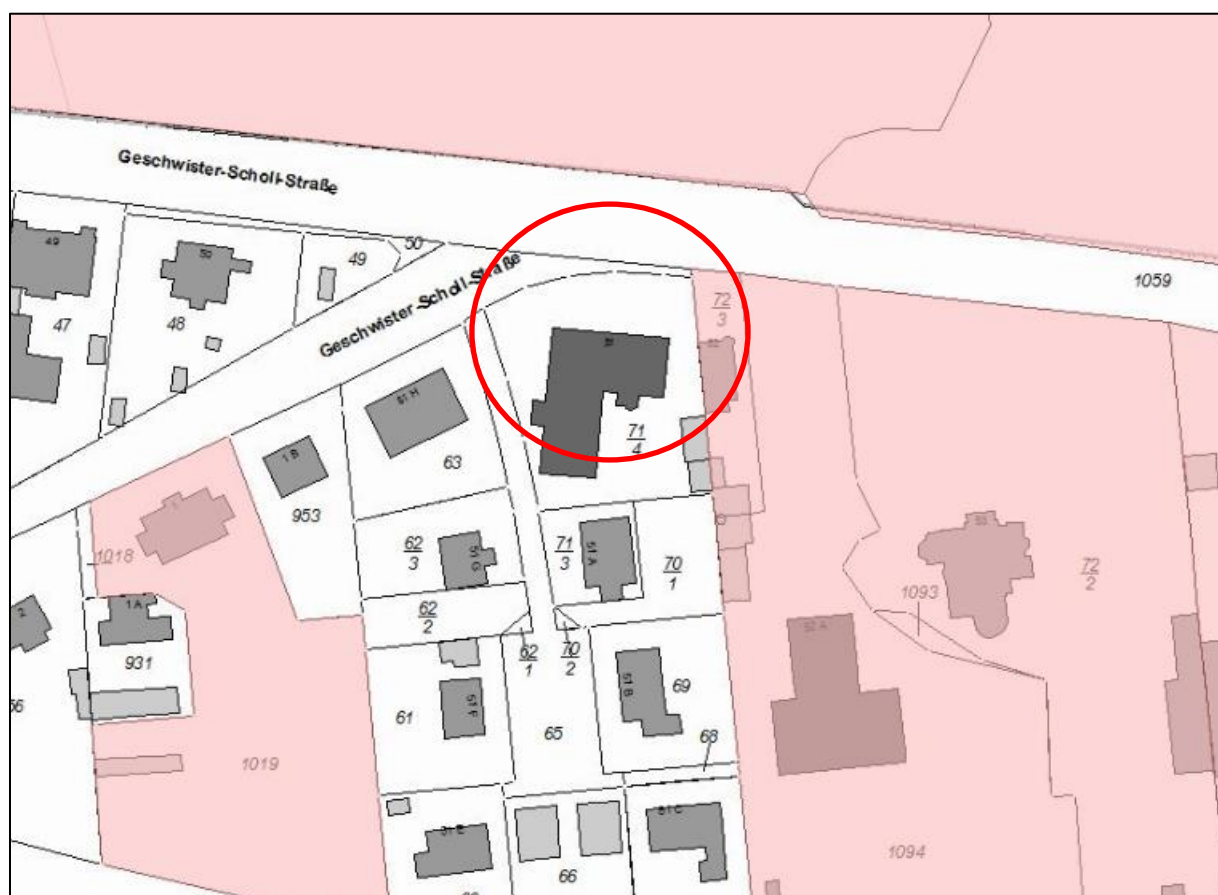


Abbildung 4: Ausschnitt Denkmalkataster der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis). Die rosafarben markierten Flächen sind im Denkmalkataster eingetragen.

In der Umgebung dieser Denkmale sind daher auch auf Flächen im Plangebiet die Bestimmungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BbgDSchG) zu beachten.

Bodendenkmale

Im Bereich des oben genannten Bauvorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt; dies hat die Abteilung Bodendenkmalpflege vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Schreiben vom 07.07.2020 im Rahmen der Behördenbeteiligung bestätigt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten und Bodeneingriffen jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grundstücken außerhalb von geschützten Bodendenkmalen gelten grundsätzlich die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Sofern im Zuge von Erdarbeiten aller Art noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden, gilt BbgDSchG § 11, 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 BbgDSchG § 11 Abs. 3 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 (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).

Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung liegt – so wie der gesamte Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ – innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt). Im Geltungsbereich der Satzung sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Landeshauptstadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

A.3.7.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

A.3.7.3 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

A.3.7.4 Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 soll eine bisherige Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die bereits anderweitig genutzt wird, als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Der derzeitige bauliche Bestand ermöglicht die festgesetzte Nutzung als Kindertagesstätte nicht. Einerseits stehen zu wenig Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung, andererseits müssten zunächst umfangreiche Umbauten erfolgen, um das Gebäude wieder als Kindertagesstätte nutzen zu können. Die festgesetzte Nutzung lässt sich demnach nicht mehr realisieren. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungen soll die Fläche deswegen in das umliegende allgemeine Wohngebiet einbezogen werden, sodass die vorhandenen Nutzungen baurechtlich gesichert werden können. Dabei handelt es sich um eine notwendige Änderung in einem kleinen Teil des Ursprungsbebauungsplans, die nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, während alle weiteren Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten.

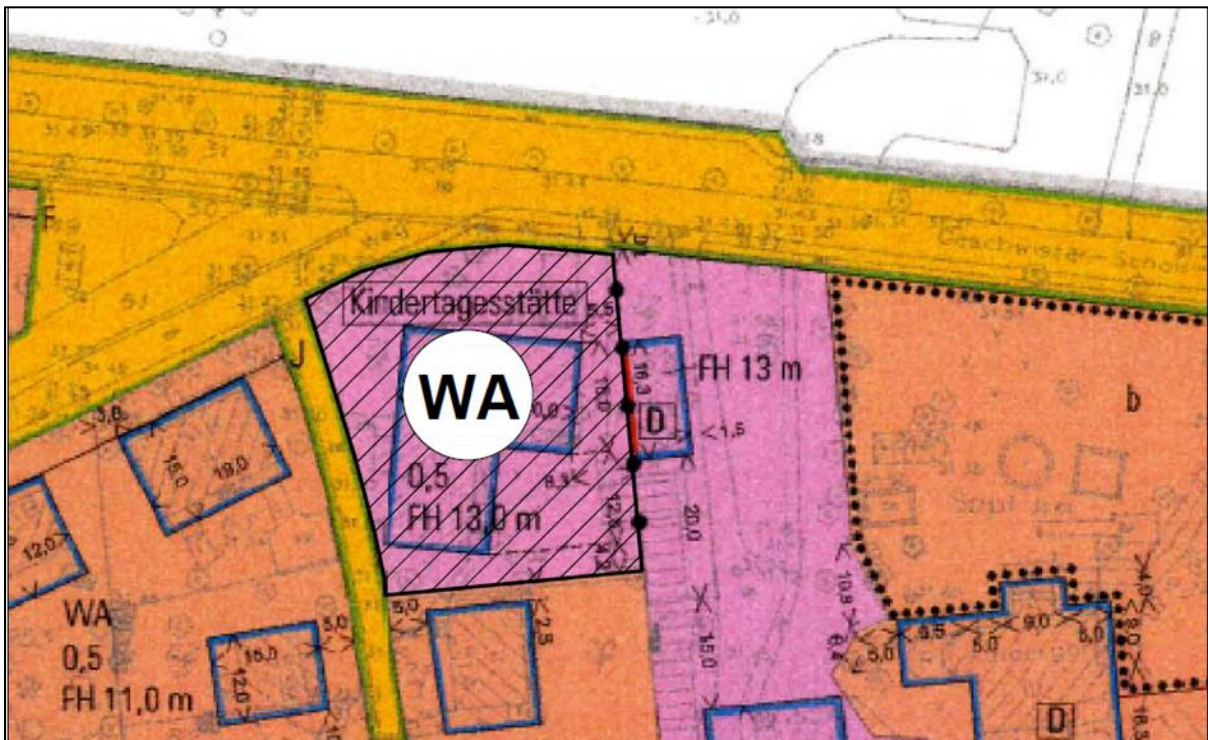


Abbildung 5: Darstellung der geplanten Änderung

Während im Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 noch als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte gesichert wurde, hat sich zwischenzeitlich der Bedarf an einer entsprechenden Nutzung geändert. Auch wenn abzusehen ist, dass die Bevölkerungszahl in Potsdam-West und damit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen weiter steigen wird, ist der Standort Geschwister-Scholl-Straße 51 nach Einschätzung des in der Verwaltung für die Kindertagesbetreuung zuständigen Bereichs unter den aktuellen Bedingungen nicht mehr geeignet und wäre aufgrund eines hohen baulichen Umbaubedarfs auch nicht wirtschaftlich, zumal auch die Außen-/Freiflächen für eine Kitanutzung zu gering dimensioniert wären.

Insofern ist eine Standortsicherung für eine Kita aus fachlicher Sicht auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 entbehrlich.

Die derzeit ausgeübten Nutzungen entsprechen nicht den planungsrechtlichen Anforderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88, sollen jedoch langfristig gesichert werden. Die von Eigentümerin und Betreiberin beabsichtigten Investitionsmaßnahmen in baulicher und wirtschaftlicher Hinsicht sind auf der bisherigen rechtlichen Grundlage nicht genehmigungsfähig. Die Eigentümerin des Grundstücks hat im Jahr 2018 mit dem Hausverein „Scholle 51“ einen Erbbaupachtvertrag auf die nächsten 99 Jahre vereinbart. Das Nutzungskonzept als „Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft“ ist damit – zumindest privatrechtlich – langfristig gesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden auch die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung geschaffen. Die zulässigen Nutzungen sind mit der in der Umgebung vorhandenen und im Ursprungsbebauungsplan auch festgesetzten Wohnnutzung vereinbar. Auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplans können entsprechende Bauanträge zur Genehmigung bereits ausgeübter Nutzungen sowie zu baulichen Maßnahmen erfolgen.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

In Potsdam besteht grundsätzlich ein Mangel an kostengünstigen Flächen für kreativ-kulturelle, sowie kreativ-wirtschaftliche Strukturen. Insbesondere fehlt es an Gebäuden, in denen diese zusammen untergebracht werden können, um sich vor Ort zu vernetzen und die räumliche Nähe zueinander zu nutzen. Dies ist zurückzuführen auf den zunehmenden Druck auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. Künstler und Kreative können die derzeitigen Preise nicht mehr zahlen.

Der Politik in der Landeshauptstadt ist es ein besonderes Anliegen, bestehende Einrichtungen, wie das Atelierhaus „Scholle 51“ zu unterstützen und langfristig zu sichern, da die Schaffung von neuen Flächen bei der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, kaum möglich ist. Mit ihrem Beschluss vom 17.09.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam sich dahingehend positioniert, dass der Bestand des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses „Scholle 51“ in planungsrechtlicher Hinsicht gesichert werden soll (DS 14/SVV/0881). Damit wird zugleich den kulturpolitischen Konzepten der Landeshauptstadt Potsdam Rechnung getragen (siehe Kapitel A.3.4.6 - Kulturpolitische Konzepte), indem Räume für die Kultur- und Kreativwirtschaft planungsrechtlich gesichert werden können.

In Hinblick auf das angestrebte Planungsziel der Bestandssicherung sind die Planungsalternativen beschränkt. Es bieten sich lediglich Überlegungen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an.

- Alternative 1) Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet analog zur Umgebungsbebauung
- Alternative 2) Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Alternative 3) Sonstiges Sondergebiet

Neben den kulturellen Nutzungen im Gebäude werden einzelne Räume auch handwerklich und gewerblich bzw. als Räume für freie Berufe genutzt. Diese Nutzungen können in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden, sofern sie die

Wohnnutzungen nicht stören. Da die gewerblichen Nutzungen nicht im Zusammenhang mit den kulturellen Zwecken stehen, ist eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle nicht geeignet.

Eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für kulturelle Zwecke erscheint für den konkreten Fall nicht sinnvoll, weil ein verhältnismäßig hoher Anteil der bestehenden Nutzungen kleingewerblichen Strukturen entspricht. Die Nutzungsmischung aus kulturellen, kreativen und gewerblichen Strukturen ist die Besonderheit und soll rechtlich gesichert werden. Eine Festsetzung zu Gunsten von rein kulturellen Zwecken erscheint nicht angebracht, weil erwartet werden kann, dass es auf Grund dieser engen Konkretisierung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu Problemen hinsichtlich der bestehenden Nutzungen kommen würde.

Für ein Sonstiges Sondergebiet können die Nutzungen und weiteren Festsetzungen sehr genau auf den konkreten Fall zugeschnitten werden. Die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO bietet sich insbesondere für Gebiete an, die nicht den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Im vorliegenden Fall könnte dies z.B. ein Sondergebiet für die Kreativwirtschaft sein. Allerdings kann kein Sondergebiet ausgewiesen werden, wenn die Ziele der Planung auch mit Hilfe eines der vorgegebenen Baugebietstypen der BauNVO umgesetzt werden können.

Alle derzeitigen und geplanten Nutzungen entsprechen der Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans mit einer Festsetzung – analog zur Festsetzung in den umgebenden Bereichen – als Allgemeines Wohngebiet gerechtfertigt erscheint. Auch die Rahmenbedingungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sprechen für diese Angleichung an die umgebend auch festgesetzte Gebietskategorie.

B.2.2 Verkehrs-konzept und Erschließung

Das Grundstück ist über die Geschwister-Scholl-Straße und den Werderschen Weg von Norden und Westen erschlossen. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, ist davon auszugehen, dass die Erschließung vollständig gesichert ist.

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Künstler- und Atelierhauses „Scholle 51“. In dem Gebäude sollen neben kostengünstigen Ateliers für Künstler und Musiker, Räume für freischaffende Berufe (z.B. Kostümbildner, Fotografen, Restauratoren, Designer etc.) sowie für kreatives Handwerk bereitgestellt werden. Da für viele Nutzer die kreative Arbeit ihre Erwerbsgrundlage darstellt, ist es notwendig auch gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Daneben soll das Haus als Kunst- und Kulturzentrum und als Treffpunkt für das umliegende Quartier und darüber hinaus entwickelt werden, wofür Mehrzweck-Flächen zur Verfügung stehen. Die Koordinierungsstelle des Stadtteilnetzwerks Potsdam West, sowie die Werkstatt für Beteiligung haben bereits Büros in dem Gebäude und betreiben aktive Vernetzungsarbeit. In den Musikräumen wird Musikunterricht angeboten und u.a. von den Bewohnern von Potsdam-West aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit und der Lage im Wohngebiet gern in Anspruch genommen.

Die Nutzung als Quartierstreffpunkt soll jedoch im Interesse der Nachbarschaft nur sehr untergeordnet erfolgen, um Lärm- und ggf. zusätzliche Verkehrsbelastungen auf ein Minimum zu begrenzen.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Im folgenden Teil der Begründung werden die durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ im Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 vorgenommenen Änderungen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 88 dargestellt und erläutert. Mit den vorliegenden Festsetzungen treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung an Stelle der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88.

Entsprechend wird den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Vorbemerkung vorangestellt (textliche Festsetzung Nr. 1):

TF 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) wie folgt geändert:

B.3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan ohne Planzeichnung handelt, wird in der textlichen Festsetzung 2 der räumliche Geltungsbereich eindeutig nachvollziehbar textlich beschrieben und gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt:

TF 2. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 auf dem Flurstück 71/4 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam entsprechend dem Auszug aus der Liegenschaftskarte des Bereiches Kataster der Stadtverwaltung Potsdam vom April 2020.

B.3.2 Art der baulichen Nutzung

Anstelle einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird entsprechend dem Planungsziel im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Klarstellung werden daher folgende Festsetzungen Nrn. 3 und 4 getroffen (Rechtsgrundlagen: § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

TF 3. Die Festsetzung des Baugrundstücks Geschwister-Scholl-Straße 51 (Flurstück 71/4 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam) als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ersetzt.

TF 4: Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ gilt für den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 nicht.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Zulässigkeit der Nutzungsarten für den von der Änderung betroffenen Teil des Allgemeinen Wohngebiets konkret bestimmt. Gemäß § 4 Abs.

2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden allgemein zulässige Nutzungen für unzulässig erklärt. Gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO bzw. werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen für allgemein zulässig erklärt. Gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig erklärt:

TF 5: In diesem Teil des Allgemeinen Wohngebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Wohngebäude und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Die bisher auf der Fläche ausgeschlossenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden für diesen Teil des Allgemeinen Wohngebietes für allgemein zulässig erklärt. Die Intention des Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Str.“ für das Allgemeine Wohngebiet ist es den vorhandenen Bestand zu schützen und flächenintensive Gewerbe- und Gartenbaubetriebe auszuschließen, da Betriebe dieser Größenordnungen regelmäßig dafür geeignet sind, dass Orts- und Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Dieser Argumentation wird weitestgehend gefolgt. Für die von der Änderung betroffene Fläche kann allerdings ausgeschlossen werden, dass eine derartige großflächige gewerbliche Ansiedelung erfolgt. Vielmehr wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans sichergestellt, dass es sich um eine kleinteilige gewerbliche Nutzung handelt, die mit dem Wohnen vereinbar ist und die durch Nutzung des Bestandsgebäudes keinerlei städtebauliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben ist notwendig, um die vorhandene Nutzungsmischung zu sichern.

Der Ausschluss von Wohnen an dieser Stelle erfolgt auf Grund des mit der Bebauungsplan-Änderung verfolgten Planungsziels: der langfristigen Sicherung eines Künstler- und Atelierhauses. Zudem ist es aus kommunaler Sicht wünschenswert eine Infrastruktur zu schaffen, die auch dem umliegenden Wohngebiet zu Gute kommt und mit diesem verträglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Ausschluss des Wohnens das immobilienwirtschaftliche Interesse an dem Grundstück geringer ist als mit einer zulässigen Wohnnutzung. Dadurch wird das Grundstück in gewisser Weise dem Wohnungsmarkt entzogen. Eine andere Nutzung als die bisherige ist auch aus privatrechtlicher Perspektive nicht möglich, da der Erbbaurechtsvertrag dies ausschließt. Eine Festsetzung zum Wohnen wäre nicht vollzugsfähig und somit hinfällig. Zudem ist die Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht notwendig, um das Planungsziel der Bebauungsplan-Änderung als auch des Ursprungsbebauungsplans zu erreichen bzw. sicherzustellen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Der Ausschluss des Wohnens auf dem Einzel-Grundstück und somit nur auf einem untergeordneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets erscheint aus planungsrechtlicher Sicht unproblematisch, da der Charakter des Baugebiets insgesamt gewahrt bleibt. Die Wohnnutzung bleibt auch in Zukunft die vorrangige Nutzung auf den umgebenden Flächen und somit in dem Allgemeinen Wohngebiet, wie es im Ursprungsbebauungsplan entlang der Geschwister-Scholl-Straße planungsrechtlich festgesetzt ist. Die vorhandenen Wohngebäude überwiegen zahlenmäßig und prägen den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen erfolgt analog zum Ursprungsbebauungsplan. Dieser schließt Anlagen für Verwaltungen aus, um die Wohnfunktion zu schützen und eine Umstrukturierung zu Lasten dieser zu verhindern. Tankstellen hingegen haben erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Sie passen sich in dem Allgemeinen Wohngebiet schlecht ein und tragen zu einem hohen nachbarschaftlichen Störungspotenzial bei.

B.3.3 Weitere textliche Festsetzungen

Die vorliegende Änderung trifft ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich. Die weiteren textlichen Festsetzungen, insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich weiterhin aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“. Deswegen kann auf weiterführende textliche Festsetzungen verzichtet werden.

C Auswirkungen des Bebauungsplans

C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Das Planvorhaben überplant eine bebaute Fläche im Inneren des Stadtgebiets und sichert den dort vorhandenen baulichen Bestand ohne eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Von dem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Stadtstruktur zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzungsart dient jedoch der Stärkung eines lebendigen Wohnviertels, in dem neben den überwiegenden Wohnnutzungen auch Flächen für kreatives und nicht-störendes Arbeiten zur Verfügung stehen und künstlerische Institutionen integriert werden. Damit wird dem stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit Rechnung getragen.

C.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen; die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Es handelt sich bei der Fläche um eine bereits bebaute und teilweise versiegelte Fläche. Durch die Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen wird keine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht, sondern nur eine Nutzungsänderung planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ sind zum Schutz der Belange Umwelt, Natur und Landschaft bereits Textliche Festsetzungen aufgenommen worden. Diese gelten auch für die 1. Vereinfachte Änderung fort, sodass auch hier keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Nutzungsänderung von einer Kita zu einem Allgemeinen Wohngebiet, in dem auch handwerkliche Betriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie kulturelle Einrichtungen möglich sind, kann es zu anderen Lärmemissionen kommen. Es bedarf hier allerdings keiner gesonderten schallschutz-technischen Betrachtung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss für jedes Vorhaben nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet, also 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Dies kann durch bauliche Maßnahmen sowie Beschränkungen des Betriebsablaufes erfolgen.

C.3 Soziale Auswirkungen

C.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Grundstück mit einer Geschossfläche von rund 1.516 m² in das bestehende umliegende Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Künstler- und Atelierhauses und nicht die Nutzung für Wohnzwecke. Insofern wird einerseits privatrechtlich durch die Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages ausgeschlossen, dass an dieser Stelle eine Wohnnutzung stattfinden kann. Andererseits wird auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich ausgeschlossen, dass die Fläche zum Wohnen nutzbar ist. Durch den langfristig gesicherten Ausschluss von Wohnen, findet das Potsdamer Baulandmodell für die geplante Änderung keine Anwendung. Falls zukünftig aus städtebaulicher Sicht eine Wohnnutzung an dieser Stelle wünschenswert wird, müsste eine erneute Änderung des Bebauungsplans unter Anwendung des Baulandmodells erfolgen.

C.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 wird insbesondere den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen. Darüber hinaus wird hier ein Standort baurechtlich gesichert, von dem eine hohe Ausstrahlung in das umliegende Quartier erwartet wird. Es sind Nutzungen vorgesehen, die für die umliegende Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen, wie die Musikräume oder die Nutzung einer Holzwerkstatt und so zum kulturellen Angebot in Potsdam West beitragen. Das Künstlerhaus hat sich bereits als kultureller Standort etabliert und ist Potsdam-weit bekannt.

Weiterhin trägt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zum Erhalt, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Es wird insbesondere die wohnortnahe Berufsausübung von Kleinstunternehmen und Freischaffenden unterstützt, indem ein Angebot planungsrechtlich gesichert wird, welches gezielt für diese Zielgruppen Räumlichkeiten anbietet. Da diese auf dem derzeitigen Immobilienmarkt große Schwierigkeiten haben preisgünstige Gewerbeflächen und Arbeitsräume zu finden, erscheint es sinnvoll ein bestehendes Angebot zu sichern. An anderen Stellen im Gemeindegebiet stehen kaum Flächen für diese besonderen Nutzungen zur Verfügung.

C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die geplante Änderung hat keine Auswirkungen auf technische Infrastrukturen, da die Ver- und Entsorgung im Bestand gesichert ist und die geplante Nutzungsänderung nicht zu einem veränderten Bedarf führt.

C.5 Finanzielle Auswirkungen

C.5.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten werden durch die Landeshauptstadt Potsdam übernommen.

C.5.2 Herstellungs- und Folgekosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam fallen mit der Umsetzung der Planung keine Herstellungs- und Folgekosten an.

D Verfahren

D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit Beschluss vom 17.09.2014 dahingehend positioniert, dass der Bestand des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses „Scholle 51“ in planungsrechtlicher Hinsicht gesichert werden soll (DS 14/SVV/0881). Die Umsetzung des Beschlusses erfolgt mit der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans; ein gesonderter Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

Das Planänderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Damit verbunden sind besondere Anforderungen an die Durchführung des Verfahrens, die in § 13 Abs. 2 BauGB geregelt sind. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Im vorliegenden Planverfahren wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 N. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

D.2.1 Förmliche Beteiligung

D.2.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06. bis einschließlich 21.07.2020. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.05.2020 im Amtsblatt Nr. 11/2020 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

Es gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein, wovon 8 Schreiben nahezu wortidentisch sind.

Eine weitere Stellungnahme zur Planung ging erst im Nachgang zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

D.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Art der Nutzung

Seitens der stellungnehmenden Bürger gibt es erhebliche Bedenken gegen die Änderungen, mit der eine Möglichkeit geschaffen wird, die derzeitige illegale Nutzung der Pächter zu legalisieren. Die Eigentümer erheben diese Bedenken z.T. auch im Interesse der Mieter, die von den Auswirkungen der Änderungsplanung ebenfalls stark und zum Teil unerträglich betroffen wären.

Die Bedenken der Anwohner zur Legalisierung der derzeit ungenehmigten und lediglich geduldeten Nutzungen und den damit verbundenen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Dem stehen sowohl die Nutzungsinteressen des Hausvereins „Scholle 51 e.V.“ und das öffentliche Interesse an einem wohnortnahen Standort für kreative, nicht störende kleingewerbliche und kulturelle Nutzungen gegenüber.

Die Nutzung des Gebäudes als Künstler- und Atelierhaus wird von den politischen Gremien ausdrücklich unterstützt und hat den Oberbürgermeister bereits in 2014, den Bestand des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses „SCHOLLE 51“ in planungsrechtlicher Hinsicht zu sichern. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Gebietsverträglichkeit der derzeit ausgeübten Nutzungen gleichermaßen geprüft wie auch der Zulässigkeitsrahmen künftiger Nutzungen. Maßstab dabei ist die Gebietsverträglichkeit der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete rund um das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51.

Die Ausübung der Nutzung wird von der Bauaufsichtsbehörde derzeit verwaltungsseitig geduldet unter der Maßgabe, dass die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungen hergestellt wird. Neben dem erforderlichen Planänderungsverfahren betrifft dies aber insbesondere die Einleitung eines Bauantragsverfahrens, mit dem u.a. die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden sollen, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Der Verein „Scholle 51“ hat als Eigentümer und Betreiber des Gebäudes im September 2020 einen Bauantrag eingereicht, über den jedoch aufgrund der vorliegenden entgegenstehenden Stellungnahmen erst nach einer Abwägungsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung entschieden werden kann.

In der nachträglich eingegangenen Stellungnahme erläutern Grundstücksnachbarn, dass sie die Existenz des Künstler- und Atelierhauses ausdrücklich begrüßen und auch die Form, in der die weitere Entwicklung geplant ist. Es trage maßgeblich zu einer positiven Diversifizierung im Wohn- und Arbeitsumfeld der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Kastanienallee und dem Bahnhof Park Sanssouci bei. Die Kommunikation mit den Planenden des Vereins sei immer offen und transparent und im Sinne einer guten Nachbarschaft gewesen und es sei aus Sicht der Stellungnehmenden auch immer versucht worden, alle Belange der Anwohnenden zu berücksichtigen.

Die zustimmende Positionierung der Anwohner zur ausgeübten Nutzung und auch zur Kommunikation mit den Nutzern des Vereins wird zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

privatrechtlicher Erbbaupachtvertrag

Es werden Bedenken erhoben, ob der privatrechtliche Erbpachtvertrag zwischen dem Hausverein und dem Grundstückseigentümer zur Grundlage der Planung gemacht werden darf. Der genaue Inhalt des Vertrags ist dem Planungsamt nicht bekannt, dennoch wird in der Begründung mehrfach auf ihn Bezug genommen, so dass zu vermuten ist, der Vertrag sei Anlass wie auch Grundlage der Planänderung. Sofern der Vertrag als entscheidendes Dokument dem Planungsamt tatsächlich nicht im Einzelnen bekannt ist, sei die Planung damit bereits obsolet.

Dem Einwand, der privatrechtliche Vertrag würde unzulässiger Weise als Grundlage für das Planänderungsverfahren dienen, wird nicht gefolgt.

Der privatrechtliche Vertrag ist zwar eine maßgebliche Information, die im Rahmen der Bestandsermittlung erfasst wurde, er ist aber keine Grundlage für die Planung.

Planerische Intention der Stadt ist es, diesen Standort dauerhaft für eine wohngebietsverträgliche Nutzung als Kunst- und Atelierhaus planungsrechtlich zu sichern. Auch ohne einen privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer/Pächter (Verein Scholle 51) ist dies ein legitimes Planungsziel, zumal u.a. kulturelle Nutzungen und nicht störende Gewerbebetriebe zum Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO gehören.

Prinzipiell ist bei der Ausübung privatrechtlicher Regelungen und Verträge auch das öffentliche Recht zu beachten. Sollten im Pachtvertrag Nutzungen zwischen den Vertragspartnern vereinbart sein, die planungsrechtlich nicht zulässig sind, so wäre der Pachtvertrag in diesem Punkt auch nicht umsetzbar, sofern nicht die entsprechenden Genehmigungsvoraussetzungen (in diesem Fall Bebauungsplan-Änderung) geschaffen werden. Ein Anspruch auf Anpassung der öffentlichen Regelungen kann daraus nicht abgeleitet werden, aus diesem Grund ist auch der Pachtvertrag keine Grundlage des vorliegenden Planänderungsverfahrens. Allerdings hat sich die Kommune für eine dauerhafte Sicherung des Kunst- und Atelierhauses ausgesprochen und das vorliegende Planänderungsverfahren initiiert (Beschluss DS 14/SVV/0881 vom 17.09.2014). Die Bezugnahme auf die Vertragsinhalte in der Begründung zum Bebauungsplan verdeutlicht lediglich die Übereinstimmung der kommunalen Planungsziele (Sicherung des Kunst- und Atelierhauses) mit den privaten Interessen der Nutzer und Eigentümer.

*Im Schriftverkehr mit dem Hausverein Scholle 51 e.V. wurde folgendes Zitat aus dem Erbbaurechtsvertrag zum Nutzungszweck an die Stadt übermittelt: „§1.3 Das Erbbaurecht wird für die Zeit bis zum 31.12.2117 - beginnend mit der Eintragung im Grundbuch - bestellt und berechtigt zum Haben des Grundstücks **zur Modernisierung und der Nutzung des Gebäudes als Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft** im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen.“ Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags hat der Trägerverein die eigentumsrechtlichen und damit die wirtschaftlichen Grundlagen geschaffen, um mit baulichen Maßnahmen die Anforderungen an eine Genehmigungsfähigkeit der Nutzungen zu schaffen.*

Vertrag als Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung?

Sofern der Vertrag dem Planungsamt jedoch vorliegt, den Nachbarn im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch vorenthalten, wäre damit keine ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden, da auch alle wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind. Ein Vertrag, der sowohl Auslöser als auch

inhaltsbestimmende für die Planänderung ist, dessen Inhalt über die Planung womöglich rechtliche Bindungswirkung auch der Öffentlichkeit gegenüber entfaltet, muss demnach zwingend zur Einsicht ausgelegt werden.

Die Vermutung, der privatrechtliche Vertrag würde dem Stadtplanungsamt vollständig bekannt sein und wäre den Nachbarn im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorenthalten worden, wird ausdrücklich zurückgewiesen. Der Pachtvertrag wurde der Verwaltung von dem Eigentümer und Betreiber des Grundstücks / Gebäudes nicht zur Verfügung gestellt. Der aus dem Erbbaurechtsvertrag zitierte Nutzungszweck wurde der Stadt vom Hausverein Scholle 51 e.V. übermittelt.

Ausübung der Nutzung trotz baurechtlicher Illegalität

Der Pachtvertrag wurde zu einer Zeit abgeschlossen, als die Nutzungen baurechtswidrig waren. Auf Kosten der Nachbarschaft wurden die Nutzungen dennoch jahrelang geduldet und sollen nun in Satzungsform legalisiert werden. Die Nachbarschaft darf jedoch nicht erfahren, welche Nutzungen der Vertrag im Einzelnen erlaubt, welches Ausmaß der Umfang der Nutzungen des Gebäudes und der Freiflächen hat und welchen zeitlichen und finanziellen Rahmen diese Nutzungen haben (dürfen), soll der Inhalt des Vertrags entscheidender Bestandteil der formellen Planungsvorschrift werden. Eine solche fragwürdige Gemeinhaltungspolitik kann aus Sicht der betroffenen Nachbarn, die befürchten müssen, dass es noch weitere nachbarrelevante Vertragsdetails gibt, nicht akzeptiert werden.

Zutreffend ist, dass die ausgeübten Nutzungen dem bisherigen öffentlichen Baurecht, nämlich den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans widersprechen und derzeit nur geduldet werden. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 88 wurden durch die Montessori-Kita zwei der drei Etagen genutzt (Begründung Stand: in der Fassung vom April 2006, S. 27) und es war damals planerische Intention, diese Nutzung dauerhaft zu sichern. Die Kitanutzung wurde jedoch noch vor 2010 eingestellt. Die Innutzungnahme des Gebäudes durch den Hausverein „Scholle 51 e.V.“ erfolgte ab April 2016, zunächst als Mieter. Der Erbbaurechtsvertrag gilt seit Januar 2019. Die aktuellen Nutzungen werden derzeit von der Bauaufsichtsbehörde nur geduldet, allerdings unter der Maßgabe der Einleitung eines Bauantragsverfahrens für die erforderlichen Genehmigungen und die nötigen Umbaumaßnahmen insbesondere zum Schallschutz. Dieser Maßgabe ist zwischenzeitlich Rechnung getragen (im September 2020 ist ein Bauantrag eingereicht worden).

Prinzipiell ist bei der Ausübung privatrechtlicher Regelungen und Verträge immer auch das öffentliche Recht zu beachten. Sollten im Pachtvertrag Nutzungen zwischen den Vertragspartnern vereinbart sein, die planungsrechtlich nicht zulässig sind, so wäre der Pachtvertrag in diesem Punkt auch nicht umsetzbar, sofern nicht die entsprechenden Genehmigungsvoraussetzungen (in diesem Fall Bebauungsplan-Änderung) geschaffen werden. Ein Anspruch auf Anpassung der öffentlichen Regelungen kann daraus nicht abgeleitet werden, aus diesem Grund ist auch der Pachtvertrag keine Grundlage des vorliegenden Planänderungsverfahrens. Allerdings hat sich die Kommune für eine dauerhafte Sicherung des Kunst- und Atelierhauses ausgesprochen und das vorliegende Planänderungsverfahren initiiert. Die Bezugnahme auf die Vertragsinhalte in der Begründung zum Bebauungsplan verdeutlicht lediglich die Übereinstimmung der kommunalen Planungsziele (Sicherung des Kunst- und Atelierhauses) mit den privaten Interessen der Nutzer und Eigentümer: Im Schriftverkehr mit dem Hausverein Scholle 51

e.V. wurde folgendes Zitat aus dem Erbbaurechtsvertrag zum Nutzungszweck an die Stadt übermittelt: „§1.3 Das Erbbaurecht wird für die Zeit bis zum 31.12.2117 - beginnend mit der Eintragung im Grundbuch - bestellt und berechtigt zum Haben des Grundstücks **zur Modernisierung und der Nutzung des Gebäudes als Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen.**“ Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags hat der Trägerverein die eigentumsrechtlichen und damit die wirtschaftlichen Grundlagen geschaffen, um mit baulichen Maßnahmen die Anforderungen an eine Genehmigungsfähigkeit der Nutzungen zu schaffen.

Zweifel an gemeinnütziger kreativer und kultureller Nutzung

Angesichts des Ausmaßes an gewerblicher Nutzung des Gebäudes wird vermutet, dass der Vertragszweck einer gemeinnützigen kreativen und kulturellen Nutzung nicht eingehalten sein dürfte. Insofern wird in Frage gestellt, ob der Vertrag überhaupt Bestand hat.

Den vorgetragenen Zweifeln an einer gemeinnützigen kreativen und kulturellen Nutzung angesichts des Ausmaßes an gewerblicher Nutzung des Gebäudes ist entgegenzuhalten, dass der Hausverein Scholle 51 e.V. ist kein gemeinnütziger, sondern ein wirtschaftlicher Verein mit dem Hauptzweck der Vermietung von Räumlichkeiten des Atelierhauses an Personen aus dem näheren Wohnumfeld, um gemeinschaftlich unter einem Dach kreativ zu wirken und zu arbeiten. In den FAQ des Hausvereins (Häufig gestellte Fragen) wird folgendes zu einem typischen „Schollie“ (Nutzer des Gebäudes) beschrieben: „Der Schollie ist ein kreativ arbeitender Mensch, der damit sein Brot verdient und dies gern in einer tollen Gemeinschaft macht.“ (Quelle: http://www.scholle51.de/FAQ_Scholle51_2019-11-07.pdf). Die Nutzer des Hauses mieten sich Räumlichkeiten oder auch einzelne Arbeitsplätze des Gebäudes an. Dies sind zum einen Künstler der bildenden Kunst (z.B. Maler), aber auch andere Kreativkünstler wie Fotografen, Textilrestauratoren, Grafikdesigner, Filmschaffende, Designer, Regisseure und andere „stille Gewerke“ wie Ingenieure, Garten- und Landschaftsarchitekten. Der Zweck eines wirtschaftlichen Vereins ist auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Verein hat das Ziel, seinen Mitgliedern Vermögensvorteile (egal, welcher Art) zu verschaffen oder zu sichern.

Die nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 allgemein zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass es sich um eine kleinteilige gewerbliche Nutzung handelt, die mit dem Wohnen vereinbar ist und die durch Nutzung des Bestandsgebäudes keinerlei städtebauliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben ist notwendig, um die vorhandene Nutzungsmischung zu sichern.

Nutzungsintensität

Es wird gefordert, durch eine Festsetzung zu sichern, dass die Nutzflächen nicht noch erweitert werden.

*Zu den Bedenken der Anwohner bezogen auf eine **Übernutzung des Gebäudes (Zahl der Nutzer)** ist zunächst auszuführen, dass Gegenstand des Planänderungsverfahrens lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung. Die Vermietung des Objekts unterliegt zudem den privatrechtlichen Regelungen und kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gesteuert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird jedoch entsprechend dem Planungsziel die Zulässigkeit der derzeit nur geduldeten Nutzungen baurechtlich*

gesteuert. Grundsätzlich sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden (Nr. 1) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein. Damit wird einerseits sichergestellt, dass auch die Nutzung als Künstler-, Kultur- und Atelierhaus den Rahmen der Störungsintensität im Wohngebiet nicht überschreiten darf, andererseits werden mit diesem planungsrechtlichen Rahmen aber erforderliche Anpassungsinvestitionen zum Erreichen solcher Bedingungen auch erst genehmigungsfähig.

In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird durch den Antragsteller der Nachweis zu führen sein, dass die ausgeübten Nutzungen gebietsverträglich sind bzw. entsprechende Maßnahmen zur Herstellung der Gebietsverträglichkeit ergriffen werden.

Die vom Hausverein geplanten Umbaumaßnahmen sehen unter anderem der Änderung der Erschließungswege auf dem Grundstück vor, so dass damit die möglichen Beeinträchtigungen für die benachbarten Grundstücke vermieden werden. So ist u.a. vorgesehen, den Haupteingang zum Gebäude künftig in die Gebäudefront an der Geschwister-Scholl-Straße zu verlegen; dies ist u.a. Bestandteil des im September 2020 eingereichten Bauantrags. Derzeit befindet sich der Haupteingang seitlich am Gebäude und wird über den Werderschen Damm erreicht. Eine Rampe zum künftigen Haupteingang soll einerseits dem Transport des Musikequipments für die Musikeretage (Souterrain) dienen und zugleich die barrierefreie Erreichbarkeit des Gebäudes ermöglichen. Über den Haupteingang sollen alle Etagen des Gebäudes erschlossen werden.

Die Anzahl der Nutzer und Besucher, die das Gebäude gleichzeitig bzw. verteilt über einen Tag nutzen, ist nicht als erheblich einzustufen und führt auch nicht zu einer erheblichen, unzulässigen Belastung der Nachbarschaft. Nach Auskunft des Hausvereins halten sich vormittags etwa 10 bis 20 Personen gleichzeitig im Gebäude auf, nachmittags etwa 35 Personen. Nur in Ausnahmesituationen können es bis zu 50 Nutzer gleichzeitig sein.

Derzeit gibt es im Gebäude 7 Atelierräume, die von bildenden Künstlern angemietet sind (7 Nutzer), wobei die Nutzung der Atelierräume keiner Regelmäßigkeit unterliegt, da die Künstler zum Teil einer anderen Hauptbeschäftigung nachgehen und ihr Atelier nur zeitweise und auch in Abhängigkeit der kreativen Projektphasen nutzen. In den anderen 17 Büroräumen sind je nach Raumgröße 1 bis 3 (4) Arbeitsplätze gleichzeitig nutzbar und auch genutzt. Die Nutzung dieser Büroräume ist mit einem längeren Aufenthalt im Gebäude verbunden, ähnlich wie in einem Bürogebäude, wobei die ausgeübten Tätigkeiten nicht mit Geräusch- oder sonstigen Belastungen verbunden sind, die zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen könnten (ganz überwiegend Computer-Arbeitsplätze).

Der größte Anteil an wechselnden Nutzern ist nachmittags in der Musikeretage festzustellen. Im Erdgeschoss des Gebäudeanbaus gibt es drei kleinere Übungsräume, in denen Musikunterricht überwiegend als Einzel- und ausnahmsweise in Gruppenunterricht gegeben wird (Dauer einer Musikstunde zwischen 30 - 60 Minuten). In den Abendstunden werden die vier größeren Musikübungsräume von unterschiedlichen Musikern und Bands zum Proben bzw. zur Musikaufnahme (Tonstudio) genutzt. Die Musikproberäume und das

Tonstudio teilen sich bis zu 10 verschiedene Bands nach einem vereinbarten Stundenplan. Im Interesse der Reduzierung von Lärmbelastungen achtet der Hausverein derzeit jedoch darauf, dass nicht alle Musikräume gleichzeitig von Bands genutzt werden, sondern nur jeder zweite Musikraum. Dies liegt schon allein aufgrund des derzeit mangelnden Schallschutzes auch im Interesse der Musiker, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. Zudem wurden seitens des Trägervereins die Nutzungszeiten für die Musikräume ausdrücklich dahingehend beschränkt, dass die gesetzlichen Ruhezeiten eingehalten werden, während der Proben und Musikunterrichtsstunden die Fenster geschlossen bleiben müssen und lediglich in Pausenzeiten die Räume gelüftet werden dürfen. Die Bedenken und auch Beschwerden aus der Nachbarschaft werden vom Trägerverein ernst genommen und mit den derzeitigen möglichen Maßnahmen wird diesen Bedenken weitestgehend entgegengewirkt. Der Hausverein beabsichtigt, in der Musikeretage umfangreiche Baumaßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen vorzunehmen (u.a. Lärmschutzfenster, „Raum-in-Raum-System“ zur Vermeidung von Schallbrücken). Diese Baumaßnahmen sind Gegenstand des im September 2020 eingereichten Bauantrags. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll hierfür den erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen als Genehmigungsgrundlage schaffen.

Die seitens der Öffentlichkeit geforderte Vermeidung einer Erweiterung der Nutzflächen ist im Rahmen des vorliegenden Planänderungsverfahrens insofern nicht zu berücksichtigen, als dass lediglich die Festsetzungen zur Art, nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Hier gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 88 unverändert fort.

Kein Ausschluss einer Kitanutzung

Aus Sicht der stellungnehmenden Bürger ist der gänzliche Ausschluss einer Kitanutzung unnötig und städtebaulich nicht vertretbar. Falsch sei die Aussage in der Begründung, dass das Gebäude für eine Nutzung als Kindergarten nicht geeignet sei, denn die Tatsache einer Sanierungs- und Umbaubedürftigkeit könne stadtplanungsrechtlich keine Rolle spielen. Grundfläche von Haus und Garten würden rein rechnerisch eine Kita für etwa 75 Kinder ermöglichen, wenn den „Grundsätzen des Verwaltungshandelns bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten vom 12.07.1999“ 3,5 m² Spielfläche und 10 m² Freifläche pro Kind zugrunde gelegt werden.

Weiter wird darauf verwiesen, dass es nach wie vor einen deutlichen Mangel an Kitaplätzen in Potsdam gibt, auch im betroffenen Stadtteil. Daher sollte eine Kitanutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sondern der Bevölkerungsentwicklung gemäß angepasst werden. Sofern der derzeitige Pächter die Nutzung der Immobilie aufgeben, sollte ein erneuter Aufwand einer Planänderung, zur möglichen Genehmigung einer Kita vermieden werden.

In Frage gestellt wird zudem die Behauptung, eine Kitanutzung sei aufgrund des hohen Umbaubedarfs unwirtschaftlich. Wäre dieses Argument maßgeblich, würden einerseits kaum Kitas im Stadtgebiet betrieben werden können und müsste andererseits das Projekt der Scholle 51 e.V. einer Prüfung nach ökonomischen Kriterien unterzogen werden (erheblicher und kostspieliger Umbaubedarf, u.a. wegen Schallschutzmaßnahmen).

Die Nutzung des Gebäudes als Kita wurde bereits vor 2010 aufgegeben.

Weiter ist klarzustellen, dass es sich bei dem Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 51 entgegen der Formulierung der Stellungnehmenden nicht um ein Kulturhaus handelt, sondern um ein – nicht öffentliches – Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft, das den

im Stadtteil Wohnenden als Haus zum kreativen Wirken und Arbeiten dient. Dort können Ateliers und Büroräume, aber auch Musikübungsräume angemietet werden.

Seitens der Stadt wird der Standort dieses Hauses ausdrücklich unterstützt (siehe Beschluss DS 2014/SVV/0881), während eine Nutzung des Grundstücks / Gebäudes als Kindertagesstätte nicht mehr vorgesehen ist.

Die Finanzierung der Investitionen zum Umbau des Künstler- und Atelierhauses geht nicht zu Lasten des städtischen Finanzhaushaltes.

Nicht nur das Angebot von Kindertagesstätten ist wichtig für das soziale Leben einer Stadt, sondern auch die Integration von künstlerischen Institutionen. In Potsdam besteht grundsätzlich ein Mangel an kostengünstigen Flächen für kreativ-kulturelle, sowie kreativ-wirtschaftliche Strukturen. Insbesondere fehlt es an Gebäuden, in denen diese zusammen untergebracht werden können, um sich vor Ort zu vernetzen und die räumliche Nähe zueinander zu nutzen. Dies ist zurückzuführen auf den zunehmenden Druck auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. Künstler und Kreative können die derzeitigen Preise in der Regel nicht mehr zahlen. Der Politik in der Landeshauptstadt ist es ein besonderes Anliegen, bestehende Einrichtungen, wie das Atelierhaus „Scholle 51“ zu unterstützen und langfristig zu sichern, da die Schaffung von neuen Flächen bei der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, kaum möglich ist. Mit ihrem Beschluss vom 17.09.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam sich dahingehend positioniert, dass der Bestand des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses „Scholle 51“ in planungsrechtlicher Hinsicht gesichert werden soll (DS 14/SVV/0881).

Gleichwohl in Potsdam und auch speziell in Potsdam-West ein Engpass an Kitaplätzen besteht und künftig der Bedarf weiter steigen kann, wird dem Bedarf an einer wohnortnahen Versorgung mit bezahlbaren Räumlichkeiten für Künstler und Kreative mit der Änderung der Planung und der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet der Vorrang eingeräumt.

Davon unabhängig ist eine Kindertagesstätte in einem Allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig. Eine Änderung der Festsetzungen wäre selbst dann nicht erforderlich, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine andere Nutzung, z. B. als Kindertagesstätte gewünscht wäre. (Der privatrechtliche Erbbaurechtsvertrag, der bis 31.12.2117 mit einer Nutzungsbindung des Gebäudes als Atelierhaus für Kultur- und Kreativwirtschaft gilt, wird in dieser Betrachtung jedoch außen vorgelassen, da er privatrechtliche, nicht aber öffentlich-rechtliche Bindungen erwirkt.)

Kein Ausschluss einer Wohnnutzung

➤ Zukünftiger Bedarf an Wohnraum

Der Ausschluss von Wohngebäuden ist aus Sicht der stellungnehmenden Bürger überflüssig. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt kann es in einigen Jahren als notwendig erscheinen lassen, zu einer Wohnungsnutzung zurück zu kehren, wenn der derzeitige Pächter das Grundstück nicht weiter nutzen kann. Durch den langfristigen Vertrag sei es dem Eigentümer ohnehin verwehrt, einem erhöhten immobilienwirtschaftlichen Interesse nachzugeben.

Das planerische Erfordernis zum Ausschluss der Wohnnutzung ergibt sich aus dem verfolgten Planungsziel, das Künstler- und Atelierhaus langfristig zu sichern. Die Ermächtigung für diese einschränkende Festsetzung ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO,

dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Der Ausschluss des Wohnens auf dem Einzel-Grundstück und somit nur auf einem untergeordneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist aus planungsrechtlicher Sicht unproblematisch, da der Charakter des Baugebiets insgesamt gewahrt bleibt.

Maßgeblich für eine lebendige Stadt, in der sowohl gewohnt, als auch gearbeitet sowie kulturell gewirkt werden kann, sind auch Bereiche und Gebäude, die eine entsprechende Nutzung ermöglichen. Das Planungsziel, ein einzelnes Gebäude innerhalb eines Wohngebietes für eine andere Nutzung als Wohnen (wenn auch unter der Maßgabe der Wohngebietsverträglichkeit) zu sichern, erfüllt die stadtentwicklungspolitischen Absichten für eine lebendige Stadt wie Potsdam.

➤ **Berücksichtigung STEK Wohnen**

Ferner sei nicht nachvollziehbar, dass das STEK Wohnen für den vorliegenden Bereich keine Relevanz habe, wie in der Begründung behauptet wird. Nicht nur Neubau und Nachverdichtung sind gemeint, sondern auch Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken; außerdem seien die in dem Konzept genannten Ziele nicht erreicht worden (Evaluierung STEK Wohnen, 2013).

Die grundlegenden Ziele des STEK Wohnen werden mit der vorliegenden Planung für ein einzelnes Grundstück keineswegs in Frage gestellt. „Eine wachsende Stadt benötigt nicht nur Wohnungen, auch die Ansprüche und Bedarfe an soziale, kulturelle und technische Infrastruktur wachsen“ (Evaluierung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen – Anlage zur Mitteilungsvorlage bezüglich DS Nr.: 13/SVV/0039, Dezember 2013, Seite 25, Punkt 2.7).

➤ **Rechtmäßigkeit der Festsetzung**

Es werden Zweifel bezüglich der Rechtmäßigkeit der Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzungen erhoben. Das Wohnen ist für ein Allgemeines Wohngebiet charakteristisch. Ein Ausschluss ist nach § 1 Abs.5 BauNVO nur für ausnahmsweise zulässige Nutzungen im jeweiligen Baugebiet vorgesehen, nicht aber für die allgemein zulässigen Nutzungen. Jedenfalls aber muss die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleiben - der Ausschluss von Wohnen im Wohngebiet würde diesen Grundsatz eklatant verletzen.

*Die Rechtmäßigkeit der Festsetzung ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO: Hiernach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, **sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt**. Der Ausschluss des Wohnens auf dem Einzel-Grundstück und somit nur auf einem untergeordneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes erscheint aus planungsrechtlicher Sicht unproblematisch, da der Charakter des Baugebiets **insgesamt** gewahrt bleibt. Die Wohnnutzung bleibt auch in Zukunft die vorrangige Nutzung auf den umgebenden Flächen und somit in dem Allgemeinen Wohngebiet, wie es im Ursprungsbebauungsplan entlang der Geschwister-Scholl-Straße planungsrechtlich festgesetzt ist. Die vorhandenen Wohngebäude überwiegen zahlenmäßig und prägen den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar.*

Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der Wohnnutzung ergeben sich aus dem Planungsziel, das Künstler- und Atelierhaus langfristig an diesem Standort zu erhalten

und den Stadtteil mit dem Angebot an wohnortnahen Flächen für kulturelle Nutzungen sowie nicht störende (wohngebietsverträgliche) Gewerbebetriebe zu stärken.

Lärmbelastung

Es werden Bedenken erhoben gegen die maximale Ausnutzung der Gebäudefläche bereits im Bestand, die zu Geräuschen und Verkehren rund um die Uhr ohne Rücksicht auf Ruhezeiten, Sonn- und Feiertagszeiten führt. Die Nutzung aller (vieler) Räume rund um die Uhr in zeitlichen Slots würde dazu führen, dass praktisch es ununterbrochen ein erhebliches Aufkommen an Nutzern und Besuchern und eine damit verbundene Geräuschbelastung gibt. Hierdurch würde die Wohnatmosphäre eines allgemeinen Wohngebiets der vorliegenden Art wesentlich beeinträchtigt. Eine derartige Intensivnutzung steht nicht im Einklang mit der besonderen Eigenart des hier bestehenden Baugebiets. Das Kulturhaus sei eingebettet in eine außerordentlich ruhige, ausschließlich von Mehrfamilienhäusern geprägte Villengegend ohne Gastronomie, ohne Handwerksbetriebe und bislang auf der maßgeblichen östlichen Seite des Bebauungsplangebietes Nr. 88 auch ohne soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen. Mit der Legalisierung solle aber in der Folge der Sanierung die Nutzfläche sogar noch erweitert werden.

In der Vergangenheit sei es wiederholt zu ganz konkreten und erheblichen Störungen für die Nachbarn gekommen. Ungeachtet der formellen Illegalität der Nutzungen und trotz des offensichtlich störenden Charakters sei den Eigentümern keine Hilfe durch das Bauaufsichts- oder Ordnungsamt zuteilgeworden. Seitens der Eigentümer / Nachbarn besteht weder das Vertrauen in die Aufrechterhaltung der Ruhezeiten nach dem Feiertagsgesetz mit Hilfe der Behörden noch in die Ahndung von Ruhestörungen, welche die erlaubten Immissionswerte überschreiten. Stattdessen wird befürchtet, dass die erheblich störenden Tätigkeiten in Zukunft auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplans sogar genehmigt werden.

Soweit also der Änderungsplan der Legalisierung der vorhandenen Nutzungen dienen und ihre Genehmigungsfähigkeit vorbereiten soll, wird dies seitens der Eigentümer / Nachbarn entschieden abgelehnt. Die Nachbarn benötigen planungsrechtliche Garantien, dass nicht unter dem Deckmantel eines Kunst- und Atelierhauses lärmintensive Werkstätten, Proberäume und Partylocations entstehen.

Im Planverfahren soll den Interessen der Anwohner Rechnung getragen und genaue Festlegungen zu den zulässigen Nutzungsarten und den Betriebszeiten unter Beachtung der gesetzlichen Ruhezeiten und den Schallschutzanforderungen getroffen werden.

Die bestehenden Konflikte aufgrund der Lärmproblematik sind der Landeshauptstadt bekannt und die vorgetragenen Bedenken sind angesichts der derzeitigen baulichen Situation auch teilweise berechtigt. Mit dem Planänderungsverfahren sollen jedoch die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um diese Konflikte mit entsprechenden Maßnahmen zu lösen. Vorgesehen ist seitens der Betreiber ein umfangreicher Umbau des Gebäudes (sowohl der Eingangssituation als auch die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen in der sog. Musikertage), jedoch können entsprechende Maßnahmen nur genehmigt werden, wenn die Nutzungen an sich planungsrechtlich zulässig sind. Hierfür wurde das Planverfahren eingeleitet. Die Baugenehmigung wird eine Betriebsgenehmigung beinhalten mit konkreten Vorgaben zu Öffnungs- und Nutzungszeiten. Diese öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen vom Nutzer eingehalten werden und können auch entsprechend ordnungsbehördlich durchgesetzt werden.

Die Nutzung des Gebäudes als Künstler – und Atelierhaus wird von den politischen Gremien ausdrücklich unterstützt. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein legitimes Planungsziel der Landeshauptstadt. Grundsätzlich sind die ausgeübten Nutzungen in einem Allgemeinen Baugebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig, auch wenn für einige Nutzungen (z.B. Musik-/Bandprobenräume) die vorgenannten baulichen Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Gebietsverträglichkeit nachzuweisen.

Der zulässige Störgrad in einem Allgemeinen Wohngebiet richtet sich zwar nach der Schutzbedürftigkeit und der Schutzwürdigkeit der Hauptnutzung Wohnen. Das Wohnen ist einerseits empfindlich gegen Störungen, in besonderem Maße gegen Störungen der Nachtruhe; andererseits muss die Wohnnutzung mit Rücksicht auf den Gebietscharakter auch solche Störungen hinnehmen, die von den sonstigen gebietsverträglichen, allgemein zulässigen sowie als Ausnahmen zugelassenen Anlage ausgehen, wie z.B. An- und Abfahrtverkehr. Ausgangspunkt und Gegenstand der Prüfung der Gebietsverträglichkeit nach der typisierenden Betrachtungsweise ist das jeweils zur Genehmigung gestellte Vorhaben. Auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an. Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen, und die Frage, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, das Wohnen bzw. die Wohnruhe zu stören (vgl. BVerwG, Beschl. v. 31. Juli 2013 - 4 B 8.13 -, juris Rn. 7; Beschl. v. 28. Februar 2008 a. a. O. m. w. N.). Dies wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Auch wenn das Gebäude anders genutzt wird als ein reines Wohngebäude, belegen die Informationen zur Nutzungsintensität und zum Mobilitätsverhalten dennoch ein wohngebietsverträgliches Maß: In der Regel sind wochentags an den Vormittagen maximal 20 - 25 Personen gleichzeitig im Gebäude, wobei dies insbesondere die sogenannten Büroräume betrifft, in denen je nach Raumgröße 1 bis 4 Arbeitsplätze gleichzeitig genutzt werden können. Die Nutzung dieser Räume ist mit einem längeren Aufenthalt im Gebäude verbunden, ähnlich wie in einem Bürogebäude, wobei die ausgeübten Tätigkeiten nicht mit Geräuschbelastungen verbunden sind, die zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen könnten (ganz überwiegend Computerarbeitsplätze).

Einige der genannten Konflikte (insbesondere eine Vermietung als „Partylocation“) rühren jedoch aus der Vergangenheit her, in der durch den vorhergehenden Betreiber bis 2015 Partys bzw. Festivals veranstaltet wurden, deren Lärm die Nachbarschaft belastet hat. Mit Rücksicht auf diese hat der Verein „Scholle 51“, der zwischenzeitlich einen Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen hat, seitdem jedoch keine Partys mehr veranstaltet. Sofern die Räumlichkeiten für kleinere Veranstaltungen vermietet werden, z.B. Workshops mit 5 – 10 Teilnehmern im Gemeinschaftsraum, finden diese ausschließlich unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten statt und sind bis 21:00 Uhr zu beenden, sodass das Gebäude bis spätestens 22:00 Uhr verlassen wird. Nach Auskunft des Vereins finden solche Veranstaltungen jedoch weniger als 10-mal im Jahr statt. Der maßgebliche Nutzungszweck des Gebäudes liegt in der

Bereitstellung von Räumlichkeiten zum Arbeiten für kreativ tätige Bewohner des Stadtteils, nicht aber in der Vermietung als Veranstaltungs- oder Eventlocation.

Das Nutzerverhalten ist – wie in jedem Baugebiet – maßgeblich für ein verträgliches Miteinander. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die ausgeübten Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig, sofern die genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Die Stadt geht davon aus, dass die Nutzer mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zudem ein rücksichtsvolles Nutzerverhalten an den Tag legen.

Musikräume

➤ Bandprobenräume

Aus den Proberäumen dringt auch am Abend und am Wochenende laute Musik, insbesondere Percussions. Dies und die zusätzliche Nutzung der Gemeinflächen als Ort für Festivals, Partys und Events führt zu deutlicher Überschreitung der erlaubten Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet, zumal eines mit ausgeprägtem Schwerpunkt auf Wohnnutzung in diesem Bereich.

Eine Nutzung der Probe- und Übungsräume sonn- und feiertags zwischen 9 und 22 Uhr wird entschieden abgelehnt, wie es in den verschiedenen Varianten der Schallimmissionsprognose aufgeführt wird und daher den offenbar vorgesehenen Betrieb darstellt.

Weiter wird zu bedenken gegeben, dass Schallschutzfenster nur wirksam sind, wenn sie geschlossen bleiben während der jeweiligen Nutzung. Der dann ggf. erforderliche Einbau einer gesonderten Lüftung wird das Sanierungs- und Ausbaubudget erheblich weiter belasten.

Der größte Anteil an wechselnden Nutzern ist nachmittags in der Musikeretage gegeben, da in den derzeit 5 Musikräumen Musikunterricht überwiegend als Einzel- und ausnahmsweise in Gruppenunterricht (musikalische Früherziehung) gegeben wird (Dauer einer Musikstunde etwa 30 - 45 Minuten). In den Abendstunden werden die Räume von unterschiedlichen Musikern und Bands zum Proben bzw. zur Musikaufnahme (Tonstudio) genutzt, wobei der Hausverein im Interesse der Reduzierung von Lärmbelastungen derzeit darauf achtet, dass nicht alle Musikräume gleichzeitig von Bands genutzt werden, sondern nur jeder zweite Musikraum. Dies liegt schon allein aufgrund des derzeit mangelnden Schallschutzes auch im Interesse der Musiker, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. Zudem wurden seitens des Trägervereins die Nutzungszeiten für die Musikräume ausdrücklich dahingehend beschränkt, dass die gesetzlichen Ruhezeiten eingehalten werden, während der Proben und Musikunterrichtsstunden die Fenster geschlossen bleiben müssen und lediglich in Pausenzeiten die Räume gelüftet werden dürfen. Die Bedenken und auch Beschwerden aus der Nachbarschaft werden vom Trägerverein ernst genommen und mit den derzeitigen möglichen Maßnahmen wird diesen Bedenken weitestgehend entgegengewirkt. Der Hausverein beabsichtigt, in der Musikeretage umfangreiche Baumaßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen vorzunehmen (u.a. Lärmschutzfenster, „Raum-in-Raum-System“ zur Vermeidung von Schallbrücken). Der Verein „Scholle 51“ als Nutzer des Gebäudes hat im September 2020 einen Bauantrag eingereicht, um die Konflikte schnell lösen zu können. Über den Bauantrag soll jedoch aufgrund der vorliegenden entgegenstehenden Stellungnahmen erst nach einer Abwägungsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung entschieden werden.

Im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit einer Betriebsbeschreibung und den vorgesehenen baulichen, technischen und sonstigen Maßnahmen wird die Gebietsverträglichkeit der Probe- und Übungsräume geprüft. Dies ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Regelungen von Zeiten zum Öffnen und Schließen von Fenstern sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Dies kann nur seitens der Nutzer gewährleistet werden (Nutzerverhalten). Nach Auskunft des Hausvereins werden die Fenster der Musikräume – gerade auch mit Rücksicht auf die benachbarten Wohnhäuser – ausschließlich in Pausenzeiten zum Lüften der Räumlichkeiten geöffnet.

Die Finanzierung der erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen obliegt dem Eigentümer/ Nutzer und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist jedoch davon auszugehen und auch an den laufenden Bemühungen um die Einholung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen, dass der Hausverein ein konkretes Interesse an der zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen hat.

➤ **Musikschule**

Einrichtungen wie eine Musikschule sind entgegen den Behauptungen in der Planbegründung durchaus öffentlich zugänglich. Wie bereits erwähnt, geht der damit einhergehende Besucherverkehr zeitweise weit über die ortstypische Intensität an Verkehren hinaus.

Die Musikschüler, die die Räumlichkeiten / Musikräume nutzen, sind ebenso als Nutzer des Gebäudes zu bewerten wie die ansässigen Künstler und werden in der Angabe zur Zahl der Nutzer einbezogen. Insofern ist die Formulierung in der Begründung zutreffend, wurde zur besseren Verständlichkeit jedoch angepasst.

Im Rahmen einer Nutzerumfrage, die der Verein im August 2020 (nach den Sommerferien) während der Kalenderwoche 35 (vom 24.08. zum 30.08.2020) durchgeführt hat, haben sich auch die Musikschüler beteiligt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der weitgrößte Anteil der Nutzer mit dem Fahrrad zum Grundstück der Geschwister-Scholl-Straße 51 kommt bzw. von dort abfährt, so dass nicht davon auszugehen ist, dass dies mit erheblichen Verkehrsauswirkungen verbunden ist.

In der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Kastanienallee und Werderscher Weg besteht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von rund 5.900 Kfz/24h (Mo-So). Für die Berechnung der Lärmbelastung wird mit Dauerschallpegeln gearbeitet. Für eine deutlich wahrnehmbare Lärmerhöhung, müsste sich der Verkehr auf der Geschwister-Scholl-Straße verdoppeln. Selbst wenn alle genannten 70 Nutzende mit einem Pkw anreisen würden, wird eine Berechnung des Dauerschallpegels keine höhere Lärmbelastung als bisher ergeben.

Aus der Sicht eines anderen Stellungnehmenden (nachträglich vorgetragen) gibt es hingegen keine Lärmbelästigung durch Musiker und Musikerinnen. Andere Dinge, die nichts mit dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 zu tun haben, sind hingegen an erster Stelle bezüglich Geräuschemissionen zu nennen: Geräusche durch Verkehr auf der Geschwister-Scholl-Straße, der Bahnverkehr, der Kindergarten, Baumaßnahmen im Umfeld, die Gartenpflege mit Motorgeräten in der Nachbarschaft. Nächtliche Ruhestörungen wurden von diesen Stellungnehmenden nicht festgestellt.

Die Aussagen zum individuellen Lärmempfinden – einerseits zu Lärm durch Musik und andererseits durch andere Lärmquellen - werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn der stellungnehmende Bürger – anders als andere Bewohner in der Nachbarschaft - die Musik nicht als störend empfindet, sollen mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 geschaffen werden, für die ausgeübten Nutzungen mit entsprechenden baulichen Maßnahmen mögliche Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden. Dementsprechend sind auch bauliche Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, Umbau Hauptzugang mit Laderampe auf der Nordseite des Gebäudes) realisiert werden.

Die anderen genannten Lärmquellen betreffen nicht den Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und werden daher nicht weiter in der Planung berücksichtigt.

Holzwerkstatt

In der Holzwerkstatt werden äußerst laute und vor allem unerträglich störende Kreissägen auch am Wochenende und in den Abendstunden eingesetzt. Neben der Tatsache, dass solche Geräusche in höchstem Maße unangenehm sind und die durch die TA Lärm erlaubten Grenzwerte überschreiten, dürfte Klarheit darüber bestehen, dass sie jedenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet vollkommen deplatziert sind. Als Gewerbebetrieb handelte es sich bei einer derartigen Holzwerkstatt mit Kreissäge um einen störenden Gewerbebetrieb, der von vornherein unzulässig wäre. Dies muss auch für eine derartige Nutzung in einem Kulturbetrieb gelten. Im Schallschutzgutachten wird übrigen diese Werkstatt mit keinem Wort erwähnt.

Ein Stellungnehmender erläutert, dass die Holzwerkstatt zum Innenhof in keinsten Weise schallgedämmt ist, betroffen (von den Auswirkungen) sei die Hausnummer 52, die direkt an die Holzwerkstatt angrenzt. Er erläutert, dass über Wochen im Innenhof ein Campingbus ausgebaut wurde mit Schreiner- und Sägearbeiten bis spätabends. Vorschläge, für Maschinenarbeiten wenigstens die Holzwerkstatt zu nutzen, führten zu keinem Ergebnis. Es besteht die Sorge, dass diese Art von Nutzung in Zukunft häufiger wird.

Die Zulässigkeit der Nutzung und deren Wohngebietsverträglichkeit ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären; eine Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich. Im Rahmen der vorgesehenen und allein möglichen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet liegt die Grenze der Verträglichkeit der Nutzung bei dem vorgenannt zu erbringendem Nachweis, ggf. unter Einbeziehung gutachterlicher Analysen und Emissionsbeurteilungen.

Nach Auskunft des Hausvereins wird der Werkstattraum von zwei Personen ehrenamtlich betrieben, die zweimal pro Woche für zwei Stunden anwesend sind. Nur gelegentlich (singulär, etwa 4 x pro Jahr) wird die Werkstatt von den ansässigen Künstlern, z.B. für den Modellbau oder das Fertigen von Bilderrahmen genutzt. Zudem ist der Raum an das Stadtteilnetzwerk vermietet. Hierbei haben Bewohner des Stadtteils die Möglichkeit, unter Anleitung kleinere Holzarbeiten vorzunehmen (z.B. die Reparatur von Stühlen oder den Bau von Regalen). Diese Nutzung findet 14-tägig mittwochs zwischen 18 und 20 Uhr sowie samstags von 15 bis 18 Uhr statt, sofern es eine Anmeldung für die Nutzung gibt. Nach Aussage des Vereins ist von einem Maximum von sechs Nutzern pro Monat auszugehen, wobei es auch Monate mit keinem oder nur einem Termin gibt.

Ein Fenster dieser Werkstatt geht zur Geschwister-Scholl-Straße hinaus und ist damit dem Park Sanssouci, nicht aber der umgebenden Wohnbebauung zugewandt. Ein

weiteres Fenster ist nach Westen zum angrenzenden Wohngrundstück Geschwister-Scholl-Straße 52 ausgerichtet, wobei dieses Gebäude mit einer Brandschutzwand ohne Fenster auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze steht. Durch Beachtung der gesetzlichen Ruhezeiten und ggf. weiteren Nutzungszeitenbeschränkungen oder baulichen Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) kann der Hausverein mit eigenen Maßnahmen weitere Beeinträchtigungen reduzieren.

Veranstaltungssaal

Da es offenbar einen Veranstaltungssaal im Haus gibt, solle zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft durch entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 c) und Nr. 24 sichergestellt werden, dass dort weder private noch öffentliche Veranstaltungen stattfinden, die geeignet sind, durch Verkehr und Lärm die nachbarverträgliche Nutzungsintensität zu überschreiten. Zumindest bedarf es dringend der Beschränkung auf gelegentliche Darbietungen, da ungeachtet von Schalldämmungsmaßnahmen für die Veranstaltung selbst auch ankommende und das Haus verlassende Besucher sowie An- und Abfahrtsverkehr zwangsläufig Ruhestörungen verursachen werden.

Der „Veranstaltungssaal“ ist ein etwa 70 m² großer Gemeinschaftsraum des Hauses, der nach Aussage des Hausvereins Scholle 51 e.V. einerseits als Treffpunkt für die Nutzer dient, (z.B. für die gemeinsamen (Mittags-)Pausen und Vereins-Besprechungen) und zugleich allen Mietern für Meetings, Präsentationen u. ä. zur Verfügung steht. Nur gelegentlich wird er für Workshops und sehr selten für kleinere Veranstaltungen genutzt, die sich an die Bewohner des Stadtteils richten. Nach Auskunft des Hausvereins nehmen im Durchschnitt etwa 4-5 Personen an Besprechungen teil, in ganz seltenen Fällen max. 20 Personen (z.B. Treffen von Mitgliedern des Stadtteilnetzwerkes). Zudem wurden die Hausregeln aus Rücksicht auf die Nachbarschaft vom Hausverein dahingehend verschärft, dass eine Vermietung des Saals bis maximal 21:00 Uhr erfolgt. Dies zeigt die Bereitschaft des Hausvereins, mit einem entsprechenden freiwilligen Nutzerverhalten Spannungen in der Nachbarschaft zu reduzieren.

Mangels Rechtsgrundlage kann im Bebauungsplan weder der Ausschluss von öffentlichen oder privaten Veranstaltungen auf dem Grundstück noch eine Beschränkung auf gelegentliche Veranstaltungen festgesetzt werden.

Auch der vom Stellungnehmenden vorgeschlagene § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB ist hierfür nicht anwendbar. Dessen Anwendung stellt auf die Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG ab, („Bereich, [...] in dem gefährliche Stoffe [...] tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorgesehen sein werden [...]), so dass bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, in einem Bebauungsplan getroffen werden müssten. Dies ist vorliegend nicht der Fall und der Forderung nach einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB kann nicht Rechnung getragen werden.

Nicht angewendet werden kann zugleich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Die Gesetzgebung nennt in Nr. 24 drei Festsetzungsmöglichkeiten: 1. die Festsetzung von Schutzflächen, 2. können Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des BImSchG festgesetzt werden. Dabei geht es in erster Linie um den Flächenbezug, den derartige Anlagen und Vorkehrungen haben. Nach der 3. Alternative der Nr. 24 können Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren

festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an den emittierenden Anlagen selbst oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an den von den Immissionen betroffenen Anlagen oder sonstigen Nutzungen. Der Ausschluss von Veranstaltungen ist über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich.

Die mit der Planänderung beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung regelt den grundsätzlichen Zulässigkeitsbereich; der Nachweis einer Gebietsverträglichkeit der einzelnen Nutzungen ist jedoch in der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs zu erbringen. Das schließt sowohl die Zulässigkeit von Musik-räumen als auch Veranstaltungen ein, die störende Auswirkungen auf die störempfindlichen Wohnnutzungen haben können.

Partys

Die Vermietung der Räume als „Partylocation“ führt aus Sicht der stellungnehmenden Bürger zu weiteren Ruhestörungen in der Nachbarschaft bis über 22:00 Uhr hinaus.

Festsetzungen, die eine Nutzung von Räumen als Party Location ausschließen, sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Sofern seitens des Hausvereins öffentlich zugängliche Veranstaltungen oder Events vorgesehen sein sollten, sind diese im Rahmen von seltenen Ereignissen individuell zu beantragen und bedürfen einer Genehmigung nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung.

Nach Aussage des Hausvereins finden jedoch bereits seit 7-8 Jahren keine Festivals mehr auf dem Grundstück statt; auch Partys werden seit 2015 nicht mehr gefeiert. Das Konzept des Hausvereins sieht vor, das Haus zum Arbeiten zu nutzen, nicht aber als Eventlocation. Der nahegelegene „Lottenhof“ wurde entsprechend auch als Nachbarschaftshaus angelegt, um dort diese „lauteren“ Nutzungen zu ermöglichen und aus der „Scholle 51“ herauszuhalten.

Da dem Hausverein die Bedenken einiger Nachbarn bekannt sind, achtet er bei der Vermietung der Gemeinflächen an Externe nach eigener Aussage darauf, dass die Events bis 21:00 Uhr beendet sein müssen (so auch in den FAQ des Hausvereins unter #10 erläutert: http://www.scholle51.de/FAQ_Scholle51_2019-11-07.pdf). Externe Vermietungen finden jedoch nur sehr selten statt (weniger als 10 Ereignisse im Jahr).

Diese Nutzungsintensität unter Beachtung der gesetzlichen Ruhezeiten lässt keine untypische Nutzung erkennen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sein sollte.

Hofnutzung

Vor, während und nach den Proben (abends und nachts) treffen sich nach Aussage eines Stellungnehmenden die Musiker zum Rauchen und Bier trinken gerne im Innenhof, was je nach Band durchaus lautstark sein kann. Es wird befürchtet, dass dies mit zukünftiger intensiverer Nutzung der Scholle zunimmt.

Sofern in Zukunft größere Veranstaltungen im Hof (oder auch Partys im Atelierhaus selber) stattfinden, wäre der angrenzende Garten eines Stellungnehmenden überhaupt nicht schallgeschützt. Daher wird um eine Berücksichtigung des Schallschutzes zwischen dem Innenhof der „Scholle 51“ und dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51a gebeten.

Für den Bebauungsplan ergibt sich aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung kein Bedarf an der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zwischen dem Innenhof der Geschwister-Scholl-Straße 51 und dem angrenzenden Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51a.

Bezüglich der Befürchtungen einer lautstarken Nutzung des Innenhofes durch Musiker während und nach den Proben ist ausdrücklich an die gegenseitige Rücksichtnahme zu appellieren. Das Nutzerverhalten kann nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung bestimmt werden, vielmehr ist davon auszugehen, dass sich alle Nutzer an die gesetzlichen Ruhezeiten halten und – wie in jedem Wohngebiet – sowohl die zulässige Benutzung der Außenflächen tolerieren, zugleich aber auch gegenseitig Rücksicht nehmen.

Da dem Hausverein die Bedenken einiger Nachbarn bekannt sind, achtet er bei der Vermietung der Gemeinflächen an Externe nach eigener Aussage darauf, dass die Events bis 21:00 Uhr beendet sein müssen (so auch in den FAQ des Hausvereins unter #10 erläutert: http://www.scholle51.de/FAQ_Scholle51_2019-11-07.pdf). Externe Vermietungen finden jedoch nur selten statt (weniger als 10 Ereignisse im Jahr).

Sofern Veranstaltungen im Hofbereich vorgesehen werden, sind diese ggf. genehmigungsbedürftig u.a. unter Beachtung des Landesimmissionsschutzgesetzes Brandenburg und der Regeln der Freizeitlärm-Richtlinie. Diese gilt u.a. für „Grundstücke, auf denen [...] im Freien [...] Populärmusik- und andere Musik, Kunst- und Kulturdarbietungen [...] stattfinden.

Dabei wird sicherzustellen sein, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt werden (Lautstärkeregelungen). Zudem sollte die Nachbarschaft im Vorfeld über die Veranstaltung informiert werden.

Verkehr

Die Planänderung ließe nicht erkennen, dass das Problem erhöhter Verkehre erkannt worden wäre und durch Ergreifung geeigneter Maßnahmen gegengesteuert werden soll. Die Geschwister-Scholl-Straße sei schon jetzt von erheblichem Durchgangsverkehr belastet, wie übrigens auch in der Planbegründung betont wird (S. 10). Dennoch würden keine Konsequenzen gezogen. Vielmehr wird den Anwohnern zugemutet, die zu erwartende Mehrbelastung ohne eindämmende und entlastende Maßnahmen hinzunehmen. Hier wird ganz offensichtlich das Problem entweder nicht erkannt oder negiert.

Auch in der Schallprognose gibt es keinen Hinweis darauf, dass das hohe Besucheraufkommen als relevante Emission erkannt worden wäre.

Es wird darum gebeten, eine anwohnerfreundliche Lösung der Verkehrs- und Parkplatz-Situation mit zu bedenken, auch im Hinblick auf die weiteren Baumaßnahmen im oberen Teil der Geschwister-Scholl-Straße.

Um das derzeitige Verkehrsaufkommen durch das Künstler- und Atelierhaus zu ermitteln, wurde in der Kalenderwoche 35 (vom bis 24.08. zum 30.08.2020) eine Befragung unter den dort Arbeitenden, Nutzenden und Gästen durchgeführt und die Ergebnisse der Verwaltung zur Verfügung gestellt. (*Zu den Nutzenden werden auch die Musikschüler gezählt). Es haben 177 Personen an der Befragung teilgenommen; von derzeit etwa 220 Nutzern also ein sehr repräsentativer Anteil.*

Die Auswertung der Befragung ergab, dass der überwiegende Teil der Nutzenden mit dem Fahrrad kommt (maximal rund 50 pro Tag). Weitaus weniger kamen zu Fuß oder mit dem ÖPNV. Maximal fünf Personen am Tag kamen mit dem Pkw.

In der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Kastanienallee und Werderscher Weg besteht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von rund 5.900 Kfz/24h (Mo-So). Für die Berechnung der Lärmbelastung wird mit Dauerschallpegeln gearbeitet. Für eine deutlich wahrnehmbare Lärmerhöhung, müsste sich der Verkehr verdoppeln. Selbst wenn alle genannten 70 Nutzende mit einem Pkw anreisen würden, wird eine Berechnung des Dauerschallpegels keine höhere Lärmbelastung als bisher ergeben.

Ein hohes Besucheraufkommen ist für die ausgeübten Nutzungen nicht zu erwarten und ist demnach auch nicht als relevante Emission zu werten. Daher gibt es für Lärminderungsmaßnahmen aus der Planänderung heraus keine Notwendigkeit.

In der Nutzerumfrage wurden jedoch die regelmäßigen Kfz-Fahrten der vier Profi-Musikerbands nicht erfasst, die ihr Equipment für Auftritte / Konzerte ein- und ausladen. In der Regel finden die Konzerte am Wochenende statt, so dass die Be- und Entladevorgänge hauptsächlich freitags, samstags und sonntags erfolgen. Da es im Gebäude vier Musikstudios gibt, kann angenommen werden, dass an maximal 51 Wochenenden pro Jahr jeweils 4 Fahrzeuge das Grundstück zum Be- und Entladen befahren. Allerdings kann dies als Maximalwert angenommen werden, da nicht jede einzelne der vier Bands an jedem Wochenende ein Konzert gibt. Auch dieses Verkehrsaufkommen der Musiker kann in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht als erheblich gewertet werden, wenngleich insbesondere nächtliche Be- oder Entladevorgänge (nach 22:00 Uhr) zu Lärmbeeinträchtigungen führen können. Diese können reduziert werden durch die beabsichtigten Umbaumaßnahmen (Ausrichtung des Haupteingangs einschließlich Be- und Entladerampe zur Geschwister-Scholl-Straße und damit nicht mehr auf die angrenzenden Wohngrundstücke ausgerichtet). Einschränkende Regelungen zu Nutzungszeiten (Be- und Entladezeiten) sind auf der Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht möglich. Im Interesse eines nachbarschaftlichen Miteinanders kann hier nur an das Nutzerverhalten der Musiker appelliert werden, um die nächtliche Wohnruhe nicht zu stören.

Für das Grundstück der Geschwister-Scholl-Straße 51 wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die Zahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt. Bei der Ermittlung wird jedoch auch die innerstädtische Lage des Grundstücks, die Nähe zu Öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch das Mobilitätsverhalten der Nutzer eine Rolle spielen.

Durch den geringen zu erwartenden Pkw-Verkehr, ist mit keinem ursächlich durch die „Scholle 51“ verursachtem erhöhten Parksuchverkehr zu rechnen. Die Parkstände im öffentlichen Straßenraum unterliegen dem Gemeingebrauch. Ein alleiniges Nutzungsrecht durch Anwohnende besteht nicht.

Bestehende Parkraumprobleme sind vorwiegend auf die Abend- und Nachtstunden (vor allem 22 Uhr und später) durch Anwohnende und am Wochenende durch Touristen bedingt. Zu Zeiten nach 22 Uhr finden in der „Scholle 51“ in der Regel keine Nutzungen statt. Am Wochenende gibt es ebenfalls keine regelmäßigen nennenswerten Nutzungen. Auch Partys finden seit längerer Zeit aufgrund der bekannten Konflikte von den Nutzern des Grundstücks und Gebäudes nicht mehr statt, so dass hieraus kein Parksuchverkehr resultieren kann.

Gerade der Standort des Künstler- und Atelierhauses „Scholle 51“ unmittelbar in diesem belebten Stadtteil und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln verringert die Erzeugung von Kfz- und Parksuchverkehren: Über die Hälfte der 177 befragten Nutzer hat in der Befragung angegeben, aus unmittelbarer Nähe (Brandenburger Vorstadt: 31 und Potsdam-West: 63) zu kommen und weitere 60 Personen aus anderen Potsdamer Stadtteilen. Dementsprechend kommen die meisten der Nutzer per Rad und benötigen keine Kfz-Stellplätze.

Parkplätze, Parksuchverkehr

Sowohl die schulische als auch die Partynutzung als auch die Nutzung durch Büros und Ateliers würden zu stark erhöhtem Parksuchverkehr und zur maximalen Auslastung der vorhandenen Parkplätze führen, so dass inzwischen die Anwohner häufig zu kurz kommen.

In der näheren Umgebung sind nur sehr wenige Parkplätze vorhanden, die überwiegend von den dortigen Wohnnutzern benötigt und belegt werden.

Durch die hohe Anzahl an Nutzern des Gebäudes, die mit dem PKW anreisen würde die vorhandene Knappheit an Parkraum auf Kosten der Anwohner zusätzlich verschärft. Bis vor einigen Jahren habe es für Anwohner – trotz der Parkbesucher – keine Probleme gegeben, einen Parkplatz zu finden. Seither werden die vorhandenen Parkplätze häufig von Dauerparkern genutzt, die nach Beobachtung der Stellungnehmenden u.a. auch zum Nutzerkreis der „Scholle 51“ gehören. Es bestehen daher Bedenken gegen die geplante Nutzungserweiterung mit Veranstaltungen, Werkstätten, Bandproberäumen und Gastronomie.

Für das Grundstück der Geschwister-Scholl-Straße 51 wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die Zahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt. Bei der Ermittlung wird jedoch auch die innerstädtische Lage des Grundstücks, die Nähe zu Öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch das Mobilitätsverhalten der Nutzer eine Rolle spielen.

Durch den geringen zu erwartenden Pkw-Verkehr, ist mit keinem ursächlich durch die „Scholle 51“ verursachtem erhöhten Parksuchverkehr zu rechnen. Die Parkstände im öffentlichen Straßenraum unterliegen dem Gemeingebrauch. Ein alleiniges Nutzungsrecht durch Anwohnende besteht nicht.

Bestehende Parkraumprobleme sind vorwiegend auf die Abend- und Nachtstunden (vor allem 22 Uhr und später) durch Anwohnende und am Wochenende durch Touristen bedingt. Zu Zeiten nach 22 Uhr finden in der „Scholle 51“ in der Regel keine Nutzungen statt. Am Wochenende gibt es ebenfalls keine regelmäßigen nennenswerten Nutzungen. Auch Partys finden seit längerer Zeit aufgrund der bekannten Konflikte von den Nutzern des Grundstücks und Gebäudes nicht mehr statt, so dass hieraus kein Parksuchverkehr resultieren kann.

Gerade der Standort des Künstler- und Atelierhauses „Scholle 51“ unmittelbar in diesem belebten Stadtteil und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln verringert die Erzeugung von Kfz- und Parksuchverkehren: Über die Hälfte der 177 befragten Nutzer hat in der Befragung angegeben, aus unmittelbarer Nähe (Brandenburger Vorstadt: 31 und Potsdam-West: 63) zu kommen und weitere 60 Personen aus anderen Potsdamer Stadtteilen. Dementsprechend kommen die meisten der Nutzer per Rad und es werden nur wenige Kfz-Stellplätze benötigt.

Der Änderungsplan würde dazu führen, dass statt des bisherigen Kitabetriebes, für den naturgemäß nur wenige Stellplätze nötig wären für das Personal, ein Kulturhaus mit derzeit rund 70 Nutzern legalisiert wird, von denen laut Schallimmissionsprognose bis zu 50 jeweils gleichzeitig anwesend sind und zu denen möglicherweise auch Besucher bzw. Kunden sowie bei Veranstaltungen wie Konzerten oder Ausstellungen weitere Besucher noch hinzugezählt werden müssen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass zu Stoßzeiten die Anwohner erheblichem Druck bei der Parkplatzsuche ausgesetzt sein werden.

Die Planänderung ist auf die Art der baulichen Nutzung ausgerichtet, sie sieht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen etc. gelten unverändert fort. Dies umfasst auch den Zulässigkeitsrahmen für Stellplätze.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze anhand der konkreten Nutzungen ermittelt; dabei wird auch die Nutzung des Gemeinschaftsraums zu berücksichtigen sein. Grundlage bildet hierfür die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

In einer Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Potsdamer Stellplatzsatzung pro 30 Quadratmetern gewerblicher Nutzung ein Kfz-Stellplatz verlangen würde. Weiter werden die Kapazitäten für einen absehbaren künftigen Bedarf in Frage gestellt und eine Verlagerung der Klärung in das Baugenehmigungsverfahren abgelehnt. Die Eigentümer befürchten, dass die Genehmigung auch ohne Stellplatz erteilt wird, weil es sich um eine willkommene Nutzung handeln würde, ohne dass Überlegungen zum Schutz der Nachbarschaft eine Rolle spielen. Die Nachbarschaft ist daher interessiert daran, dass dies im Vorfeld geplant und abgewogen wird, damit später Konflikte vermieden werden. Dies könne etwa durch Ausschluss besonders besucherintensiver Nutzungen geschehen oder durch den Zwang, Stellplätze in geeigneter Anzahl nachzuweisen.

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wird in der vorgetragenen Stellungnahme falsch zitiert. Zur Anwendung gebracht werden laut Richtzahlenliste lfd. Nr. 2: 1 Kfz-Stellplatz je 40 m² Nutzfläche und lfd. Nr. 9.1 1 Kfz-Stellplatz je 2 Arbeitsplätzen. Nach § 3 Absatz 3 der Stellplatzsatzung kann die Stadt in begründeten Einzelfällen von der Zahl der notwendigen Stellplätze abweichen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Nutzer, hier der Hausverein Scholle 51 e.V., ein Mobilitätskonzept vorlegt.

Weiter wird angezweifelt, ob die Stellplatzabläse von 6.000 EUR durch einen Kulturverein, der Sanierungskosten nur per Crowdfunding aufbringen kann, gezahlt werden könne. Gefragt wird, ob hier per Ermessen auf die Ablöse zugunsten des Kulturprojektes verzichtet und eine Ungleichbehandlung von Bürgern im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung hingenommen wird oder ob infolge der hohen Ablösekosten das Projekt unmöglich gemacht wird mit der Folge, dass das aufwändige Planverfahren unnötig gewesen wäre.

Die Anmerkung betrifft nicht die Inhalte der vorliegenden Planänderung, sondern die nachfolgende Vollzugsebene. Dennoch ist klarzustellen, dass ein Ablösevertrag gemäß § 4 der Stellplatzsatzung vereinbart werden kann, wenn es eine Differenz zwischen der ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze – inklusive einer eventuellen Reduzierung durch ein Mobilitätskonzept – und den nachgewiesenen Stellplätzen gibt.

In der nachträglich eingegangenen Stellungnahme wird die Parkplatzsituation hingegen so beschrieben, dass die Stellungnehmenden bislang immer im Umkreis von weniger als 100 m

gefunden haben. An (sonnigen) Wochenenden kann es vorkommen, dass viele Parkplätze im Umfeld durch Parkbesucher*innen belegt werden. Weiterhin nutzen zahlreiche Berufspendler, die vom Bahnhof Park Sanssouci mit der Bahn weiterfahren, die Parkplätze im Umfeld. Das Fehlen einer Park-und-Ride Möglichkeit ist hier ursächlich.

Diese Aussage zur Parksituation in der Geschwister-Scholl-Straße wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die Nutzung des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 51 deckt sich dies mit dem im August 2020 erfassten Mobilitätsverhalten der Nutzer des Gebäudes, die ganz überwiegend zur Fuß oder mit dem Fahrrad kommen.

Kfz-Verkehr auf dem Hof des Grundstücks

Als problematisch wird seitens eines unmittelbaren Nachbarn angesehen, dass Bands mit ihren Transporten nachts und an Ruhetagen auf den Hof fahren, um ihr Musik-Equipment ein- und auszuladen.

Gerade mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigungsfähigkeit der erforderlichen Umbaumaßnahmen werden die Interessen der Anwohner berücksichtigt werden. Und zugleich auch den Nutzungsinteressen des „Vereins Scholle 51“ Rechnung getragen.

Die vom Hausverein geplanten Umbaumaßnahmen sehen unter anderem der Änderung der Erschließungswege auf dem Grundstück vor, so dass damit möglichen Beeinträchtigungen für die benachbarten Grundstücke vermieden werden. So ist vorgesehen, den Haupteingang zum Gebäude künftig in die Gebäudefront an der Geschwister-Scholl-Straße zu verlegen; dies ist u.a. Bestandteil des im September 2020 eingereichten Bauantrags. Derzeit befindet sich der Haupteingang seitlich am Gebäude und wird über den Werderschen Damm erreicht. Eine Rampe zum künftigen Haupteingang soll einerseits dem Transport des Musikequipments für die Musikeretage (Souterrain) dienen und zugleich die barrierefreie Erreichbarkeit des Gebäudes ermöglichen. Über den Haupteingang sollen alle Etagen des Gebäudes erschlossen werden.

Der Hof wird daher künftig zum Be- und Entladen des Musik-Equipments nicht mehr befahren werden müssen.

Gemäß den vorliegenden Bauantragsunterlagen ist eine Anordnung der notwendigen Stellplätze künftig nicht im Hofbereich vorgesehen, sondern entlang der Grundstückszufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße. Damit können Lärmbelastungen durch KfZ im Hofbereich vermieden werden.

Planungsalternativen

Nicht nachvollziehbar ist für die stellungnehmenden Bürger die Behauptung, es gebe in Potsdam einen Mangel an Flächen für kreative und kulturelle Strukturen. In unmittelbarer Nähe wird der Lottenhof betrieben, der angesichts der besseren an den ÖPNV angebundenen Lage und seiner Förderung durch die öffentliche Hand wesentlich unterstützenswürdiger sei. Für ein in unmittelbarer Nachbarschaft liegendes weiteres Kreativhaus kann aus Sicht der Stellungnehmenden kein öffentliches und übergeordnetes Interesse mehr bestehen.

Es wird auf das Rechenzentrum an der Breiten Straße, Freiland Potsdam an der Friedrich-Engels-Straße oder die nahegelegene Freie Musikschule Potsdam in der Zeppelinstraße

verwiesen. Damit gebe es sogar recht große Kapazitäten an Flächen für kulturelle Zwecke für Kreative, Kreativwirtschaftler und interessierte Bürger.

Wie in der Begründung auf Seite 8 erläutert, sind auf dem Lottenhof andere kreative und kulturelle Strukturen untergebracht (die auch auch künftig dort verbleiben sollen) als in der Geschwister-Scholl-Straße 51. Der Lottenhof soll künftig das Nachbarschaftshaus von Potsdam-West werden, geführt vom Stadtteilnetzwerk Potsdam-West e.V.. Es ist vorgesehen, hier ein neues Nachbarschaftshaus zu errichten; es wird ein Nachbarschaftsgarten als Begegnungshaus für viele Menschen geführt. Dieses Konzept unterscheidet sich grundsätzlich vom Konzept des kreativen Arbeitens, wie es in der Geschwister-Scholl-Straße 51 geführt wird, da es eine ganz andere und auch größere Nutzergruppe anspricht sowie Veranstaltungen plant. In der Scholle 51 ist hingegen „stilles“ Arbeiten und – unter Beachtung der Lärmschutzanforderungen insbesondere durch Umbaumaßnahmen – das Musizieren Gegenstand des Nutzungskonzeptes.

Die planungsrechtliche Sicherung der ausgeübten Nutzungen trägt zugleich den kulturpolitischen Konzepten der Landeshauptstadt Potsdam Rechnung, in denen ebenfalls auf einen Mangel an Räumlichkeiten für die Kultur- und Kreativwirtschaft hingewiesen wird und u.a. die Schaffung, Sicherung und Förderung von Räumen als Maßnahme als Ziel zur Schaffung kreativer Räume benannt wird. Die kulturelle Vielfalt soll gefördert und Orte mittels Kultur lebendig gehalten sowie die lokale / regionale Identität gestärkt werden.

Nachbarschutz, Bestandsschutz und Vertrauensschutz für benachbarte Eigentümer

Aus Sicht der Stellungnehmenden bedarf es noch weiterer nutzungsbegrenzender Festsetzungen, damit dem Nachbarschutz Genüge getan wird. Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme verpflichten den Plangeber dazu, auch die Interessen der Nachbarschaft entsprechend zu würdigen und abzuwägen und nicht sämtliche Konflikte auf die Ebene der Baugenehmigung zu verlagern.

Bestandsschutz und Vertrauensschutz für benachbarte Eigentümer sind in einen qualifizierten Abwägungsprozess einzubeziehen. Bewältigungsbedürftige Konflikte sind nach Möglichkeit von vornherein zu vermeiden, statt die Betroffenen auf nachträgliche Schutzmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Die Legalisierung des gegenwärtigen Zustands stellt in den Augen der stellungnehmenden Bürger eine Rechtsverletzung dar und es werden ggf. erforderliche rechtliche Schritte angekündigt.

Der Bebauungsplan setzt die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung unter Beachtung der Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 6 BauNVO fest. Allgemein soll nach Möglichkeit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Allerdings sind die mit den übrigen zulässigen Nutzungen, ggf. auch die sich den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ergebenden zumutbaren und üblichen Störungen (Beeinträchtigungen) der Wohnruhe im Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen. Gemäß § 4 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gilt für Handwerks- und Gewerbebetriebe, dass sie das Wohnen nicht stören dürfen. Bereits daraus ergibt sich das Erfordernis, dass seitens der Betreiber die Gebietsverträglichkeit nachgewiesen werden muss, um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erlangen. Dazu zählt auch der Immissionsschutznachweis für die Musik- und Bandprobenräume, die im Rahmen des

Bauantragsverfahrens erbracht werden müssen. Eine Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da ausreichend sichergestellt ist, dass Konflikte zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können.

Auch Regelungen etwa zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen etc. können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, sondern sind auf anderer Rechtsgrundlage zu bestimmen (z.B. im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren).

Der Bestandsschutz für die umliegenden Grundstücke wird mit der Planänderung nicht in Frage gestellt, im Gegenteil wird das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 in den Zulässigkeitsrahmen des umgebenden Allgemeinen Wohngebiets einbezogen. Inwieweit ein Vertrauensschutz in die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ durch die benachbarten Eigentümer geltend gemacht wird, ist nicht nachvollziehbar.

Die benannten Konflikte sind entweder durch entsprechende bauliche Maßnahmen lösbar (z.B. Lärmschutzfenster, Umbau der Gebäudeerschließung) oder gehen aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht über das üblicherweise hinzunehmende Maß in einem Allgemeinen Wohngebiet hinaus, als dass eine gegenseitige Rücksichtnahme und Akzeptanz die Konflikte lösen könnte.

D.2.1.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und in Auswertung der Stellungnahmen erfolgt keine Änderung der Planung.

Planungsziel des Planänderungsverfahrens ist die dauerhafte Sicherung des Künstler- und Atelierhauses an diesem Standort. Grundsätzlich sind die ausgeübten Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Sowohl die ausgeübten Nutzungen, als auch möglicherweise künftige andere Nutzungen unterliegen insbesondere im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange (Lärm) den gesetzlichen Anforderungen, die sich am Gebietstypus orientieren. Entsprechende Nachweise der Gebietsverträglichkeit der einzelnen, konkreten Nutzungen sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu führen.

Das Änderungsverfahren schafft den erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen, Genehmigungen zur Umsetzung baulicher Maßnahmen erteilen zu können, mit denen den grundsätzlichen nachbarlichen Bedenken entgegengewirkt werden kann.

Im November 2020 war ein Gespräch zwischen den stellungnehmenden Bürgern und dem Hausverein unter Moderation der Verwaltung vorgesehen. Es sollten gemeinsam die Probleme zwischen den Beteiligten erörtert und Lösungen gefunden werden, da beide Seiten berechnete Interessen vertreten. Es sollte daher gemeinsam besprochen werden, mit welchen Möglichkeiten ein verträgliches Miteinander erreicht werden kann. Aufgrund der steigenden Infektionszahlen der Pandemie musste der Termin jedoch abgesagt werden. Der Sachstand zum Planverfahren wurde anschließend im Rahmen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes (SBWL) besprochen. Dabei hat der Vertreter des Hausvereins das Interesse an einer Beseitigung möglicher Lärmbelastigungsquellen und die Bereitschaft zur zügigen Umsetzung der hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen bekräftigt, zugleich aber auf die Dringlichkeit eines Verfahrensabschlusses der vorliegenden Planänderung hingewiesen. Im Ergebnis bringt die

Verwaltung eine Beschlussvorlage zur Abwägungsentscheidung in die politische Beratung ein. Den betroffenen Grundstücksnachbarn wurde angekündigt, das avisierte Gespräch mit nachzuholen, sobald es die im Zusammenhang mit der Pandemie stehenden Rahmenbedingungen wieder ermöglichen. Dies war zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorliegenden Begründung nicht möglich.

Aufgrund des abgesagten verwaltungsseitig begleiteten Gesprächs ist der Hausverein auf Grundstücksnachbarn zugegangen und hat sich mit einigen der Anwohner über mögliche Konfliktpunkte ausgesprochen und die Lösungen auch aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen sowie der präzisierten Hausregeln erörtert: Verlegung des Haupteingangs und der Laderampe für das Musikequipment auf die Nordseite des Gebäudes; Schallisolierung der Musikeretage; keine Parkplätze im Hofbereich; an Sonn- und Feiertagen darf kein Maschinen- und Gerätelärm im Freien erzeugt werden; generell geschlossene Fenster und Türen bei der Werkstattnutzung sowie maximal mögliche Ruhe bei einer Hofnutzung nach 22:00 Uhr.

D.2.1.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung 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 04.06.2020 wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und eine Nachbargemeinde zur Stellungnahme aufgefordert. Davon haben sich 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und 1 Nachbargemeinde am Planverfahren beteiligt. 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde haben keine Einwände oder Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans vorgetragen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sei.

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden 7 Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

D.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden

Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Immissionsschutz) weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass auf Grund der angedachten bzw. tatsächlichen Nutzung des Änderungsgebietes Emissionen verursacht werden können, die prinzipiell geeignet sind, in der Nachbarschaft zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse und der derzeitigen Nutzung des Gebäudes sind insbesondere Lärmemissionen dazu geeignet, zu Überschreitungen v. g. Werte zu führen. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass eine Lärmprognose erstellt wurde und die lauten Nutzungen (Tonstudio, Probenräume) zeitlichen Einschränkungen unterliegen. Leider ist diese Prognose nicht Bestandteil der Unterlagen und kann daher nicht geprüft werden.

Weitere Emissionsquellen, welche relevant zu Überschreitungen führen könnten, sind nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der von der zuständigen Abteilung des LfU zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes wird der Änderung unter der Maßgabe zugestimmt, dass bei möglichen Änderungen der Nutzungen bzw. der Nutzungszeiten geprüft wird, in wie weit diese gebietsverträglich sind bzw. gestaltet werden können.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken, die der Planung entgegenstehen würden bzw. eine Änderung der Planung erfordern würden sind weder aus der vorgetragenen Stellungnahme zu entnehmen noch nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam erkennbar.

Grundsätzlich ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, z.B. bei Nutzungsänderungen der Nachweis der Gebietsverträglichkeit zu erbringen, z.B. auch für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Dabei wird die zuständige Fachdienststelle des Landes einzubeziehen sein, ggf. auch eine entsprechende gutachterliche Analyse und Emissionsbeurteilung.

So wird die Schallimmissionsprognose, die im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovierung des Atelierhauses „Scholle 51“ bereits vom Vereinsträger erstellt wurde, Bestandteil des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sein.

Gebäudehöhe

Seitens eines Fachbereichs wurden Bedenken gegen die zulässige Gebäudehöhe vorgetragen, da diese eine Aufstockung um ein Geschoss ermöglichen würde. Dies wird aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Denkmalbereichs, der Umgebung der UNESCO-Welterbestätte sowie der Umgebung der Einzeldenkmale Geschwister-Scholl-Straße 52, 53, 54, 43 und 44 führen würde. Es wird eine Korrektur der Firsthöhe auf die tatsächlich vorhandene Bestandshöhe des Gebäudes vorgeschlagen.

Der Hinweis betrifft nicht die Inhalte und Ziele des vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Gegenstand der Planänderung ist ausschließlich die Art der baulichen Nutzung (Änderung von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet). Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude sind nicht Bestandteil der Festsetzungen der 1. Änderung.

D.2.1.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

E Abwägung – Konfliktbewältigung

E.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

In Hinblick auf das angestrebte Planungsziel der Bestandssicherung sind die Planungsalternativen beschränkt. Es bieten sich lediglich Überlegungen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an.

- Alternative 1) Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet analog zur Umgebungsbebauung
- Alternative 2) Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Alternative 3) Sonstiges Sondergebiet

In Kapitel B.2.1 sind die Überlegungen zu den vorgenannten Planungsalternativen umfangreich dargelegt, so dass an dieser Stelle auf das Kapitel B.2.1 - Planungsalternativen verwiesen werden kann.

Die – im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachte – Planungsalternative „Verzicht auf ein Kreativhaus an diesem Standort“ ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu unterstützen. Mit der Planänderung erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, womit der Zulässigkeitsrahmen der Nutzungen bestimmt wird. In Potsdam besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Flächen und bezahlbaren Räumlichkeiten für Künstler und Kreativwirtschaftler. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet, dass die derzeit ausgeübten und auch künftigen Nutzungen die Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen in der Nachbarschaft erfüllen müssen und dies entsprechend in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Mit der vorliegenden Planänderung wird die Genehmigungsgrundlage geschaffen, um mit entsprechenden baulichen Maßnahmen die Nachbarschaft u.a. vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche schützen zu können.

E.2 Abwägung der betroffenen Belange

Die Planung berührt sowohl öffentliche als auch private Interessen: Einerseits besteht das private Interesse der Eigentümer / Nutzer an einer dauerhaft gesicherten und genehmigungsfähigen Ausübung der Nutzung des Künstler- und Atelierhauses mit dem Ziel, einen wohnortnahen Arbeitsplatz /-raum für kreativ-kulturelle, sowie kreativ-wirtschaftliche Strukturen anzubieten, um sich vor Ort zu vernetzen und die räumliche Nähe zueinander zu nutzen. In Potsdam besteht ein großer Bedarf an bezahlbaren Räumlichkeiten für die genannten Strukturen. Die bestehende 100%-ige Vermietung und die dem Hausverein Scholle 51 e.V. vorliegende Warteliste verdeutlichen den hohen Bedarf. Der Verein hat im September 2020 einen Bauantrag eingereicht und bereits Kredite aufgenommen, um mit baulichen Maßnahmen insbesondere die Lärmbelastungen zu mindern (Verlegung des Haupteingangs zur Geschwister-Scholl-Straße; Einbau von Schallschutzfenstern und Raum-in-Raum-Lösungen in der Musikeretage etc.) und damit die Wohngebietsverträglichkeit der Nutzungen nachzuweisen. Diese privaten und wirtschaftlichen Belange des Hausvereins sind in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Dem gegenüber stehen die privaten Belange von einigen Anwohnenden, die aufgrund der Nutzungen dauerhafte Beeinträchtigungen der Wohnruhe befürchten, ausgelöst insbesondere durch Lärm und Verkehr. Diese nachbarschaftlichen und Eigentumsbelange sind gleichermaßen in den Abwägungsprozess einzustellen.

Zugleich gibt es Stellungnahmen von anderen, unmittelbaren Anwohnern, die durch die Nutzungen der „Scholle 51“ keine Beeinträchtigungen erfahren, weder durch Musiklärm noch die Ab- und Abfahrtverkehre oder Inanspruchnahme von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum.

Das öffentliche Interesse wurde mit dem Planungsziel benannt: Der Politik in der Landeshauptstadt ist es ein besonderes Anliegen, bestehende Einrichtungen, wie das Atelierhaus „Scholle 51“ zu unterstützen und langfristig zu sichern, da die Schaffung von neuen Flächen bei der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, kaum möglich ist. Mit ihrem Beschluss vom 17.09.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam sich dahingehend positioniert, dass der Bestand des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses „Scholle 51“ in planungsrechtlicher Hinsicht gesichert werden soll (DS 14/SVV/0881).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Planänderung sowohl den privaten Interessen des Hausvereins Scholle 51 e.V. als auch den privaten nachbarschaftlichen Interessen und auch den öffentlichen Interessen Rechnung getragen werden kann: es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die es dem Hausverein ermöglichen, die erforderlichen baulichen Anpassungsmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Raum-in-Raum-Lösungen umzusetzen. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Gebietsverträglichkeit der derzeit ausgeübten Nutzungen gleichermaßen geprüft wie auch der Zulässigkeitsrahmen künftiger Nutzungen. Maßstab dabei ist die Gebietsverträglichkeit der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet rund um das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51. Auch wenn im Bebauungsplan selbst keine beschränkenden Regelungen bezüglich Nutzungszeiten mangels Rechtsgrundlage möglich sind, werden diese - soweit erkennbar erforderlich – im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren festzulegen und bei Bedarf auch ordnungsbehördlich durchsetzbar sein, um die nachbarschaftlichen Belange zu schützen. Gleiches gilt für die ggf. erforderlichen gutachterlichen Analysen und Emissionsbeurteilungen und den daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die ausgeübten Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig, sofern die erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Stadt geht davon aus, dass die Nutzer mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zudem ein rücksichtsvolles Nutzerverhalten an den Tag legen.

E.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Mit der Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 88 von einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ hin zu einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird berücksichtigt, dass eine Ausübung der Kita-Nutzung bereits vor 2010 aufgegeben wurde. Stattdessen wird der ebenfalls bestehende Bedarf an wohnortnahen, wohngebietsverträglichen Nutzungen erkannt: In Potsdam besteht grundsätzlich ein Mangel an kostengünstigen Flächen für kreativ-kulturelle, sowie kreativ-wirtschaftliche Strukturen. Insbesondere fehlt es an Gebäuden, in denen diese zusammen untergebracht werden können, um sich vor Ort zu vernetzen und die räumliche Nähe zueinander zu nutzen. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für das Nutzungskonzept des Hausvereins mit der Vermietung für wohnortnahe Arbeitsplätze/ - räume im Interesse einer Stadtteilvernetzung zu unterstützen: Kfz-Verkehr wird vermieden, der Fuß- und Radverkehr wird mit attraktiven, verkehrsarmen und kurzen Wegebeziehungen zwischen Wohn- und Arbeitsort gestärkt,

Kinder des Stadtteils haben kurze Wege zu Räumlichkeiten des Musikschulunterrichts. Der Standort weist damit positive Wirkungen für die Mobilitätschancen in den Bestandsquartieren auf.

Der Nachweis der Wohngebietsverträglichkeit der ausgeübten und auch künftiger Nutzungen ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen; der Festsetzungsrahmen der vorliegenden Planänderung wird dabei maßgebend sein.

Die Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr und den damit verbundenen Lärmbelastungen weist auch“

E.4 Abwägung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen. Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind Nachweise zu erbringen, dass die Nutzungen insbesondere den Anforderungen an die Wohngebietsverträglichkeit erfüllen bzw. mit entsprechenden Maßnahmen (baulicher Art, Einhalten von gesetzlichen Ruhezeiten) erfüllt werden können. Dabei werden u.a. die nach der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsschutzwerte für Allgemeine Wohngebiete zu berücksichtigen sein. An das Nutzerverhalten aber auch die Toleranz der Nachbarschaft gegenüber den ausgeübten Nutzungen wird ausdrücklich appelliert; Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind dazu jedoch nicht möglich.

E.5 Abwägung der sozialen Belange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen. Die Planung sichert den Standort für kulturelle Nutzungen und ermöglicht bauliche Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes als Künstler-, Kultur- und Atelierhaus und trägt damit auch den kulturpolitischen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam zur Stärkung der regionalen / lokalen Identität Rechnung.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ berücksichtigt einerseits die bereits vor 2010 aufgegebene Nutzung des Privatgrundstücks als Kita (die 2006 maßgeblich für die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan war) und die mangelnde Eignung der Außenflächen und des Gebäudes als Kindertagesstätte. Zugleich wird dem Bedarf an bezahlbaren, wohnortnahen und wohngebietsverträglichen Nutzungen für kreativ-kulturelle, sowie kreativ-wirtschaftliche Strukturen Rechnung getragen und die positive Diversifizierung im Stadtteil Potsdam-West gestärkt.

E.6 Abwägung ökonomischer Belange

Die Planung hat keine ökonomischen Belange, die einer Abwägung bedürfen.

E.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Abwägungsrelevante Belange der technischen Infrastruktur werden durch die Planung nicht berührt. Gleiches gilt für die verkehrstechnische Infrastruktur. Die soziale Infrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam wird mit der Sicherung des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses gestärkt.

F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).