



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. SAN-P 19  
„Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“  
Begründung**

Datum: 22.01.2021 / \*Anmerkungen der Redaktion, 22.07.2021

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

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Stadterneuerung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>3</b>
Inhaltsverzeichnis .....	3
Abbildungsverzeichnis .....	6
Tabellenverzeichnis .....	6
Abkürzungsverzeichnis .....	6
<b>A Planungsgegenstand .....</b>	<b>7</b>
A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....	7
A.2 Beschreibung des Plangebiets .....	7
A.2.1 Räumliche Lage .....	7
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....	8
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
A.2.5 Erschließung .....	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 .....	19
A.3.3 Stadtentwicklungskonzepte .....	20
A.3.4 Benachbarte Bebauungspläne .....	23
A.3.5 Sonstige Satzungen .....	23
A.3.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	24
<b>B Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>28</b>
B.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	28
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	28
B.2.1 Planungsalternativen .....	30
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung .....	30
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	32
B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept .....	33
B.3 Begründung der Festsetzungen .....	34

B.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse .....	38
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	43
B.3.4	Bauweise .....	43
B.3.5	Verkehrsflächen .....	44
B.3.6	Dach- und Fassadenbegründung .....	44
B.3.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	45
B.3.8	Örtliche Bauvorschriften .....	49
B.3.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	52
B.3.10	Hinweise (ohne Normcharakter) .....	53
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	55
B.4.1	Städtische Konzepte .....	55
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung .....	56
B.5	Flächenbilanz .....	59
<b>C</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt.....</b>	<b>60</b>
C.1	Einleitung.....	60
C.1.1	Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug .....	60
C.1.2	Beschreibung der Schutzgüter .....	60
C.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich.....	68
C.1.4	Bilanzierung der Eingriffstiefe .....	69
<b>D</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>72</b>
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	72
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	72
D.3	Soziale Auswirkungen.....	72
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	73
D.5	Finanzielle Auswirkungen .....	74
D.5.1	Verfahrenskosten .....	74
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	74
D.5.3	Grunderwerb .....	74
D.5.4	Planungsschaden .....	74
D.5.5	Bodenordnung.....	74
<b>E</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>75</b>
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	75

---

E.1.1	Aufstellungsbeschluss .....	75
E.1.2	Weitere Verfahrensschritte .....	75
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	75
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung .....	75
E.2.2	Förmliche Beteiligung .....	79
E.2.3	Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (2. Entwurf) .....	80
E.2.4	Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (3. Entwurf) .....	82
E.2.5	Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte .....	82
E.3	Planungssichernde Maßnahmen .....	84
E.3.1	Veränderungssperre .....	84
E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht .....	84
<b>F</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>85</b>
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	85
F.2	Abwägung städtebaulicher Belange .....	86
F.3	Abwägung der Umweltbelange.....	86
F.4	Abwägung der sozialen Belange .....	87
F.5	Abwägung ökonomischer Belange .....	88
F.6	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	88
<b>G</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>89</b>
<b>H</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>90</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Nummerierung der Gebietsteile im MU2, für die größtenteils Mindestgeschossflächen für Wohnen gelten (Quelle: Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam) .....	36
Abbildung 2 Fassadenabwicklung Block IV Nordost.....	39
Abbildung 3 Fassadenabwicklung Block IV Südwest.....	40
Abbildung 4 Immissionsort aus Nebenzeichnung 2 zum Bebauungsplan, denen maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet sind (vgl. nachfolgende Tabelle) .	47

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Übersicht über die je Gebietsteil festgesetzten Mindestgeschossflächen für Wohnen.....	35
Tabelle 2 Fassadengenaue maßgebliche Außenlärmpegel (La) je Gebietsteil.....	47
Tabelle 3 Übersicht über die notwendige Zahl der Fahrradstellplätze .....	51
Tabelle 4 Flächenbilanz Nutzungsarten.....	59
Tabelle 5 Ehemals geschützter Baumbestand (Stand 14.03.2017) .....	63
Tabelle 6 Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (Salinger 2017) .....	65
Tabelle 7 Eingriffsbewertung .....	70

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GL	<i>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</i>
GVBl.	<i>Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg</i>
KampfmV	<i>Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg</i>
LEP B-B	<i>Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg</i>
LEPro	<i>Landesentwicklungsprogramm 2007</i>
LHP	<i>Landeshauptstadt Potsdam</i>
PlanzVO	<i>Planzeichenverordnung</i>
RegBkPIG	<i>Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Basierend auf der von der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 beschlossenen Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts (Drucksache 16/SVV/0269) soll das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Blockkonzeptes für den sog. Block IV (Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19), der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte sowie der Grundstückspässe städtebaulich entwickelt werden (Anlagen zur Drucksache 16/SVV/0269). Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.2017 (Drucksache 16/SVV/0776) wurden die allgemeinen Verfahrensgrundsätze für Block IV weiter konkretisiert.

Nach dem vollständigen Abbruch des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (ehem. Fachhochschulgebäude) soll hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den straßenseitigen Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustands vor der Zerstörung im Jahre 1945, ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Ebenso wird der historische Straßenverlauf der Erika-Wolf-Straße (ehem. Schwertfegerstraße), im Abschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Anna-Flügge-Straße (ehem. Kaiserstraße), wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Hinsichtlich Nutzungsmischung und Nutzungsdichte entspricht das geplante Quartier dem urbanen Gebiet<sup>1</sup> im Sinne des § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ erforderlich.

### A.2 Beschreibung des Plangebiets

Nachfolgend soll das Plangebiet in seinen wesentlichen Bestandteilen sowie hinsichtlich seiner räumlichen Einbindung und Lage beschrieben und erläutert werden.

#### A.2.1 Räumliche Lage

Das 1,25 ha große Plangebiet liegt in der historischen Mitte von Potsdam nahe der Havel. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen das neue Landtagsgebäude im Gewand des Stadtschlusses (im Süden) sowie die Nikolaikirche (im Osten). Das Bildungsforum im Norden

---

<sup>1</sup> Das urbane Gebiet ist im Zuge der Novellierung der Baunutzungsverordnung durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, in Kraft getreten am 13.05.2017) eingeführt worden.

u.a. mit der Stadt- und Landesbibliothek ist selbst Teil des Plangebiets. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet die westliche Grenze, der Straßenzug Am Kanal die nördliche Grenze. Der Potsdamer Hauptbahnhof liegt etwa 600 m südlich des Plangebietes.

## A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 umfasst auf einer Fläche von ca. 1,25 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Am Kanal
- im Osten: Friedrich-Ebert-Straße *\*gemeint ist: Anna-Flügge-Straße*
- im Süden: Erika-Wolf-Straße
- im Westen: Anna-Flügge-Straße *\*gemeint ist: Friedrich-Ebert-Straße*

In Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

*\*Innerhalb der Flur 25 der Gemarkung Potsdam: \*1762 (teilweise, Straßenflurstück Am Kanal), 1795, 1796 (teilweise; Straßenflurstück Am Kanal) und 1797.*

*\*Innerhalb der Flur 6 der Gemarkung Potsdam: 728 (Bildungsforum), 752 (teilweise, Straßenflurstück Friedrich-Ebert-Straße), 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869 (teilweise, Straßenflurstück Erika-Wolf-Straße), 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876 (teilweise, Straßenflurstück Erika-Wolf-Straße), 877, 878, 879, 880, 881 (Straßenflurstück Anna-Flügge-Straße), 882, 883, 884 (teilweise, Straßenflurstück Anna-Flügge-Straße), 885, 886, 887, 888, 889 (teilweise, Straßenflurstück Erika-Wolf-Straße), 890, 891 (teilweise, Straßenflurstück Erika-Wolf-Straße), 892 (teilweise, Straßenflurstück Anna-Flügge-Straße),*

### A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam und im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam. Die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flurstücke 752, \*1796 und 1762 sind dem Infrastrukturvermögen zugeordnet.

## A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 12/1999 der Stadt Potsdam vom 16.12.1999. Im Plangebiet befand sich bis zum vollständigen Gebäudeabbruch in den Jahren 2018/2019 der nördliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (ehem. Fachhochschulgebäude), der bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis zum 3. Quartal 2017 durch die Fachhochschule Potsdam (FHP) genutzt wurde. Im Norden des Plangebietes befindet sich entlang der Straße Am Kanal das Bildungsforum. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgte jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule im 3. Quartal 2017.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße, deren Nutzung als Verkehrsfläche seit Rückbau und Neugestaltung

der Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr erforderlich ist. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich im östlichen Teil öffentliche Verkehrsflächen im Übergang zwischen Bildungsforum, ehem. Fachhochschulgebäude und dem Wohngebäude Am Alten Markt 10 (sog. Staudenhofwohnhaus). Die Widmung der neuen Verkehrsflächen der vorherigen Planstraßen in Lage der historischen Schwertfegerstraße und Kaiserstraße erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 04/2019 vom 28.03.2019. Die Benennung der Straßen in Erika-Wolf-Straße (ehem. Schwertfegerstraße), Anna-Flügge-Straße (ehem. Kaiserstraße) und Alter Markt (ehem. Am Alten Markt – östlich des Blockes III bis zur Straßenkreuzung Erika-Wolf-/Anne-Flügge-Straße) erfolgte nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2019 und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2019 vom 27.12.2019 bestandskräftig. Die Straßen sind aktuell noch nicht für den öffentlichen Verkehr freigegeben, sondern dienen als Baustraßen für Block III. In der vorliegenden Begründung sowie in der Planzeichnung werden fortan nur noch die aktuellen Namensbezeichnungen verwendet.

#### **A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]), unterscheidet drei Strukturräume – Berlin, das Berliner Umland sowie den Weiteren Metropolenraum. Potsdam gehört zum Strukturraum Berliner Umland. Gemeinsam mit Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) ist Potsdam als eines von vier Oberzentren im Land Brandenburg festgelegt. Nach dem LEP HR soll erforderliche Wohnsiedlungsentwicklung in erster Linie auf den „Gestaltungsraum Siedlung“ begrenzt bleiben. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses „Gestaltungsraums Siedlung“. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 (GFZ<sup>2</sup> 0,8 – 1,6) dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines urbanen Gebietes entwickeln. Der Flächennutzungsplan muss nicht zuvor geändert werden.

Abgesehen von der unter 4.3 bereits beschriebenen Lage des Plangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ ist das Plangebiet gegenwärtig und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (sog. unbeplanter Innenbereich) zu bewerten, in dem sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB richtet. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (1999) zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ erarbeiteten Neuordnungskonzept wird die Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich der Stadt Potsdam angestrebt. In den nachfolgenden Jahren wurde durch unterschiedliche Planungsverfahren die geplante

---

<sup>2</sup> GFZ = Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl gibt gem. § 20 Abs. 2 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

städtebauliche Entwicklung des Bereiches weiter konkretisiert. So wurde 2005/2006 eine interdisziplinäre und international besetzte Planungswerkstatt für die Potsdamer Mitte durchgeführt. Ergebnis der Werkstatt ist eine planerische Zusammenfassung mit Empfehlungen des Gutachtergremiums, welche durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2006 beschlossen wurde und seither die Basis für die Neugestaltung der Potsdamer Mitte bildet.

Mit Erarbeitung des Integrierten Leitbautenkonzepts Potsdam (2010) und seiner Konkretisierung für die Blöcke III und IV (2016) wurden die städtebaulich-architektonischen Ziele und Leitlinien sowie die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zur Veräußerung der städtischen Grundstücke detailliert. Die Verfahrensgrundsätze wurden im Januar 2017 weiter konkretisiert. Eine weitere Konkretisierung des Leitbautenkonzepts fand im ersten Halbjahr 2020 für den Block IV (Plangebiet) statt.

Mit der Errichtung des Landtaggebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Potsdamer Stadtschlusses sowie mit der Haveluferbebauung (Block I) sind bereits wesentliche Bauvorhaben im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vollzogen worden. Nördlich des Alten Marktes – auf dem Standort des ehem. Fachhochschulgebäudes – ist nunmehr die Neustrukturierung der Baufelder entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Verlängerung der Schwerfegerstraße, welche im Plangebiet den Namen Erika-Wolf-Straße erhalten hat und der Anna-Flügge-Straße vorgesehen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme werden zur Beseitigung von Funktionsschwächen Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer getroffen, indem insbesondere die überdimensionierten Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr in der Friedrich-Ebert-Straße und der Breiten Straße zurückgebaut wurden. Für die Zwecke der Verkehrsplanung wurde das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß Personenbeförderungsgesetz - PBefG durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens betrifft die westliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes, also den einstigen Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße. Parallel zum Planfeststellungsverfahren wurde die Friedrich-Ebert-Straße durch Umstufungsverfahren gemäß Fernstraßengesetz – FStrG abgestuft. Seitdem gehört sie nicht mehr zum Hauptstraßennetz von Potsdam. Sie ist auch nicht mehr Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B1.

### **A.2.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Ebert-Straße und die Straße Am Kanal verkehrlich angebunden. Die Straßenzüge der Erika-Wolf-Straße und Anna-Flügge-Straße ergänzen künftig die Erschließung. Alle Straßenbahnlinien Potsdams und mehrere Buslinien halten entweder an der Haltestelle „Platz der Einheit“ oder in fußläufiger Entfernung (Haltestelle „Alter Markt/Landtag“). Die ÖPNV-Erschließung ist somit besonders gut. Die Anna-Flügge-Straße im Osten und die Erika-Wolf-Straße im Süden sollen verkehrsberuhigt und auf diese Weise weitgehend autoarm bleiben. Die endgültige Ausgestaltung erfolgt auf Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Für die Anlieger soll die Möglichkeit von Zufahrten zu Tiefgaragen bestehen, die jeweils über die Anna-Flügge- bzw. die Erika-Wolf-Straße erreichbar sind.

Die weiter südlich verlaufende Breite Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und gewährleistet eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist fußläufig in etwa 600 m Entfernung erreichbar, so dass ein sehr guter Anschluss an den landesweiten Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und an die Berliner S-Bahn besteht. Leitungen und Kanäle zur medientechnischen Erschließung des Plangebiets wurden in den neuen Verkehrsflächen nach dem Rückbau des ehemaligen Fachhochschulgebäudes bereits hergestellt. Hausanschlüsse, Telekommunikationsmedien und Strom sind noch herzustellen. In den übrigen Verkehrsflächen ist der Medienbestand vorhanden. Im Zuge der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße wurden Leitungsumverlegungen und -erneuerungen durchgeführt. Am Alten Markt wurde der Leitungsbestand in den Jahren 2003 und 2005 umverlegt und erneuert.

Die in 2019 hergestellten Verkehrsflächen der Erika-Wolf-Straße und der Anna-Flügge-Straße wurden im Zuge der eben beschriebenen in Asphalt als Baustraße nutzbar bereits hergestellt. Die Herstellung der Deckschicht sowie der Gehwegbereiche erfolgt erst nach der Fertigstellung der Hochbauten.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt.

## **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.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1).
- Gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Städte als wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).
- Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sind sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; gleiches gilt für siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

- Gemäß § 7 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln funktions- und nachfragegerecht gesichert und weiterentwickelt werden und innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig behandelt werden. Es soll für eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung gesorgt werden, u.a. durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen und durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote.

### A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

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

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (**G**) der Raumordnung relevant:

#### **1 Hauptstadtregion**

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

#### **2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

**Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.**  
*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*

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

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

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

### **5 Siedlungsentwicklung**

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

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

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

**Z.5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf.**

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

*(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.*

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

**Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.**

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

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

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

## **6 Freiraumentwicklung**

### **G 6.1 Freiraumentwicklung.**

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

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

### **Z 6.2 Freiraumverbund**

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

*(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass*

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

*in folgenden Fällen möglich:*

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

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

### **G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

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

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- *eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

*(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.*

*(3) Die Energieübertragungs- und verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.*

- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel. *Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*
- G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete. *In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.*
- Z.8.5 Vorbeugender Hochwasserschutz – Festlegung durch die Regionalplanung.**  
*Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.*

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

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung, wie sie sich in erster Linie aus dem LEP HR ergeben, angepasst. Die Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 11.01.2017 und vom 15.03.2017 beziehen sich noch auf den Vorgängerplan, den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg. Auch an dessen Ziele ist der Bebauungsplan angepasst.

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

Der LEP HR enthält u.a. Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Einzelhandelsbezug (Plansätze Z 2.6 bis Z 2.14), die in Bebauungsplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die raumordnerische Steuerung bezieht sich dabei auf Planungen für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen; das sind Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Regelungen beziehen sich außerdem auf die Erweiterung vorhandener kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit hinein sowie der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und kombinierter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines räumlichen Zusammenhangs (vgl. LEP HR-Begründung S. 39 ff).

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

Die Planung ist an die Ziele und Grundsätze mit Einzelhandelsbezug. Großflächiger Einzelhandel ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

### **5 Siedlungsentwicklung**

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

**Ziel 5.6, Absatz 3:**

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

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

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

**6 Freiraumentwicklung**

*Zur Freiraumentwicklung liegt keine besondere Betroffenheit vor.*

**7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung**

*Zur Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung liegt keine besondere Betroffenheit vor.*

**8 Klima, Hochwasser und Energie**

*Hinsichtlich Klima, Hochwasser und Energie liegt lediglich eine übliche Betroffenheit vor, die sich im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung ergeben kann: Einerseits ist grundsätzlich die – auch hier geplante – Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes jeder Außenentwicklung vorzuziehen, u.a. um zusätzliche Verkehrsströme und damit weiteren CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermeiden. Andererseits haben Innenentwicklungsmaßnahmen zugleich zur Folge, dass innerstädtische Bereiche verdichtet werden, was insbesondere aus kleinklimatischer Sicht ungünstig sein kann. Die hier geplante Entwicklung betrifft jedoch eine Fläche, die erstens auch zuvor bereits in einem vergleichbaren Umfang bebaut war und die zweitens von klimatisch wirksamen Räumen (Wasser- und Grünflächen) im direkten Umfeld umgeben ist. Insoweit ist die Planung auch im Sinne des Klimaschutzes und auch mit Blick auf Klimaveränderungen gut begründet und geboten. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).*

Dennoch bleibt zu konstatieren, dass mit dem Bebauungsplan nicht jedem Grundsatz des LEP HR voll entsprochen werden kann. Soweit sich unter anderem im Kontext von Klimaschutz, Klimavorbeugung, Klimaanpassung sowie insb. Wasserschutz Maßnahmen zur Versickerung von anfallendem Regenwasser empfehlen, kann der Plan diesem Grundsatz nicht voll gerecht werden. Das Planungskonzept für diesen bedeutenden Teil der historischen Mitte, an den viele, teils divergierende Anforderungen gestellt sind, verbietet eine Freihaltung von Grundstücksflächen in einem Umfang, mit dem eine (grundsätzlich aus Wasserschutzgründen ausdrücklich gebotene) vollständige Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans erreicht würde. Aufgrund der durch die Landeshauptstadt Potsdam geplanten und gewollten kleinteiligen Entwicklung innerhalb des Plangebiets, zumal insbesondere angesichts des Umstands, dass in dem vergleichsweise kleinen Bereich vier Eigentümer agieren werden, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt sind, können auf Ebene des Bebauungsplans keine grundstücksbezogenen kleinteiligen Maßnahmen festgelegt werden –

erst recht dann nicht, wenn grundstücksübergreifende technische und rechtliche Fragestellungen zu beachten wären.

### **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.

Ungeachtet dessen sei nachrichtlich auf Folgendes hingewiesen: Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines urbanen Gebietes im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der historischen Gebäude- und Parzellenstruktur würde die Entwicklungsgrundsätze des unwirksamen Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming unterstützen, sofern der Plan fortgelten würde. Weitere Planelemente des Regionalplanes Havelland-Fläming wären von dem Plangebiet nicht betroffen gewesen. Die Planung stünde mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.

### **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 FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Gemischte Baufläche M1 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann.

Der Bebauungsplan SAN-P 19 ist – trotz des den GFZ-Maßkorridor von 0,8 bis 1,6 überschreitenden Nutzungsmaßes – mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar. Denn eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmaßes ist bei Baugebietsteilen mit einer Flächengröße von weniger als 2,0 ha bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe sowie im Lichte des § 17 Abs. 2 BauNVO, aus dem sich die Zulässigkeit der Überschreitung von Obergrenzen ableitet, zulässig. Die besonderen städtebaulichen Gründe leiten sich aus dem integrierten Leitbautenkonzept und dem Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss in Potsdams historischer Mitte ab. Die Planung ist mit der Umgebung vereinbar und darauf abgestimmt. Das im Flächennutzungsplan dargestellt Gefüge bleibt insgesamt gewahrt.

Die städtebaulichen Obergrenzen für urbane Gebiete liegen nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8 (GRZ) sowie bei 3,0 (GFZ). Grundsätzlich werden diese im Rahmen der Planung nicht überschritten, wobei allerdings unterirdisch (insbesondere für die Zwecke einer Tiefgarage) eine weitreichende Unterbauung zugelassen werden soll. Soweit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO dadurch überschritten werden, ist dies nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus

städtebaulichen Gründen möglich und zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das hohe Maß der baulichen Nutzung dient der Umsetzung des von den Stadtverordneten beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzepts. Es ist städtebaulich erforderlich, um in der zentralen und historisch bedeutenden Lage am Alten Markt eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für das hohe Nutzungsmaß liegen mit den Platz-, Park-, Wasser- und anderen Freiflächen des Alten Markts um die Nikolaikirche herum, mit Havel, Freundschaftsinsel und Nuthepark im Süden sowie mit dem Platz der Einheit im Norden hinreichend ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO vor. Im Übrigen ist jedenfalls die Überbauung von Flächen bis zum Abbruch des ehemaligen Fachhochschulgebäudes höher gewesen als sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sein wird. Zudem werden größere überbaubare Teile des Plangebietes, nämlich Dachflächenteile und unterirdische Tiefgaragen, z.T. begrünt oder anderweitig als Freiflächen gestaltet werden. Insbesondere die Tiefgaragenflächen sind somit nicht im klassischen Sinne überbaute Bereiche.

### **A.3.3 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **A.3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Die „Wiedergewinnung der stadträumlichen Qualitäten und der gesamtstädtischen Funktion der Potsdamer Mitte“ ist als zentraler Bestandteil bei der Weiterentwicklung der Stadt- und Siedlungsstruktur und zudem als räumlicher Schwerpunkt im INSEK verankert (vgl. INSEK Potsdam (2007), S. 25 und S. 65). Neben der Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie beschreibt das INSEK zudem im Sanierungsgebiet befindliche prioritäre Projekte wie die Sanierung und Modernisierung der Stadt- und Landesbibliothek (heute Bildungsforum) und des Alten Rathauses als heutiger Standort des Potsdam-Museum oder die Schaffung moderner Verkehrsinfrastrukturen (neue ÖPNV-Brücke) (vgl. INSEK Potsdam (2007), S. 103 und S. 72).

Mit Teilbereichskonzepten wurden in den letzten Jahren bestimmte Themenbereiche aktualisiert (bspw. STEK Wohnen (2009, Evaluierung 2014), STEK Verkehr (2014)). Darüber hinaus ist das gesamtstädtische INSEK zu aktualisieren, worin auch die Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts in aktualisierter Form verankert sein werden. Mit dem im März beschlossenen Haushaltsplan für 2018/19 wurde die Finanzierung der Fortschreibung des INSEK abgesichert und die Erarbeitung veranlasst, die über den Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens hinausreichen wird.

#### **A.3.3.2 Wohnungspolitisches Konzept**

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen Wohnungen in ausreichendem Umfang, darunter auch bezahlbarer Wohnraum, entstehen. Indem die Einbindung von Wohnungsbaugenossenschaften angestrebt wird, trägt die Planung zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt bei, die im STEK Wohnen ihren Niederschlag finden.

### **A.3.3.3 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.

Im Plangebiet sind integrierte Dienstleistungsbetriebe bzw. Büronutzungen denkbar und im Rahmen der Festsetzung als urbanes Gebiet allgemein zulässig. Im STEK Gewerbe werden integrierte, urbane Bürostandorte nicht näher untersucht.

### **A.3.3.4 STEK Verkehr**

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

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

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

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird 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 erreicht durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes, das eine standortgerechte Nutzung im Sinne der „Europäischen Stadt“ erlaubt. Das Gebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden und liegt nahe dem Hauptbahnhof von Potsdam. Abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam beschränkt sich die Pflicht der Satzung zur Bereitstellung von Stellplätzen auf die Grundstücke, mit ausgewiesenen Tiefgaragen. Auf den Grundstücken ohne ausgewiesene Tiefgaragen müssen Stellplätze weder bereitgestellt noch abgelöst werden.

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

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

sonstige verkehrsberuhigende, Kfz-Verkehr reduzierende Maßnahmen.<sup>3</sup>

#### **A.3.3.5 Einzelhandelskonzept / STEK Einzelhandel**

Die Einzelhandelsentwicklung in Potsdam ist seit langem dynamisch. Daher wird die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes räumlich gesteuert. Das aktuelle Potsdamer Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 beschlossen. Auch in den Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels aufgenommen worden, um zu gewährleisten, dass das Einzelhandelsangebot auf adäquate, zum Standort passende Sortimente begrenzt wird. Aktuell wird das Einzelhandelskonzept unter der neuen Bezeichnung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel neu aufgestellt. Es soll bis Ende 2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

#### **A.3.3.6 Potsdamer Baulandmodell**

Das Potsdamer Baulandmodell findet hier keine Anwendung, da das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ liegt. Die Bezugnahme auf das Potsdamer Baulandmodell im vorliegenden Verfahren wird in Kapitel D.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

---

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.potsdam.de/innenstadtverkehrskonzept-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> (Zugriff am 24.04.2017).

### **A.3.3.7 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung**

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

### **A.3.4 Benachbarte Bebauungspläne**

Südlich der Erika-Wolf-Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ an. Der Geltungsbereich betrifft Block III des Integrierten Leitbautenkonzepts. Die Planungsziele gleichen denen des Bebauungsplans SAN-P 19 – gemeinsam soll in ihren Geltungsbereichen ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Nach Realisierung beider Blöcke werden diese als städtebaulich zusammengehörige Einheit westlich der Nikolaikirche wahrgenommen werden. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 18 durch die Stadtverordneten erfolgte am 8. Mai 2019. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. Mai 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Südlich des Plangebiets wurde zugunsten des Potsdamer Landtags der Bebauungsplan SAN-P 10 „Landtagsneubau“ aufgestellt. Der Bebauungsplan zur Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Landtag“ trat am 30.08.2007 in Kraft.

Unmittelbar östlich schließt der Geltungsbereich des erstmals am 19.07.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ an. Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 30.04.2014 in Kraft. Im Bebauungsplan sind Mischgebiete und ein Kerngebiet festgesetzt.

Nicht unmittelbar angrenzend, jedoch noch in räumlicher Nähe liegen die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 78 „Französisches Viertel / Quartier Francais“ im Norden (in Kraft getreten am 11.12.2002; Art der Nutzung: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet), 1. Änderung für den Teilbereich „Am Kanal / Französische Straße“ (Art der Nutzung: Wohnen) sowie Nr.1 „Neuer Markt/Plantage“ (in Kraft getreten am 26.03.2015; Art der Nutzung: Mischgebiete).

### **A.3.5 Sonstige Satzungen**

Zu den wesentlichen Satzungen, die für die Planung von Bedeutung sind, gehören:

- Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB über das Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, bekannt gemacht im Amtsblatt 4/2012 der Landeshauptstadt Potsdam. Durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 05.12.2018 die Änderung der Stellplatzsatzung beschlossen – dabei wurden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 aus dem Geltungsbereich der Stellplatzsatzung herausgenommen, um eine auf den neuen Baugebietstypus (urbanes Gebiet) gerichtete Steuerung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen.
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2014 der Landeshauptstadt Potsdam.

- Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam); Amtsblatt 05/2016 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28.04.2016.

### **A.3.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

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

Kennzeichnungen haben im Vergleich zu Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Kennzeichnungen sind aber dennoch von Bedeutung, da es sich dabei um Flächen handelt, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist.

#### **A.3.6.1 Denkmalschutz**

Die Informationen zum Denkmalschutz ergeben sich aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg und Flächennutzungsplan – Beiplan Denkmalschutz, die unter [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de) (Denkmalliste des Landes Brandenburg und Flächennutzungsplan - Beiplan Denkmalschutz) abgerufen werden können.

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ nachrichtlich übernommen werden:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Denkmalbereichs.

#### ***Denkmalbereich (§ 4 BbgDSchG )***

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ (Satzung vom 2. März 2016).

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG sind Denkmalbereiche „Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, die in ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion oder in anderer Weise aufeinander bezogen sind, unabhängig davon, ob die einzelnen Anlagen für sich die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Denkmalbereiche sind insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung“. Demnach stellen Denkmalbereiche eine Sachgesamtheit von Baudenkmalern dar und gelten als Ganzes bereits als Denkmal. Der Schutz von im Satzungsgebiet gelegenen Einzeldenkmälern bleibt von der Denkmalbereichssatzung unberührt.

Das ehem. Fachhochschulgebäude ist aus dem sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung zwar herausgenommen. Dennoch unterliegt das Plangebiet den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Nach der Satzung gehört zu den Besonderheiten des Potsdamer Stadtkerns unter anderem der Alte Markt als älteste Platzanlage Potsdams. Am Alten Markt sind gemäß § 3 der Denkmalschutzsatzung die evangelische St. Nikolai-Kirche, das Alte Rathaus, das sog. Knobelsdorff-Haus und der Obelisk die einzigen historischen Relikte, die nach Beseitigung der sehr schweren Kriegsschäden und Wiederherstellung der äußeren baulichen Erscheinung maßstabsetzend für den Alten Markt wirken. Sie werden nach der Satzung als „fixe Orientierungspunkte“ verstanden, an denen sich – neben den archäologischen Befunden – das Platzniveau sowie die ehemalige Struktur und Raumbildung des Alten Marktes ablesen lassen. Überdies ist die Nikolaikirche in ihrer Fernwirkung für die Markierung der städtebaulichen Position des Alten Marktes als dem alten Zentrum der Stadt von Bedeutung.

Für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere angesichts der am Alten Markt befindlichen Denkmäler greift der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG. Für Neubauten in Denkmalsbereichen bzw. in ihrer Umgebung kommt es vor allem darauf an, dass sich die baulichen Anlagen sowohl in ihrem Umfang als auch ihrer Gestaltung dem überlieferten und geschützten Straßenbild anpassen.<sup>4</sup>

Bei Betroffenheit von Denkmalen oder Denkmalsbereichen entscheidet im bauaufsichtlichen Verfahren die Bauaufsichtsbehörde gem. § 20 BbgDSchG im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben. In diesem Zusammenhang sei auch auf die textlichen Hinweise 4 und 5 im Plandokument hingewiesen. Durch Neubauten im Plangebiet werden denkmalrechtliche Belange betroffen, da dadurch das Erscheinungsbild des Denkmalsbereichs Stadtkern Potsdam verändert wird. Zudem kann der Umgebungsschutz der Nikolaikirche sowie der Denkmale Friedrich-Ebert-Straße 117 – 122 betroffen sein (vgl. textlicher Hinweis Nr. 5). Dies erklärt, warum es bei Neubaumaßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.

### **Bodendenkmale**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale im Sinne des §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 bis 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) aufgeführt:

*2140 Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grab Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum*

Das Bodendenkmal umfasst Fundplätze des Mesolithikums, Siedlungen und Gräberfelder, die von der Steinzeit bis in die Eisenzeit reichen, einen slawenzeitlichen Burgwall mit Siedlung sowie Strukturen der mittelalterlichen und neuzeitlichen Altstadt inklusive des

---

<sup>4</sup> Martin, a.a.O., Teil C, Rn. 53.

Potsdamer Stadtschlösses und seinen Vorgängerbauten. Bodendenkmale sind nach §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 3, 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Der als Fundplatz 66 innerhalb des Bodendenkmals 2140 geführte Stadtkanal unterliegt dem Primärschutz, d.h. er ist in seiner Originalsubstanz (vorhandene Konstruktionselemente, Holzpfahlgründungen, Schwerkraftmauer der Kanalwand-/ Treppenanlagen, Abdeckungen aus Sandstein sowie Elemente der Kiezbrücke) vor Ort zu erhalten.

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund kann die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört werden. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Sollten bei Erdarbeiten während der Bauausführung – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche – Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 bis 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

### **A.3.6.2 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen**

Teile des Plangebietes im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sind Bestandteil des planfestgestellten Vorhabens „VPM Verkehr Potsdam Mitte“.

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

## B Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ sollen die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ umgesetzt werden. Diese basieren auf der von der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 beschlossenen Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts (Drucksache 16/SVV/0269), auf dem Blockkonzept für den Block IV (Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19), den konkretisierten Zielen und Leitlinien Potsdamer Mitte sowie auf den Grundstücks- bzw. Gebäudepässen, die im Laufe der Planungsphase weiter konkretisiert wurden. Die Gebäudepässe für den Block IV wurden zuletzt mit Stand vom 12.05.2020 aktualisiert. Die Gebäudepässe geben ein dezidiertes Bild der Planungsziele wieder. Danach soll auf den nördlichen Grundstücksteilen des ehem. Fachhochschulgebäudes und auf Grundlage der historischen Parzellenstruktur ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Die frühere Schwertfegerstraße entsteht als Erika-Wolf-Straße wieder und bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Das im Norden im Bestand vorhandene und grundlegend sanierte Bildungsforum wird planungsrechtlich gesichert. Stellplätze können in einer Tiefgarage geschaffen werden.

Diese Planungsziele setzen die Aufstellung des Bebauungsplans voraus.

### B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches des Alten Marktes der Landeshauptstadt Potsdam und seiner Umgebung kommt eine herausragende Bedeutung zu. Die städtebauliche „Fassung“ soll wiederhergestellt werden, sodass der Alte Markt als Stadtraum wieder vollständig erlebbar gemacht wird. Neue Nutzungen für die umgebende Bebauung, die der stadträumlichen Lage gerecht werden, können diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben. Der Platz wird darüber hinaus zukünftig in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt eingebunden werden.

Bereits am 24. Oktober 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Potsdamer Mitte als Sanierungsgebiet wurden die städtebaulichen und funktionalen Ziele weiter konkretisiert. In dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bekanntmachung der Satzung am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt in ihrem historischen Stadtgrundriss wiederherzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll die traditionelle Nutzungsmischung soweit wie möglich wiederhergestellt werden.

Im Zuge einer intensiv geführten Diskussion um die zukünftige Gestalt der Potsdamer Mitte um den Alten Markt kristallisierte sich in den folgenden Jahren ein Votum zum Wiederaufbau des Potsdamer Stadtschlusses heraus, in dem der Brandenburgische Landtag untergebracht werden sollte. Der „Beirat Potsdamer Mitte“, ein Beratungsgremium der Stadtverordnetenversammlung aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der

Stadtverordnetenversammlung, begründete in seiner „Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte“ vom 25. September 2001 die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlusses in seinen äußeren Umrissen zur baulichen Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte.

Im November 2001 votierte die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss dafür, den vom Landtag Brandenburg beschlossenen Landtagsneubau „am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des ‚Beirates Potsdamer Mitte‘ unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlusses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen“. Außerdem wurde beschlossen, „zur Gewährleistung einer Freilegung des Schlossgrundrisses und zur Wiederherstellung der städtebaulichen Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes und des Lustgartens vorrangig die verlegte Verbindung der Langen Brücke mit der Breiten Straße auf vier durchlaufenden Fahrsteifen zwischen Schlossgrundriss und Hotel Mercure in der Ausbauplanung vorzubereiten und im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Schlossgrundstück umzusetzen“. Hierbei erfolgt eine eingeschränkte Erschließung des Alten Marktes über die Humboldtstraße.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Ziel der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ war es, für das weitere Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu überprüfen und neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich Potsdamer Mitte zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne“. Der Beschluss im Mai 2006 konkretisiert das Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und bildet die Grundlage für den Beschluss zur Verkehrsführung in der Potsdamer Mitte vom Juni 2007 und die Erarbeitung des Leitbautenkonzeptes. Aus dem Beschluss über das „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ vom September 2010 ergeben sich die allgemeinen Ziele und Leitlinien für die Blöcke I bis V, also auch für den Block IV, der Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist. Für die Blöcke III und IV wurde das Leitbautenkonzept 2016 und zuletzt für den Block III im Januar 2017 konkretisiert.

Nach dem Leitbautenkonzept sollen sich die neuen Quartiere, also auch Block IV, behutsam in die umgebende Struktur der historischen Stadt einfügen. Damit eine möglichst übergangslose Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere, die von überwiegend historischer Substanz aus dem 18. und 19. Jahrhundert gekennzeichnet ist, gelingt, soll die Neubebauung eng an der historischen Parzellierung der Grundstücke ausgerichtet werden.

In den Blöcken III (Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 18) und IV (Bebauungsplan SAN-P 19) sollen zwei Stadtkarrees entstehen. Die insgesamt 28 Parzellen umfassenden Stadtkarrees erhalten drei Leitfassaden nach historischem Vorbild. Für die äußere Gestalt der benachbarten baulichen Anlagen gelten ebenfalls Gestaltungsleitlinien, um ein der besonderen Lage angemessenes Gesamtensemble sicherzustellen. Die Neubauten sollen mit den im räumlichen Zusammenhang stehenden denkmalgeschützten historischen oder in historischer Gestalt wieder errichteten Gebäuden gesamtkompositorisch korrespondieren. Die Gestaltungsleitlinien beziehen sich schlussfolgerichtig u.a. auf die Gebäudestellung, auf die Materialwahl (bei Fassade und Dacheindeckung), auf die Ausgestaltung von Sockeln, auf

die maximale Größe von Fensteröffnungen sowie auf eine gegenüber den Leitfassaden zurückgenommene Plastizität der Fassaden. Innerhalb eines durch diese und weitere Merkmale vorgegebenen Rahmens dürfen und sollen die baulichen Anlagen auch in zeitgenössischer Architektursprache entstehen. Nur für die Leitfassaden gelten strengere, differenzierte Gestaltungsvorgaben.

Die Ergebnisse des Leitbautenkonzeptes wurden in sogenannten Grundstückspässen – für den Block IV umbenannt in ‚Gebäudepässe‘ umbenannt – parzellenscharf in Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung überführt. Diese Pässe bildeten die Grundlage für die Ausschreibung der Baugrundstücke im Rahmen eines zweistufigen Bieterwettbewerbs zum Verkauf der städtischen Grundstücke im Block III. Die Grundstücks- bzw. Gebäudepässe für den Block IV wurden aktualisiert und bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **B.2.1 Planungsalternativen**

Die Planungsziele sind in Politik und Öffentlichkeit über einige Jahre diskutiert worden. Vor allem aus der Öffentlichkeit ist mehrfach der Wunsch vorgetragen worden, das mittlerweile abgebrochene Fachhochschulgebäude zu erhalten und für kulturelle und andere Zwecke zu nutzen. Im Wesentlichen kamen folgende Planungsalternativen in Betracht:

- Beseitigung des ehem. Fachhochschulgebäudes und Entwicklung eines neuen Quartiers,
- Beseitigung des ehem. Fachhochschulgebäudes und Schaffung einer Grünfläche,
- Erhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und Umnutzung,
- Teilerhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und städtebauliche Ergänzung,
- Erhaltung und Sanierung des Fachhochschulgebäudes und Fortsetzung der Nutzung für Fachhochschulzwecke.

Gegen die Erhaltung des Fachhochschulgebäudes sprach unter anderem die Zielsetzung zur räumlichen Konzentration der Fachhochschule auf den Campus-Standort im Norden von Potsdam zwischen Kiepenheuer- und Pappelallee. Unter den übrigen Möglichkeiten hat sich die Stadt für die Beseitigung des Gebäudes der Fachhochschule und Entwicklung eines neuen Quartiers entschieden – und zwar auf der Grundlage des sog. Leitbautenkonzeptes, das seit 2010 entwickelt und fortgeschrieben worden ist.

### **B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Die Potsdamer Innenstadt wird vom motorisierten Individualverkehr stark in Anspruch genommen. Folge ist eine erhebliche Belastung der Innenstadt insbesondere zu Berufsverkehrszeiten. Die Stellplatzsaturierung der Landeshauptstadt Potsdam gilt nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Tiefgaragenstellplätze. Einen Nachweiszwang für Kfz-Stellplätze gibt es nicht, jedoch sind zwingend Fahrradstellplätze und Behindertenstellplätze im erforderlichen Umfang nachzuweisen (s.u.). Das Quartier ist aufgrund seiner Lage dafür prädestiniert, das Fahrrad als Alternative zum MIV zu nutzen. Es besteht auch die Möglichkeit, auf die Errichtung einer Tiefgarage in Teilen oder gänzlich zu verzichten.

Das Areal ist bereits jetzt über die Friedrich-Ebert-Straße und die Straße Am Kanal erschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße soll weiterhin als Einbahnstraße fungieren, die für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur in Richtung Süden befahrbar ist. Linienbusse fahren in Richtung Norden auf der Gleisstraße. Ein Zwei-Richtungs-Verkehr gilt auch für die

Straßenbahn. Die ÖPNV-Trasse in der Friedrich-Ebert-Straße soll aufgrund der hohen Auslastung nicht vom MIV gequert werden können. Die Haupteerschließung des Quartiers für den MIV soll über die Straße Am Kanal zur Anna-Flügge-Straße und zur Erika-Wolf-Straße erfolgen. Die Gebietsausfahrt soll auf direktem Weg über die Anna-Flügge-Straße, später nach Entwicklung des Blocks V auch über die Nordseite des Alten Marktes zur Straße Am Alten Markt erfolgen. Eine Anlieferzone ist westlich der Nikolaikirche auf der Platzfläche Alter Markt vorgesehen. Stellplatzangebote für Bewohner des Quartiers sowie gewerbliche Nutzungen können ausschließlich in unterirdischen Tiefgaragen geschaffen werden.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sind entsprechend aus dem räumlichen Geltungsbereich der Stellplatzsatzung ausgenommen worden. Für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen sind in den Bebauungsplan Regelungen als örtliche Bauvorschrift nach § 87 Abs. 5 BbgBO eigenständige Regelungen aufgenommen worden. Die Festsetzung regelt die Mindestzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze. Die Zahl der herzustellenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart und nach der Zahl der Nutzungseinheiten oder nach der Größe der Nutzfläche. So sind in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Bei Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen müssen je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche rechnerisch mindestens 0,7 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Hinsichtlich Stellplätzen für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen ist im Übrigen § 50 Abs. 4 BbgBO zu beachten. Die Nachweisführung ist vorrangig auf dem Baugrundstück zu führen.

Die Tiefgaragen mit einspuriger Ein- und Ausfahrt werden über die Anna-Flügge-Straße sowie über die Erika-Wolf-Straße angesteuert. Diese Straßen sollen nach Möglichkeit als „verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche“ ausgebaut und ausgewiesen werden. Die Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Nur der Bereich der Erika-Wolf-Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Einfahrt zur Tiefgarage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehr“ ausgewiesen. Etwa auf Höhe der westlich gelegenen Tiefgarageneinfahrt soll die Erika-Wolf-Straße dadurch als Sackgasse für den Kfz-Verkehr enden. Nur Radfahrern und Fußgängern soll sich auf dem verbliebenen Teilstück der Durchgang zur Friedrich-Ebert-Straße bieten. Die konkrete Ausgestaltung in der Praxis obliegt der Straßenverkehrsbehörde.

Die Planung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu dem Erfordernis der Umfahrbarkeit des Landtagsgebäudes durch die Feuerwehr. Die Umfahrbarkeit muss im Rahmen der Planrealisierung sichergestellt werden.

Dem von Seiten des Handelsverbands im Rahmen der Beteiligung geäußerte Interesse an mehr Stellplätzen als geplant für den Einzelhandel soll nicht entsprochen werden. Denn dieses Interesse an einer möglichst hohen individuellen Erreichbarkeit mit dem Auto muss mit den weiteren Belangen abgewogen werden. Zu den anderen Interessen gehört der Wunsch nach städtebaulicher Qualität, nach Aufenthaltsqualität, möglichst geringem Aufkommen an MIV, Vermeidung von Lärm und Luftschadstoffen, Chancen und Qualitäten für den nicht motorisierten Verkehr (gerade die historische Mitte bietet angesichts der guten ÖPNV-Anbindung und wegen der zentralen Lage beste Voraussetzungen dafür, das Stellplatzangebot zu beschränken). Das Landesamt für Umwelt hat vorgeschlagen, durch Festsetzung zu regeln, dass die Tiefgaragen für eine öffentliche Nutzung nicht zugänglich gemacht werden. Die Tiefgaragen sind im Bebauungsplan ohnehin nicht als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Es erübrigen sich weitere Festsetzungen. Ergänzend werden verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Innenstadt umgesetzt, bspw.

die Schaffung neuer Fahrradstellplätze in der Friedrich-Ebert-Straße anstelle von Parkplätzen für Kfz und die Abpollerung im Bereich Gutenbergstraße/Jägerstraße zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs und Verhinderung von Schleichwegen.

### **B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Ziel ist die Wiederannäherung an die historischen Grundstücksstrukturen, wie Sie bis zu ihrer Zerstörung im Zweiten Weltkrieg Bestand hatten. Dem städtebaulichen Konzept liegt auch das Ziel zu Grunde, sich – jedenfalls straßenseitig – an den historischen Geschoss- und Traufgesimshöhen zu orientieren und ihnen an den Blockecken besondere Beachtung zu schenken. Die Blockecken im Bereich der Erika-Wolf-Straße werden daher auch als besondere Gebäude verstanden, die dem Gebiet mit ihren straßenseitigen Fassaden Prägung verleihen sollen. Die Fassaden des zur Nikolaikirche orientierten Eckgebäudes Erika-Wolf-Straße / Anna-Flügge-Straße soll als sog. Leitfassade dem historischen Vorbild entsprechend wiederhergestellt werden. Wie beim neu errichteten Museum Barberini und den am Havelufer benachbarten Neubauten in Tradition der Palazzi Pompei und Chiericati (und wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 zum Alten Markt und zum Steubenplatz) sollen am historischen Vorbild orientierte Gebäudefassaden entstehen. Andere Eckgebäude (bspw. die sogenannten „Achteckenhäuser“ östlich der Friedrich-Ebert-Straße) haben als Gebäude mit besonderen Gestaltungsvorgaben ebenfalls eine maßstabgebende Funktion.

Für die Gebäude zwischen den besonders zu gestaltenden Blockecken ist auch eine zeitgenössische Architektursprache möglich und v.a. für die „Fuge“ gewünscht. Ein sog. Fugenbau ist von gestalterischen Vorgaben – insbesondere Materialvorgaben – weitgehend befreit. Er soll als besonderes Element die Fassadenfront des Blocks entlang der Erika-Wolf-Straße beleben und den Bruch in der Parzellenstruktur sichtbar machen. Die sog. Fuge ergibt sich aus einer Verschiebung der westlichen Bebauungskante um ca. 13 m nach Osten, die mit der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße zugunsten der ÖPNV-Trasse vorgenommen wurde. Die „Fugen“ in den Blöcken III und IV sollen ein sichtbarer Hinweis auf den über 75 Jahre währenden Bruch in der Geschichte sein.

Auch den Festsetzungen für die anderen Bauten liegen jedoch städtebauliche Prinzipien zugrunde, die aus den historischen Akten zu den früheren Bauten abgeleitet werden konnten und sich an den historischen Sehgewohnheiten in der Potsdamer Innenstadt orientieren. Es soll ein geschlossener Blockrand mit leichten Sprüngen in der Fassade, mit voneinander abweichenden Geschoss- und Traufgesimshöhen entstehen. Straßenseitig sollen die Dächer mit rotem Ziegel gedeckt sein und Neigungen zwischen 35° und 45° aufweisen.

Im Hofinneren sollen weitere, auf zwei Geschosse begrenzte Remisen oder alternativ Seitenflügel oder Anbauten mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen entstehen.

Das Bildungsforum mit u.a. der Stadt- und Landesbibliothek im Nordteil des Blocks bleibt – auch in seiner Lage – erhalten. Es springt im Norden des Blocks aus der Flucht der vor der Zerstörung noch vorhandenen Bebauung. Die benachbarten Gebäude sollen in geschlossener Bauweise an die seitlichen Wände des Bildungsforums herangebaut werden, wobei sie unter Berücksichtigung der ursprünglichen Blockkante rund 7,5 m hinter der Flucht des Bildungsforums zurücktreten sollen. Die entlang der Anna-Flügge-Straße östlich direkt an das Bildungsforum anschließenden Gebäude sollen Wohnungen für Studierende aufnehmen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Nikolaikirche und des Landtags Brandenburg soll ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, in dem gewohnt und gearbeitet wird und in dessen Erdgeschosszonen Cafés und Restaurants ebenso wie Einzelhandelsgeschäfte in der Größenordnung typischer Nachbarschaftsläden zum Verweilen einladen. Büronutzung und Dienstleistung ergänzen das Nutzungsspektrum. Entsprechend dieser Nutzungsmischung soll das Plangebiet als urbanes Gebiet ausgewiesen werden.

Innerhalb Gebietsteils MU 2 im Blocks IV wird insgesamt mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 15.700 m<sup>2</sup> gerechnet.

Zwecks Belegung des öffentlichen Raums ist insbesondere entlang der Platzkanten des Alten Marktes Außengastronomie gewünscht, wobei durch Gestaltungsregeln ein Caféhauscharakter gewährleistet werden soll, der optisch gehobenen Ansprüchen genügt.

Wie bereits ausgeführt, ist ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier vorgesehen. Der Wohnanteil kann und soll den Anteil von im weitesten Sinne gewerblichen Nutzungen (Büros, Geschäfte, Restaurants, Cafés, Dienstleistungen) noch in dem Maße überwiegen, wie die Zweckbestimmung des geplanten urbanen Gebietes nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin gewahrt bleibt. Dabei wird die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensausübung auch berücksichtigen dürfen, dass in der unmittelbaren Umgebung mit Landtagsgebäude im Süden, Nikolaikirche im Osten und Bildungsforum im Norden jeweils Gebäude ohne jede Wohnnutzung vorhanden sind. Zu den zulässigen Nutzungen gehören im urbanen Gebiet soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dem Bildungsforum findet sich eine entsprechend passende Nutzung von stadtweiter Bedeutung unmittelbar im Plangebiet. Weitere kulturelle, aber auch sozialen und anderen Zwecken dienende Einrichtungen sind willkommen.

In den zum Straßenraum hin orientierten Erdgeschosszonen sollen in der Regel keine Wohnungen, sondern vor allem Restaurants, Cafés und Geschäfte sowie Dienstleistungsangebote untergebracht werden.

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

Im Vordergrund der städtebaulichen Entwicklung steht ein lebendiges urbanes Quartier mit einer hohen Geschossflächenzahl, hoher Dichte und einem großen Anteil an Überbauungs- und Unterbaumöglichkeiten. Zum landschaftsplanerischen Konzept gehört insbesondere das Ziel, dem Hofinnenbereich trotz der städtebaulichen Dichte eine hohe Aufenthaltsqualität zu geben. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen begrünt werden. Auch der Hofinnenbereich soll gärtnerisch angelegt werden, selbst wenn unterirdisch Tiefgaragen eingerichtet werden. Auf den Dächern unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen) soll daher zu mindestens 50% der Fläche verpflichtend ein durchwurzelbarer Dachaufbau von 60 cm aufgebracht werden. Weitere, nicht überbaute Flächen sollen ebenfalls mit einem mindestens 60 cm starken Aufbau hergestellt werden. Eine Begrüpfungspflicht soll auch für die oberen Abschlüsse von Lüftungsschächten einer Tiefgarage gelten (siehe auch Kapitel B.3.6).

Alle zum Hofinnenbereich orientierten Fassaden baulicher Anlagen sollen mit Rank- und Kletterpflanzen anteilig begrünt werden. Dabei soll ein Anteil von 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile genügen.

## B.3 Begründung der Festsetzungen

### B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als urbanes Gebiet festgesetzt werden – auch das Grundstück des Bildungsforums mit der Stadt- und Landesbibliothek. Das urbane Gebiet wird dazu in zwei Teile geteilt, MU1 (Bildungsforum) und MU2 (übrige Baugebietsteile). Bibliotheken sind innerhalb von urbanen Gebieten zulässig. Durch das Miteinander von MU 1 und MU 2 bleibt die Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes im gesamten Block ohne Zweifel gewahrt. Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage in der historischen Mitte am Alten Markt bietet sich vor allem in den zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Erdgeschosszonen die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen an. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sprechen auch die Lärmbelastungen durch den Kfz- und den Schienenverkehr für die Ansiedlung vorwiegend „unempfindlicher“ Nutzungen. Deswegen werden Wohnnutzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im ersten Vollgeschoss in weiten Teilen des Plangebietes ausgeschlossen.

Insgesamt soll die Wohnnutzung im urbanen Gebiet den Anteil der anderen das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen jedoch überwiegen. Entlang der Erika-Wolf-Straße und der Anna-Flügge-Straße sowie im Innenhofbereich sind die Voraussetzungen für Wohnen gut. Die Erika-Wolf-Straße und die Anna-Flügge-Straße sollen verkehrsberuhigt sein. In dem Eckgebäude an der Anna-Flügge-Straße / Am Kanal sollen Wohnungen für Studierende untergebracht werden. Im Hofinnenbereich (innerhalb der Fläche ABCDEIJKHA) sowie entlang der Erika-Wolf-Straße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c sind Wohnungen auch im ersten Vollgeschoss zulässig.

Zur Sicherung eines ausreichenden Wohnanteils im Plangebiet ist in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung (TF 1.6, vgl. dazu Nebenzeichnung 1) aufgenommen worden, in der für die Blockrandbebauung im MU 2 entlang der Verkehrsflächen teilgebiets- bzw. parzellen-/gebäudeweise jeweils ein Mindestmaß hinsichtlich der Geschossfläche für Wohnungen vorgegeben wird. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf für Teile von urbanen Gebieten festgesetzt werden, dass eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei einer festgesetzten Größe der Geschossfläche erfolgt die Angabe als absolute Zahl in Quadratmetern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestanteile sind an die Gebäudepässe zum Block IV angelehnt, die zusammen mit den Zielen und Leitlinien für die Potsdamer Mitte – 2. Fortschreibung für den Block IV die Vorgaben für die Bebauung der jeweiligen Parzelle bilden.

Der angestrebte Wohnanteil an der Geschossfläche wurde von der Lage im Plangebiet abhängig gemacht. Diesen Vorgaben folgen die Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass bezogen auf den prozentualen Anteil an der Gesamtgeschossfläche dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung getragen wird. Entlang der Erika-Wolf-Straße soll ab dem 2. Vollgeschoss (1. OG) vorrangig gewohnt werden – an dieser Vorgabe ist die festgesetzte Größe der Geschossfläche für Wohnungen ausgerichtet. Beim sog. Fugenbau (Gebietsteil 4.2) und den südlichen Eckgebäuden (Gebietsteile 3.3 und 4.1) ist der Pflichtanteil für Wohnnutzung geringer, um den Bauherren in Anbetracht des einerseits schmalen Baukörpers bzw. der andererseits höheren Aufwendungen aufgrund der

gestalterischen Festlegungen größere Freiheiten zu eröffnen.

Für den Eckbau (Am Kanal 40/41 bzw. Gebietsteil Nr. 1.1) soll kein Mindestwohnanteil vorgegeben werden, da dieser vorrangig für öffentlich-gewerbliche Nutzungen entwickelt werden soll (mögliche Erweiterung von Nutzungen aus dem Bildungsforum).

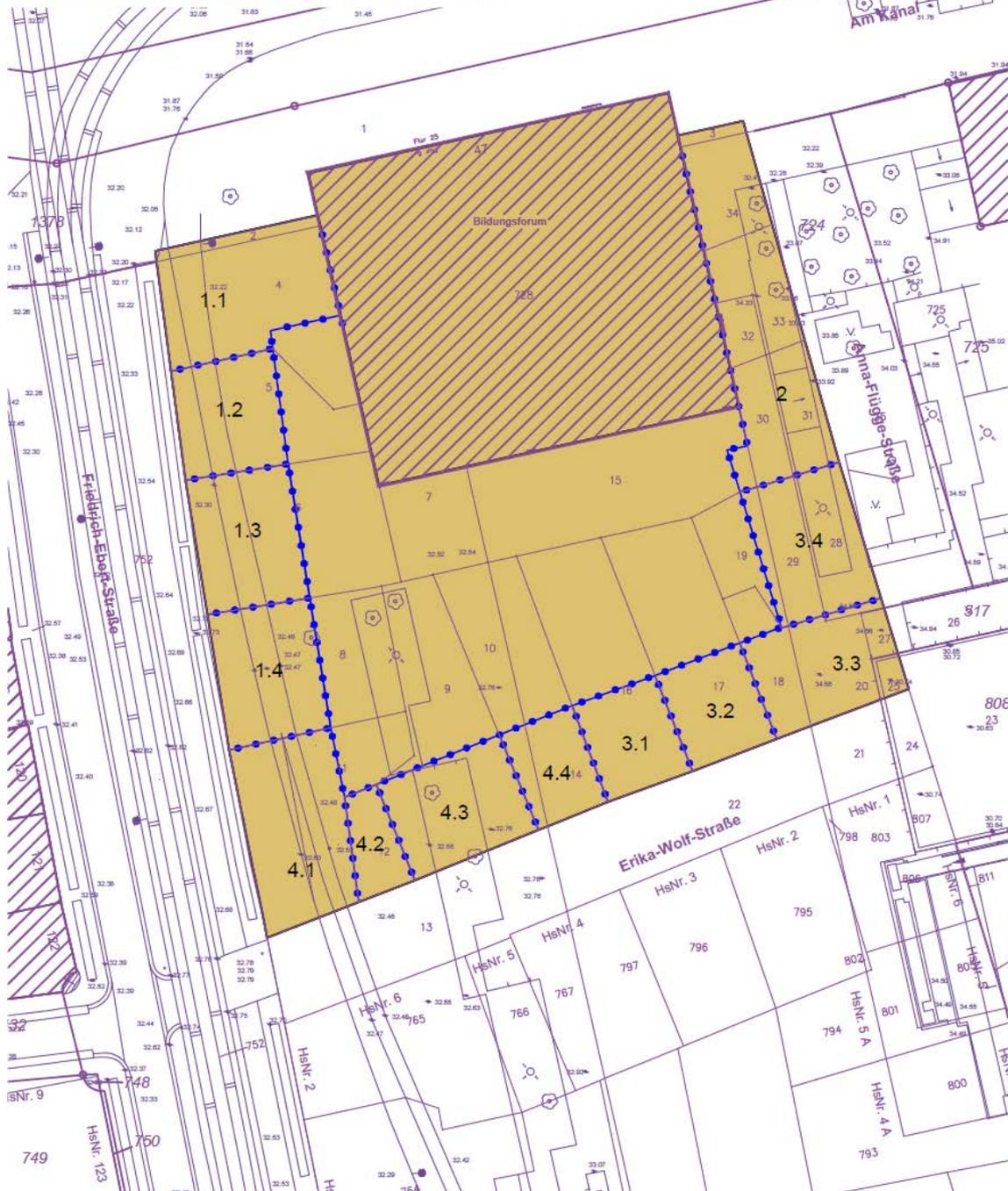
Für den langgezogenen Bau östlich des Bildungsforums (Anna-Flügge-Straße 2/3 / Am Kanal 45 bzw. Gebietsteil Nr. 2) ist studentisches Wohnen geplant – so ergibt es sich aus der textlichen Festsetzung 1.4. Ein Mindestwohnanteil ist insofern nicht festzulegen. Der Gebietscharakter als urbanes Gebiet bleibt gewahrt. Die große Teilfläche des Bildungsforums (MU 1) bleibt frei von Wohnen, soweit die Bestandsnutzung erhalten bleibt, wovon hier ausgegangen werden kann. Im Teilgebiet 3.4 ist als Mindestanteil eine Größe der Geschossfläche für Wohnungen von 640 m<sup>2</sup> festgesetzt – das entspricht rund 50 % der zulässigen Geschossfläche in diesem Gebietsteil. Auf Wahrung des Gebietscharakters wird im Übrigen die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren achten können.

**Tabelle 1 Übersicht über die je Gebietsteil festgesetzten Mindestgeschossflächen für Wohnen**

<b>Gebietsteil</b>	<b>Mindestmaß Wohnen als GF in m<sup>2</sup> (auf den vollen Zehner abgerundet)</b>	<b>Vorgabe Gebäudepass in %</b>	<b>Geschossfläche im Erdgeschoss in m<sup>2</sup></b>	<b>Geschossfläche Vorderhaus in m<sup>2</sup></b>
<b>1.3</b>	<b>860</b>	<b>keine</b>	<b>259</b>	<b>1.232</b>
<b>1.4</b>	<b>850</b>	<b>keine</b>	<b>256</b>	<b>1.217</b>
<b>3.1</b>	<b>420</b>	<b>keine</b>	<b>161</b>	<b>605</b>
<b>3.2</b>	<b>430</b>	<b>keine</b>	<b>164</b>	<b>616</b>
<b>3.3</b>	<b>370</b>	<b>30</b>	<b>263</b>	<b>1.251</b>
<b>3.4</b>	<b>640</b>	<b>50</b>	<b>271</b>	<b>1.288</b>
<b>4.1</b>	<b>600</b>	<b>50</b>	<b>324</b>	<b>1.213</b>
<b>4.2</b>	<b>120</b>	<b>30</b>	<b>89</b>	<b>424</b>
<b>4.3</b>	<b>820</b>	<b>keine</b>	<b>247</b>	<b>1.173</b>
<b>4.4</b>	<b>360</b>	<b>keine</b>	<b>139</b>	<b>519</b>

# Teil A: Nebenzeichnung 1

Teile der Baugebiete gemäß TF 1.6



Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind unzulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in störungsfrei in die Umgebung von Landtag (im Gebäude des Stadtschlusses), Nikolaikirche, Bildungsforum, Museum Barberini und anderen Sehenswürdigkeiten in Potsdams historischer Mitte einfügen.

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

Durch die vorgesehene Festsetzung eines urbanen Gebietes werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam finden Berücksichtigung.

Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von Einzelhandel – in Anlehnung an die Potsdamer Sortimentsliste, das Potsdamer Einzelhandelskonzept sowie an die sog.

„Bausteine für die Textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Einzelhandel“ – auf ausgewählte Sortimente beschränkt. Zulässig sind im Plangebiet demnach ausschließlich:

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

Gegenüber der Systematik der Potsdamer Sortimentsliste ergeben sich Abweichungen: Um dem Charakter im historischen Zentrum nahe von für das kulturelle, politische und religiöse Leben bedeutenden Einrichtungen (Museum Barberini, Landtag im Gebäude des Stadtschlosses, Nikolaikirche) gerecht zu werden, sind aus der Liste der „sonstigen zentrenrelevanten Sortimente“ folgende Sortimente unberücksichtigt geblieben bzw. nicht in die Liste der zulässigen Sortimente/Sortimentsgruppen aufgenommen worden:

- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik
- Augenoptiker
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,
- Bekleidung einschließlich Sportbekleidung,
- Schuhe einschließlich Sportschuhen,
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Sport- und Campingartikel,
- sonstiger Facheinzelhandel.

Auf diesem Wege werden Sortimente ausgeschlossen, die in dem besonderen Umfeld der historischen Mitte als störende Elemente und als unpassend empfunden werden könnten.

Umgekehrt ist abweichend von der Potsdamer Sortimentsliste bzw. ergänzend ein eigentlich als nicht-zentrenrelevanter Geschäftsbereich als im Plangebiet zulässig aufgenommen worden: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“. Da ein Fahrradladen im Plangebiet grundsätzlich nicht nur denkbar, sondern mit Blick darauf, dass das Plangebiet von der Stellplatzsatzung ausgenommen ist und studentisches Wohnen an der Anna-Flügge-Straße geplant ist, sogar willkommen und passend wäre, wird die Zulässigkeit des Sortiments durch ausdrückliche Festsetzung entsprechend geregelt.

Musikinstrumente gehören nach der Potsdamer Liste in eine Gruppe mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik. Während – wie gesagt – elektrische Haushaltsgeräte ebenso wie Unterhaltungselektronik ausgeschlossen sein sollen, ist ein Geschäft für Musikinstrumente gerade in der historischen Mitte in diesem Umfeld mit Nikolaikirche, Museum Barberini und dem Potsdam Museum sowie dem in Bau befindlichen

Musikerhaus im benachbarten Block II sowie geplanten „Haus für Musik“ im Block III ein passendes Sortiment. Neben Instrumenten sollen auch Noten, Liederbücher und andere zu Musikinstrumenten gehörende Randsortimente zulässig sein – daher werden Musikinstrumente gemeinsam mit Musikalien aufgeführt. Auch technisches Equipment für Musiker aus dem Bereich der elektronisch unterstützten Musik (E-Musik) soll im Rahmen des Sortiments angeboten werden dürfen. Andere Geräte der Unterhaltungselektronik ohne erkennbaren Bezug zur Musik und unmittelbaren Nutzen für Musiker (Computer, Spielekonsolen u.ä.) sind hingegen unzulässig.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel zur Schaffung einer bedarfsgerechten und verträglichen Nutzungsmischung vorrangig in der Erdgeschosszone mit öffentlicher Zugänglichkeit. Die Auswahl der zulässigen Sortimente erfolgte unter der Prämisse der Schaffung eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes für die künftigen Bewohner des Quartiers und eines Angebots für Waren touristischen Bedarfs entsprechend der Lage des Quartiers im historischen Zentrum in direkter Nachbarschaft zu touristischen Attraktionen. Eine Feinsteuerung zum Einzelhandel soll im Übrigen noch über das Verfahren zur Grundstücksvergabe erfolgen.

Ausnahmsweise darf ein Einzelhandelsbetrieb auch auf das 2. Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss ausgedehnt werden. Allerdings setzt dies voraus, dass die Verkaufsfläche mindestens zur Hälfte im ersten Vollgeschoss angeordnet ist. Es soll verhindert werden, dass die Erdgeschosszone zu einem reinen Durchgangsbereich reduziert wird mit entsprechend nachteiligen Wirkungen für das Ortsbild. Die Erdgeschosszone soll vom Straßenraum unmittelbar als Einzelhandelsgeschäft wahrgenommen werden und als solche positiv zu einem lebendigen Stadtbild beitragen. Auch bei Berücksichtigung der Voraussetzung (mindestens 50% der Verkaufsfläche im Erdgeschoss) bleibt eine Einzelhandelsnutzung im 2. Vollgeschoss eine Ausnahme und wird nicht allein dadurch allgemein zulässig, dass die textlich geregelten Voraussetzungen beachtet werden. Erstreckt sich ein Einzelhandelsbetrieb auf Grundlage der Ausnahme auch auf das 2. Vollgeschoss, so ist eine Nutzung für die Zwecke des Einzelhandels im Untergeschoss jedoch ausgeschlossen (und umgekehrt). Dazu regelt der Bebauungsplan, dass sich über drei Geschosse erstreckender Einzelhandel unzulässig ist. Die Unzulässigkeit greift also auch, wenn sich in einem Gebäude zwei Einzelhandelsbetriebe befinden, von denen sich der eine zusätzlich ins 2. Vollgeschoss und der andere ins Untergeschoss ausdehnen möchte – dies ist also nach den Festsetzungen im B-Plan nicht möglich.

Einzelhandel ist nicht die einzig mögliche Erdgeschossnutzung. Auch und gerade Cafés und Restaurants, aber auch Büros und andere Dienstleistungseinrichtungen, Galerien oder Ateliers sind in den Erdgeschosszonen zulässig und erwünscht, so dass eine lebendige Mischung aus einander nicht wesentlich störenden Nutzungsangeboten erreicht wird.

Durch textliche Festsetzung ist die Unterbauung des Plangebietes für die Zwecke einer Tiefgarage geregelt. In der Tiefgarage können selbstverständlich auch Fahrradabstellplätze und Behindertenstellplätze vorgesehen werden. Auch die Einrichtung von Technikräumen u.ä. kann hier vorgesehen werden.

### **B.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch zulässige maximale Höhen (Firsthöhen und Traufhöhen), durch maximale bzw. zwingende Geschoszzahlen sowie durch eine festgesetzte zulässige Grundfläche. Die festgesetzten Höhen beziehen sich je Gebäude /

Parzelle auf eigenständige Bezugshöhen, die ebenso festgesetzt sind, und zwar als Angabe in Metern über Normallhöhennull im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016). Die angegebenen Bezugshöhen entsprechen im Wesentlichen der aktuell vorherrschenden Geländehöhe an den jeweiligen Bezugspunkten, so dass die Festsetzungen die bei Planrealisierung tatsächlich maximal zulässige Höhe wiedergeben. In begründeten Einzelfällen kann die Genehmigungsbehörde eine Abweichung von den festgesetzten Firsthöhen sowie von den straßenseitigen Traufhöhen erlauben, jedoch jeweils maximal um bis zu 0,2 m über bzw. unter den festgesetzten Höhen. Abweichungen können sich beispielsweise ergeben, wenn es bei den abschließenden Straßenbaumaßnahmen im Rahmen der Baudurchführungen zu zulässigen Abweichungen im Toleranzbereich kommt und damit die vorgegebene Bezugshöhe nicht exakt durch die Straßenherstellung erreicht werden konnte. Darüber hinaus ist bei der Gebäudeabwicklung die Straßenneigung im Längsschnitt zu berücksichtigen. Die Vorgaben zur Dachneigung müssen dabei jedoch eingehalten bleiben.

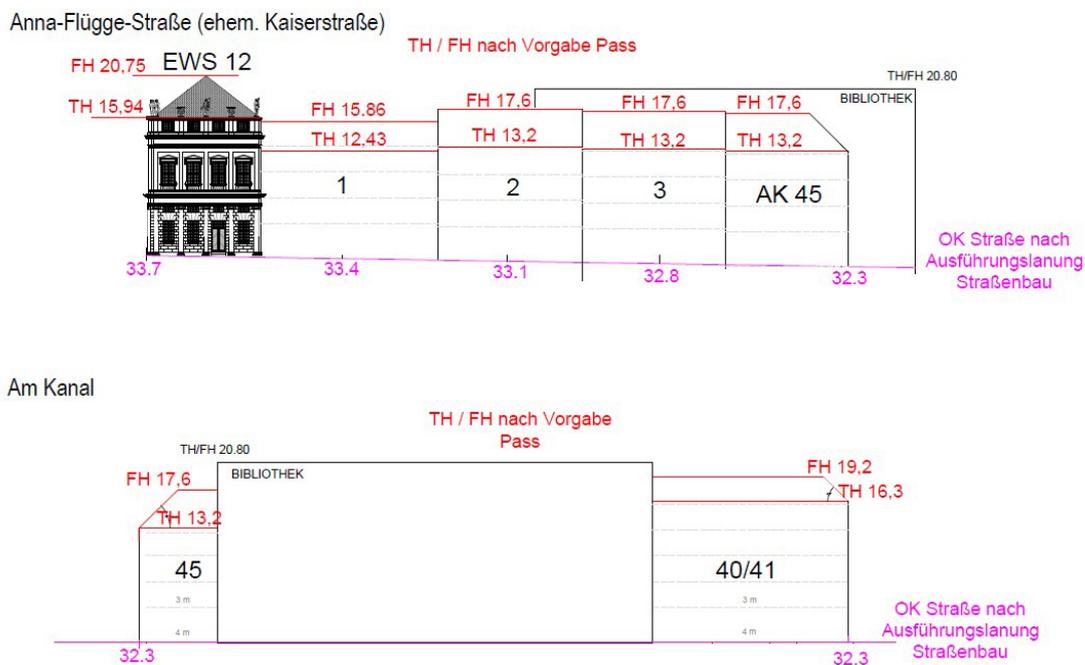
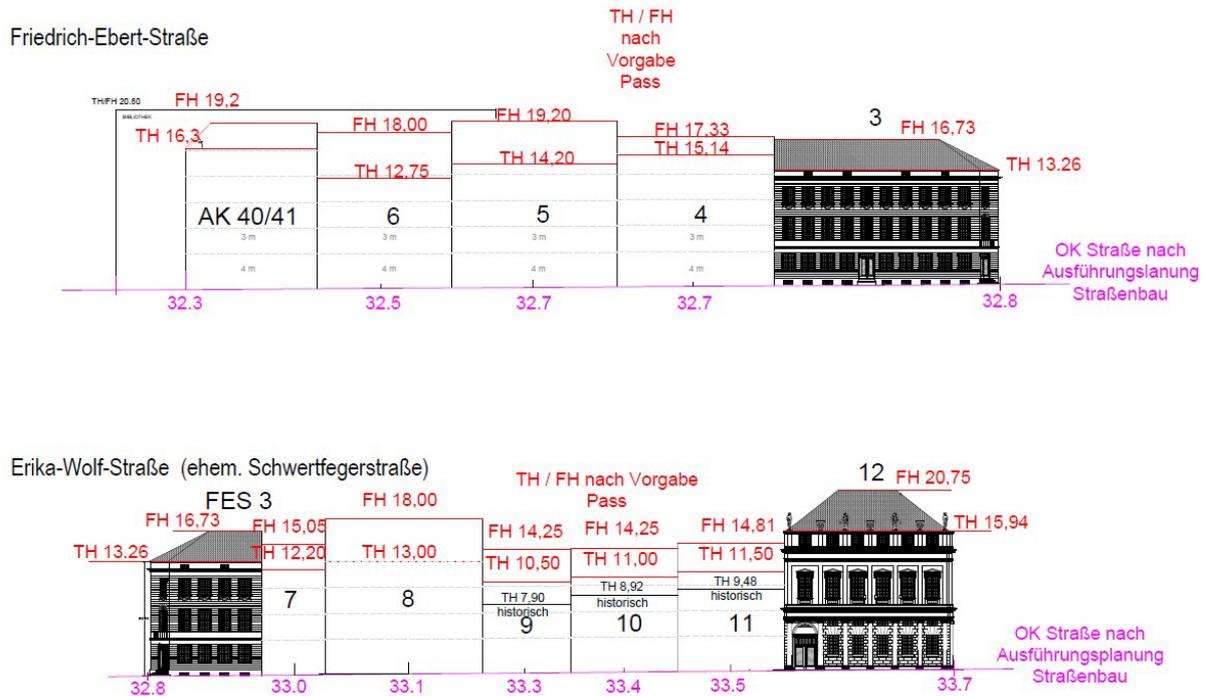


Abbildung 2 Fassadenabwicklung Block IV Nordost



**Abbildung 3 Fassadenabwicklung Block IV Südwest**

Da einerseits die äußere Blockrandbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit am historischen Vorbild ausgerichtet werden soll und andererseits die Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu beachten ist, wird neben einer insgesamt hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geregelt, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausschließlich hofseitig (nicht zur Straße hin) um maximal zwei Geschosse überschritten werden darf. Bedingung hierfür ist jedoch, dass der Gebäudeteil mit der höheren Geschossanzahl mindestens 3 m hinter die straßenseitige Baulinie zurückspringen muss und zugleich die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird – Zulässigkeit sog. Splitlevel.

Die Firsthöhe darf allein und nur ausnahmsweise durch technische Aufbauten (dazu gehören auch Austrittsbauwerke auf Dachterrassen) überschritten werden. Dabei darf der technische Aufbau vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein. Bei der Zulässigkeit von Dachterrassen ist der Mindestanteil zur Begrünung von Flachdächern zu beachten (TF 6.1). Zur Anwendung der Bestimmung: Für technische Aufbauten, insbesondere Austrittsbauwerke auf Dachterrassen, ist je Baugrundstück über eine Visualisierung nachzuweisen, dass diese Aufbauten nicht aus dem öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Die Regelung soll ausschließlich für den am weitesten vom jeweiligen Gebäude bzw. Dach des Bauvorhabens entfernten Punkt innerhalb eines Radius' von 150 m auf folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten und Plätzen gelten: Alter Markt, Am Kanal, Yorckstraße, Schwertfegerstraße, Anna-Flügge-Straße, Erika-Wolf-Straße, Friedrich-Ebert-Straße (Abschnitt zwischen Marstallgebäude und Platz der Einheit (Nord)) und Schloßstraße. Für die Beurteilung der Sichtbarkeit soll die Messung aus dem Blickwinkel einer 1,8 m großen Person über der Geländeoberfläche erfolgen. Nur sofern nachweislich alle baulichen und technischen Möglichkeiten zur Lage und Höhe des technischen Aufbaus ausgeschöpft wurden und dieser dennoch geringfügig in den öffentlichen Straßenraum in Erscheinung tritt,

kann im Einzelfall eine Befreiung in Betracht kommen. Hierbei sind geeignete technische und gestalterische Maßnahmen vorzusehen, dazu kann beispielweise auch der Verzicht auf spiegelnde Oberflächen oder die Wahl geeigneter Farbgebungen gehören.

Für Austrittsbauwerke, die ein festes Dach besitzen gilt die textliche Festsetzung 6.1 zur Dachbegrünung. Dieses Dach ist zur gesamten Dachfläche des Bauvorhabens dazuzuzählen und nicht einzeln zu mindestens 50% zu begrünen. Hingegen gilt dies nicht bei flachen Austrittsbauwerken, wo bspw. der Ausstieg durch ein aufliegendes Schiebe- oder Klappfenster erfolgt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zugunsten der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (entlang der Blockaußenkanten innerhalb des Gebietsteils MU2 i.d.R. als zwingende Vorgabe) verzichtet. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich lediglich auf die zum öffentlichen Straßenraum, insbesondere durch die Fensterreihen hin sichtbar werdenden Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung jedenfalls dann als Vollgeschosse anzurechnen wären, wenn sie überwiegend oder ganz bis zur hinteren Gebäudekante an der Hofseite durchgezogen würden (im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragend, eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m aufweisend). Mit anderen Worten: Auch wenn die zum Straßenraum hin sichtbaren Geschosse (aufgrund sog. Splitlevel) nicht als Vollgeschosse im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung zu werten sein sollten, sind die zwingenden Vorgaben zu den Vollgeschossen auf alle zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Geschosse anzuwenden, die im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m aufweisen. Durch die Festsetzungskombination von Trauf- und Firsthöhen sowie zur Straße hin i.d.R. zwingender Geschosszahl wird eine am historischen Vorbild ausgerichtete Stadtbildwirkung erzeugt. Die festgesetzte zwingende Zahl der sich zum Blockaußenrand im MU2 ergebenden Geschosszahlen beruht auf der Annahme klassischer Geschosshöhen, wie sie für Wohn- und herkömmliche Gewerbebetriebe üblich sind. Sollte sich im Einzelfall ergeben, dass die Planrealisierung an der festgesetzten zwingenden Zahl der Geschosse scheitern könnte, weil spezifische, für ein urbanes Gebiet adäquate Nutzungen höhere Geschosshöhen erfordern, dann wären die Grundzüge der Planung nicht dadurch berührt, dass die Zahl der zum Straßenraum wirksam werdenden Geschosse um bis zu maximal ein Geschoss niedriger ausfällt als festgesetzt. Keinesfalls aber darf die Zahl der festgesetzten Geschosse zum öffentlichen Straßenraum hin überschritten werden.

Zur Regulierung der Grundflächenzahl (GRZ)<sup>5</sup> wird für den Plangebietsteil MU1 eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Der Plangebietsteil MU2 ist zur Steuerung der Überbaubarkeit mit Hilfe einer Knotenlinie in drei Teile eingeteilt. Für den äußeren Blockrand gilt eine GRZ von 1,0. I.d.R. ergibt sich für die äußere Blockrandbebauung eine Bebauungstiefe von maximal 14,0 m. Für den größeren südlichen Teil des Hofbereichs innerhalb der Knotenlinie ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt (mit der Möglichkeit zur Überschreitung zugunsten von Terrassen bis zu einer GRZ 0,4), für den kleineren westlichen Teil eine GRZ von 0,7. Diese Grundflächenzahlen regeln die Überbaubarkeit der Innenhofbebauung insb. durch Remisenbebauung, Seitenflügel oder sonstige hofseitige Anbauten. Die im Blockinneren

---

<sup>5</sup> Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

festgesetzte GRZ von 0,2 bzw. 0,7 darf für die Zwecke einer Tiefgarage, durch die diese Grundstücksteile lediglich unterbaut werden, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen für urbane Gebiete bei einer GRZ 0,8 und bei einer GFZ 3,0. Diese Obergrenzen werden nur zum Teil eingehalten. Für Gebietsteil MU1 ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt – die GRZ ist direkt aus der Situation des bestehenden Bildungsforums abgeleitet. Die sich südlich anschließenden Grundstücksteile innerhalb der Fläche CDEIOPQC sind dem Grundstück mit dem studentischen Wohnen (Parzelle 2) zugeordnet. Dieser Teil ist grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten (vgl. textliche Festsetzung 4.2). Hinsichtlich der Überbaubarkeit des Gebietsteils MU2 ergibt sich ein leicht anderes Bild. MU2 hat eine Größe von 5.730 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich ist eine 14 m tiefe Blockrandbebauung mit einer Gesamtfläche von 3.266 m<sup>2</sup> geplant (der vom Bebauungsplan ermöglichte Rahmen zur Überbauung liegt wegen der Vorgabe einer einheitlichen Bebauungstiefe von 14 Metern leicht darüber: 3.310 m<sup>2</sup>). Dies entspricht rein rechnerisch einer GRZ von 0,57 (Planung nach den Gebäudepässen) bzw. 0,58 (Festsetzungen im B-Plan). Für ein vollständiges Bild muss jedoch noch die Bebaubarkeit der Hofflächen mit zulässigen Grundflächenzahlen zwischen 0,2 bis 1,0 berücksichtigt werden. In der Summe ergibt sich innerhalb von MU2 eine Bebaubarkeit von 70% durch Hauptanlagen bzw. eine rechnerische GRZ von 0,7. Bezogen auf das gesamte urbane Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans (MU1 und MU2) ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,78.

Darüber hinaus dürfen nicht nur unterhalb der Blockrandbebauung, sondern auch auf Höhe des Innenhofs Tiefgaragen errichtet werden (ausgenommen von dieser Möglichkeit ist nur die Fläche CDEFIOPQC). Die Flächen der Innenhofbebauung (Seitenflügel oder Remisen) und die Flächen der Tiefgaragen werden sich dabei teilweise überdecken. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist zwar nicht festgesetzt, sie lässt sich rechnerisch jedoch aus den Festsetzungen zu den zulässigen Geschosshöhen und den überbaubaren Grundstücksflächen ableiten. Bezogen auf das gesamte Plangebiet liegt die GFZ im MU2 bei knapp 3,6 und somit höher als nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich für urbane Gebiete vom Ordnungsgeber vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass textliche Festsetzung 2.5 innerhalb der Blockrandbebauung auch sog. „Spltilevel“ ermöglicht, so dass rückwärtig noch ein oder zwei Zusatzgeschosse nicht ausgeschlossen sind. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die sog. Obergrenzen zum Nutzungsmaß aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine noch höhere GFZ ergibt sich den Gebietsteil MU1, wo die zulässige Grundfläche der Größe des Baugebietsteils entspricht und eine 6-geschossige Bebauung zulässig ist (dies entspricht der Bestandssituation, rechnerische GFZ 6,0).

Das hohe Maß der baulichen Nutzung dient der Umsetzung des von den Stadtverordneten beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzepts. Es ist städtebaulich erforderlich, um in der zentralen und historisch bedeutenden Lage am Alten Markt eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für das hohe Nutzungsmaß liegen mit den Platz-, Park-, Wasser- und anderen Freiflächen des Alten Markts um die Nikolaikirche herum, mit Havel, Freundschaftsinsel und Nuthepark im Süden, mit dem Platz der Einheit im Norden sowie der neu gestalteten Plantage im Westen hinreichend ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO vor. Im Übrigen wird die bauliche Dichte gemäß Bebauungsplan nicht wesentlich über der Bestandssituation liegen, zumal größere überbaubare Teile des Plangebietes, nämlich Dachflächenteile und unterirdische

Tiefgaragen, begrünt oder anderweitig als Freiflächen gestaltet werden. Insbesondere die Tiefgaragenflächen sind somit nicht im klassischen Sinne nur überbaute Bereiche.

### **B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche nicht allein aus der innerhalb von Baugrenzen und Baulinien liegenden Baugrundstücksflächen. Im Gebietsteil MU2 wird nur der Blockrand in dieser Weise geregelt. Dabei verläuft entlang der äußeren Baugrundstücksgrenzen eine Baulinie (eine Ausnahme bildet die äußere Gebäudekante des Bildungsforums, die durch eine Baugrenze markiert wird – das Bildungsforum ist allerdings auch Bestandteil des Gebietsteils MU1). Auf der Baulinie muss gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden. Dies gilt für Gebäude und Gebäudeteile gleichermaßen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. An den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassadenseiten sind auch keine vor die Fassade tretenden Balkone oder Loggien zulässig. Allerdings wird im Rahmen einer Gestaltungsvorschrift an der Fassade Am Kanal zwischen den Punkten d und e die Ausbildung eines straßenseitigen Giebels ermöglicht, der vor die festgesetzte Baulinie treten darf.

Beim Bildungsforum ist die Festsetzung einer Baulinie nicht erforderlich, weil hier nicht der historische Grundriss wieder aufgegriffen werden soll. Das Bildungsforum soll erhalten bleiben und wird nicht in Frage gestellt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich für die Blockrandbebauung faktisch eine Bebauungstiefe von 14 m – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (dies gilt nicht für das großvolumige Bildungsforum im Gebietsteil MU1). Die Tiefe der Bebauung im Gebietsteil MU2 wird hofseitig nur im nordwestlichen Eckbereich durch hofseitige Baugrenzen begrenzt, im Übrigen ergibt sich die Gebäudetiefe m für die Blockrandbebauung durch die entlang den Punkten KHABCQPON geführte sog. Knotenlinie, die den Bereich einer vollen Überbaubarkeit (GRZ 1,0) von dem Bereich mit einer GRZ 0,2 bzw. 0,7 trennt. Nahezu durchgehend liegt die Gebäudetiefe bei 14 m, nur im Bereich der Parzelle 2 (studentisches Wohnen) zwischen den Punkten P und N fällt die Gebäudetiefe geringer aus.

Im Teilgebiet MU2 werden darüber hinaus noch weite Teile des Innenhofs als überbaubare Grundstücksfläche deklariert (wie erläutert mit einer GRZ von 0,2), innerhalb derer – maximal zweigeschossige Gebäude(-teile) errichtet werden dürfen. Die dafür offen stehende Innenhoffläche ist im Bebauungsplan durch eine mit Buchstaben abgegrenzte Fläche gekennzeichnet. Wie beschrieben, dürfen die Baugrundstücke zugunsten von Tiefgaragen vollständig unterbaut werden.

### **B.3.4 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise. Die Pflicht, Gebäude geschlossen, also ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, zu errichten bezieht sich lediglich auf die innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Anderes gilt für den Innenhofbereich: Hier dürfen sowohl grenzständige Bauten in geschlossener Bauweise errichtet werden (Seitenflügel) als auch Remisenbauten unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen, die bauordnungsrechtlich (vgl. § 6 BbgBO) vorgeschrieben sind.

### B.3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von vier Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. Nur die Friedrich-Ebert-Straße im Westen und der Straßenzug Am Kanal im Norden sind bereits im Bestand vorhanden und in öffentlicher Nutzung. Die Erika-Wolf-Straße im Süden verläuft auf Höhe der früheren Schwertfegerstraße. Im Osten wird das Plangebiet von der Anna-Flügge-Straße (Verlauf der früheren Kaiserstraße) begrenzt. Beide Straßen wurden bereits als Baustraße hergestellt. Die Herstellung der endgültigen Oberflächen und Gehwegbereiche erfolgt nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen. Die Erika-Wolf-Straße soll am westlichen Ende im Kreuzungsbereich zur Friedrich-Ebert-Straße für den Autoverkehr gesperrt bleiben. Ein direkter Zugang zur Friedrich-Ebert-Straße wird sich somit nur für Radfahrer und Fußgänger ergeben. Planungsrechtlich wird dieser Bereich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radverkehr) festgesetzt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus Kap. B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.

### B.3.6 Dach- und Fassadenbegründung

Zugunsten einer verbesserten Aufnahmefähigkeit von anfallendem Regenwasser im Plangebiet ist die Dachbegründung der Dächer und Dachteile vorgesehen, soweit diese flach bzw. nur mit leichter Neigung von weniger als 15° ausgeführt werden. Solche Dächer bzw. Dachteile sind zu mindestens 50 % zu begrünen, wobei ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen ist. Dachterrassen müssen dann nicht begrünt werden, solange der Mindestanteil begrünter Dachfläche von 50% an anderer Stelle nachgewiesen wird.

Zur Anwendung der Bestimmung: Über Dach reichende Brandwände, für die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Belichtungsflächen und notwendige technische Aufbauten sind bei der Ermittlung der zu begrünenden Dachfläche abzuziehen. Etwaige zulässige Aufbauten wie Austrittsbauwerke (siehe Kap. B.3.2) sind bei der Ermittlung der Dachfläche einzubeziehen, sofern sie nicht über ein Schiebe- oder Kippfenster /-tür nach oben verfügen. Bedeutet: ein bis 15°flach geneigtes, festes Dach ist ebenso als Teil des Gebäudedaches zu begrünen.

Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO sind ebenfalls zu begrünen. Auch die oberen Abschlüsse/„Dächer“ der Lüftungsschächte, die der Entlüftung der Tiefgarage dienen, sind zu bepflanzen oder in anderer geeigneter Weise zu begrünen.

Auch die Dächer der Tiefgaragen sind zu begrünen. Um eine hinreichende Qualität des Grüns zu erreichen, muss auf den Dächern der Tiefgaragen ein mindestens 60 cm starker durchwurzelbarer Dachaufbau aufgebracht werden. Die darauf bezogene textliche Festsetzung 6.2 macht diesen Bodenauftrag jedoch nur für 50 % der unterbauten unterirdischen Dachfläche zur Bedingung. Die Festsetzung gilt jeweils für Baugrundstücke einzeln. Jeder einzelne Eigentümer muss also auf seinem Grundstück auf 50% der unterirdisch gelegenen Dachflächen von Tiefgaragen den mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Dachaufbau nachweisen.

Übrige, nicht überbaute Flächenanteile sind ebenfalls mit einem mindestens 60cm starken Dachaufbau herzustellen, der nachweislich wasserspeichernde Eigenschaften aufweist.

Die festgelegte Mindeststärke der Dachaufbauten soll ein Mindestmaß an **ökologischer Funktion** der aufzubringenden Schichten ermöglichen. Es handelt sich mithin nicht allein um ein **gestalterisches Mittel** für die Innenhofsituation des Plangebiets. Trotzdem die Flächen

vormals durch die Vornutzung vollständig versiegelt waren, bestünde – bei theoretisch denkbarem Verzicht auf eine vollständige Unterbauung – die Möglichkeit, die Naturhaushaltsfunktionen insgesamt, und im Speziellen die Bodenfunktionen, an dieser Stelle zu verbessern.

Die untere Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Stellungnahme vom 24.07.2020 darauf aufmerksam gemacht, dass Überdeckungs- und Begrünungsmaßnahmen ohne Startdüngung durchgeführt werden sollen. Diese Empfehlung lässt sich zwar nicht in einem Bebauungsplan festsetzen – dafür fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Dennoch ist die Beachtung dieser Empfehlung aus Gründen des Wasserschutzes zu begrüßen und denkbar als Auflage im Rahmen der Baugenehmigung.

Die ökologische Funktion der Regelung bei der unstreitig zulässigen Unterbauung soll insbesondere die Aspekte der Wasserrückhaltung, Verdunstungskapazität, Staubbindung und dem Entgegenwirken von Hitzeinseln in diesem neu bebauten Bereich berücksichtigen und so wenigstens anteilig den Verlust der Naturhaushaltsfunktion kompensieren.

Für die TF 6.2 gilt demnach, dass folgende Materialien nicht ohne weiteres zu den Flächen eines durchwurzelbaren Schichtenaufbaus zählen können, da diese de facto nicht durchwurzelt werden sollen/können:

- Terrassen (befestigt, bekiest, etc.)
- von Balkonen überdeckte Flächen
- Wege
- anderweitig gepflasterte Flächen
- Spielplatzflächen
- Treppenanlagen, Sitzstufen

Sofern nachgewiesen wird, dass

1. gewählte Oberflächenmaterialien aufgrund anderer hoheitlicher Vorgaben (bspw. Spielplatzsatzung) angelegt werden müssen, bautechnisch und/oder nutzungstechnisch zwingend notwendig sind (bspw. Wegeverbindung) und nachgewiesen wird, dass
2. diese Flächen
  - o wasserdurchlässig sind oder teilbepflanzt (bspw. begrünte Fugen mit einer Mindestbreite von 5cm und größer) und
  - o sich darunter ein mindestens 60cm starker, wasseraufnehmender Bodenaufbau befindet,

kann im Einzelfall und auf ein absolut notwendiges und nachweisbares Maß eine Befreiung in Betracht kommen.

### **B.3.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm werden Festsetzungen zugunsten des passiven Schallschutzes aufgenommen. Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen eine Schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 18.01.2018 sowie eine ergänzende Untersuchung vom 28. April 2020 im Zusammenhang mit der Neufassung der DIN 4109 im weiteren Verlauf des Jahres 2018 zu Grunde.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist gemäß der TF 7.3 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

mit  $L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

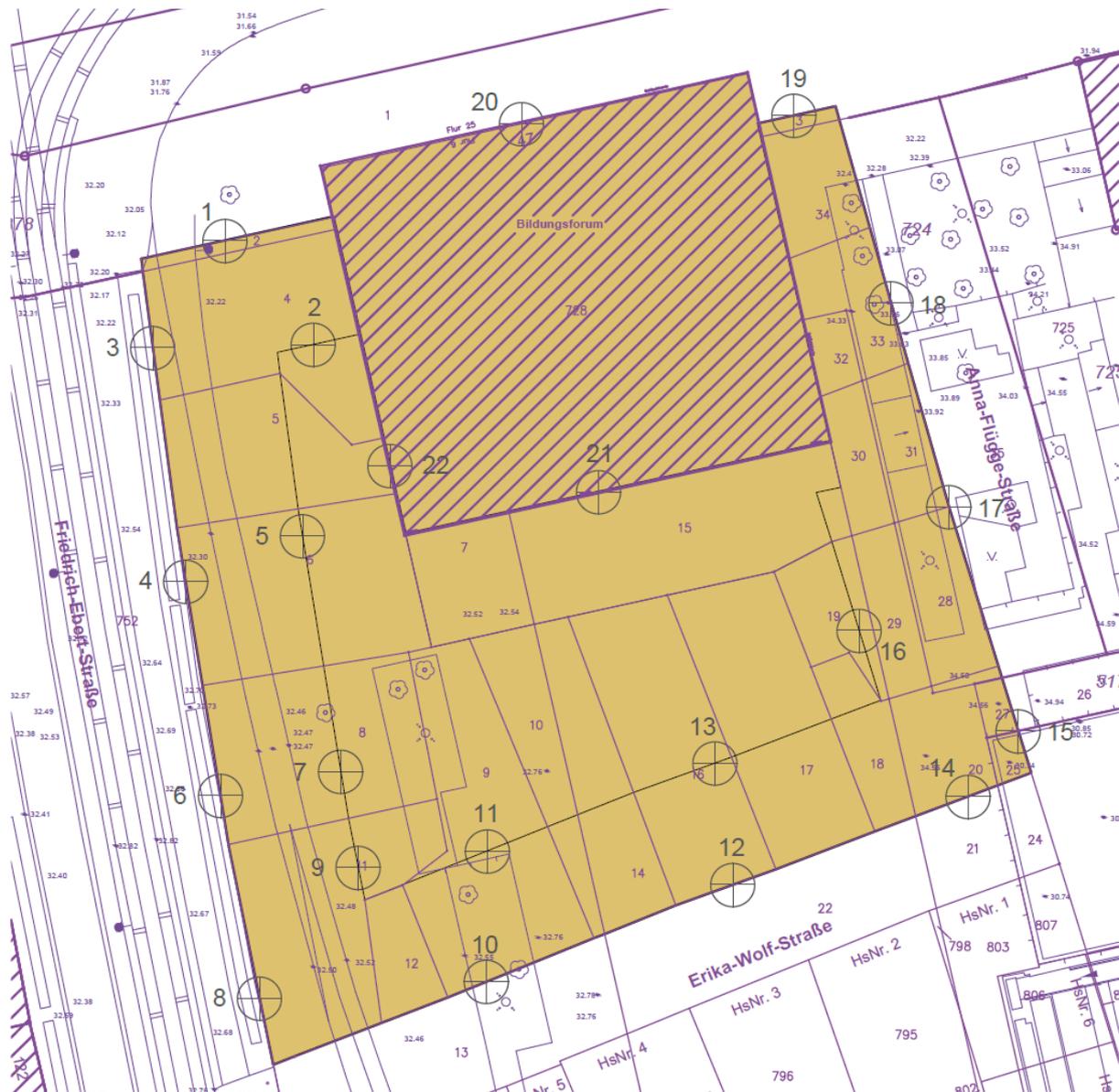
mit  $K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

*Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend den Abschnitten 4.4.5.2, 4.4.5.3 und 4.4.5.6 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.*

*Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) ergeben sich aus der Nebenzeichnung 2.*

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

\* DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



**Abbildung 4 Immissionsort aus Nebenzeichnung 2 zum Bebauungsplan, denen maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet sind (vgl. nachfolgende Tabelle)**

**Tabelle 2 Fassadengenaue maßgebliche Außenlärmpegel (La) je Gebietsteil**

Gebiets- teil	Fassadenseite	Zu Grunde zu legender Immissionsort	Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01
1.1	Am Kanal	01	72
	Hofseite	02	67

<b>Gebiets- teil</b>	<b>Fassadenseite</b>	<b>Zu Grunde zu legender Immissionsort</b>	<b>Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01</b>
	Friedrich-Ebert-Str.	03	74
1.2	Friedrich-Ebert-Str.	03	74
	Hofseite	05	67
1.3	Friedrich-Ebert-Str.	04	74
	Hofseite	05	67
1.4	Friedrich-Ebert-Str.	06	74
	Hofseite	07	67
2.	Anna-Flügge-Str.	18	69
	Am Kanal	19	70
3.1	Erika-Wolf-Str.	12	68
	Hofseite	13	68
3.2	Erika-Wolf-Str.	12	68
	Hofseite	13	68
3.3	Erika-Wolf-Str.	14	68
	Anna-Flügge-Str.	15	68
	Hofseite	13	68
3.4	Anna-Flügge-Str.	17	68
	Hofseite	16	68
4.1	Friedrich-Ebert-Straße	08	74
	Erika-Wolf-Str.	08	74
	Hofseite	09	67
4.2	Erika-Wolf-Str.	08	74
	Hofseite	09	67
4.3	Erika-Wolf-Str.	10	69
	Hofseite	11	69
4.4	Erika-Wolf-Str.	10	69
	Hofseite	11	69

Gebiets- teil	Fassadenseite	Zu Grunde zu legender Immissionsort	Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01
MU 1	Am Kanal	20	71
	Hofseite Süd	21	69
	Hofseite Ost	22	71

Im Rahmen der Planrealisierung lassen sich durch Beachtung folgender Empfehlungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH weitere Konflikte vermeiden:

- Vermeidung von Anlieferungen in den Innenbereich des Blocks,
- Prüfung der Lage von Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen im Hinblick auf die Übertragung von Luft- und Körperschall,
- zur Minimierung von Geräuschen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sollten Gitterroste in geräuscharmer Ausführung verwendet werden.
- KSZ Ingenieurbüro GmbH hat darüber hinaus auf einen möglichen Konflikt zwischen Außengastronomie und schutzbedürftiger Wohnnutzung hingewiesen. Da dies sehr wahrscheinlich nicht allein mit entsprechenden Grundrissanordnungen zu lösen sein dürfte, ist hierauf im Baugenehmigungsverfahren Rücksicht zu nehmen.

### B.3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Entwicklung des Blocks IV ist mit einem hohen gestalterischen Anspruch verbunden und einem vergleichsweise hohen Maß an gestalterischen Vorschriften, die als örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Möglichkeit zur Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan ist in § 87 Abs. 9 BbgBO normiert. Mit Hilfe der Gestaltungsfestsetzungen sollen wichtige Grundprinzipien der historischen Bebauung aufgegriffen werden, die über die Höhe der Traufkante und des Firstes und über die Festsetzung der straßenseitigen Zahl der Vollgeschosse hinausgehen.

Zu dem Ordnungsprinzip gehört die Pflicht, dass der Dachfirst parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen muss. Straßenseitig soll die Dachneigung den historischen Vorlagen und innenstadttypischen Gegebenheiten entsprechen, daher soll sie zwischen 35° und 45° liegen. Hofseitig darf davon abgewichen werden. Dies ist auch erforderlich, soweit der Bauherr hofseitig eine andere (höhere) Geschosszahl (split-level) realisieren möchte als straßenseitig vorgegeben ist.

Die äußere Fassade soll im gediegenen Antlitz erscheinen. Dazu würde es nicht passen, wenn Wärmeverbundsysteme verbaut, wenn beispielsweise polierter Granit oder glasierte Ziegel die Fassade zieren würden. Sie sind unzulässig. Auch für die zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Dachflächen gibt es Vorgaben, nach denen nur naturrote Dachziegel zu verwenden sind. Sie dürfen weder engobiert noch glasiert sein. Die Vorgaben zur Dacheindeckung gelten nicht für die Fuge zwischen den Punkten a und b in der Erika-Wolf-Straße (wobei nur der kurze Weg zwischen den beiden Punkten – also der Bereich der

Fuge – als zwischen den Punkten liegend zu werten ist). Hier dürfen gewissermaßen architektonische Gegenpole ausgebildet werden.

Gauben zum öffentlichen Straßenraum hin können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im gesamten Gebiet ist an den den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden einzig auf der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Erika-Wolf-Straße ein Balkon im 2. Vollgeschoss (1. OG) zulässig. Dieses Gebäude soll nach den Vorgaben des Leitbautenkonzepts und des zugrundeliegenden Gebäudepasses als „modernes Zitat“ an das vierte der Achteckenhäuser errichtet werden (Gebäude mit Gestaltungsvorgaben). Neben den Fassadenlängen, der Trauf- und Firsthöhe, der konkaven Ecke, etc. zählt der Balkon als wesentliches Erkennungsmerkmal dieses Gebäudes und ist deshalb als Ausnahme zulässig. Vorgaben zur zulässigen Ausgestaltung des Balkons sind den Gebäudepässen zu entnehmen.

Dacheinschnitte sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Einzig zwischen den Punkten a und c sind Einschnitte erlaubt, dürfen jedoch ein Drittel der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Maßgeblich ist der „kurze Weg“ zwischen den beiden Punkten. Einschnitte dürfen nur in der Dachfläche selbst liegen; bedeutet, dass etwaige Geländer, Brüstungen, etc. nicht über die Dachhaut hinaus in Erscheinung treten dürfen.

Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster gelten als nebeneinander angeordnet, wenn der Abstand zwischen ihnen weniger als 1,5 m beträgt. Straßenzugewandte Dachflächenfenster müssen schmaler als die straßenseitigen Fenster in den Normalgeschossen ausgeprägt, dürfen nicht in der Achse der straßenseitigen Fassadenfenster angeordnet sein und mit flach aufliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Ausnahmen für Rettungsfenster bedürfen einer Einzelfallprüfung. Entsprechend dem historischen Vorbild und den innenstadttypischen Fassaden sollen Fenster- und Türöffnungen der zum Straßenraum hin orientierten Fassaden maximal 50 % der Fassadenfläche je Gebäude nutzen. Die Fassadenöffnungen sollen zudem hochrechteckig sein – auch quadratische Öffnungen scheiden damit aus. Lediglich sogenannte „Attikafenster“ können aufgrund ihrer besonderen Lage davon abweichen. Von diesen Vorgaben ausgenommen ist lediglich die Fassade der Fuge zwischen den Punkten a und b. Soweit nach der textlichen Festsetzung 8.10 „stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser“ als unzulässig gelten, bezieht sich dies insbesondere auf verspiegeltes Glas und Glas mit erhöhter spiegelnder Wirkung und ausdrücklich nicht auf üblicherweise verwendete Glasscheiben, die in einem gewissen Umfang ebenfalls spiegelnde und reflektierende Wirkung haben – ein besonderes, extra entspiegeltes Glas wird durch die Festsetzung nicht zur Pflicht gemacht.

Markisen sind zwar zulässig, jedoch keine Korbmarkisen. Sie müssen beweglich sein, so dass sie nach Geschäftsschluss wieder eingefahren werden können. Auch blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig, denn der Straßenraum soll auch nach Betriebsschluss nicht ausgestorben wirken. Roll- und Scherengitter kommen aber in Betracht.

Die städtebauliche Bedeutung des Gebiets im historischen Zentrum findet auch darin seinen Ausdruck, dass auf das Plangebiet § 6 der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ Anwendung findet. Somit erhält das Plangebiet den Status eines Gebietes mit besonderem Schutzstatus. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Einzelfläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. An die Farbgebung sind Bedingungen geknüpft (u.a. keine Tagesleuchtfarben, keine Signalfarben). Schriftzüge auf

Schaufenstern dürfen maximal 20 % der Schaufensterfläche einnehmen. Einzelheiten ergeben sich aus der Werbesatzung.<sup>6</sup>

Gemeinden dürfen gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO auch örtliche Bauvorschriften über notwendige Abstellplätze für Fahrräder (§ 87 Abs. 5 BbgBO) in einen Bebauungsplan aufnehmen. Die Stadt Potsdam macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, indem in dem Bebauungsplan Folgendes geregelt wird:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

**Tabelle 3 Übersicht über die notwendige Zahl der Fahrradstellplätze**

Lfd. Nr.	Nutzungsarten	Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze	Bezugsgröße
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten	-	Wohneinheit
	Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten	2	Wohneinheit
1.2	Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende	0,7	Wohnheimplatz
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	0,7	40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten, Einzelhandelsbetriebe	0,7	40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
4.	Gaststätten	0,5	10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
5.	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0,5	3 Betten
6.	Sonstige Gewerbebetriebe	0,4	2 Arbeitsplätze
7.	Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen	0,5	30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe bereitzustellen. Besonders ist hier auf die Regelung des § 48 Abs. 2 BbgBO hinzuweisen, wonach für Fahrradabstellanlagen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 (§ 2 Abs. 3 Nr. 3. bis 5. BbgBO) auch gilt, dass diese leicht erreichbar und gut zugänglich sein

<sup>6</sup> Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ – 1. Änderung –, in Kraft am Tag nach der Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt 7/2014.

müssen. Hierauf ist bereits im Planungsprozess zu achten (Breite von Durchgängen, Größe von Fahrkörben, Breite und Ausrichtung von Treppen, ausreichend bemessene Fahrradabstellanlagen, etc.)

Durch die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Abstellplätze für Fahrräder soll sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet Fahrräder in einem ausreichenden Umfang unterstellen lassen. Auf eine Regelung zur Ablösung in Form einer Geldzahlung wird verzichtet. Die Bauherren müssen demzufolge die festgesetzte Zahl der Abstellplätze für Fahrräder je Nutzungsart vorrangig auf dem Baugrundstück bereitstellen. Eine räumliche Nähe ist bei einer Entfernung von 150 bis 200 m noch gegeben, so dass benachbarte Bauherren auch die Möglichkeit haben, gemeinsam für ein ausreichendes Stellplatzangebot zu sorgen. Sofern sich die Stellplatzanlagen grundbuchlich nicht auf einem Grundstück (ein Grundbuchblatt, eine laufende Nummer) befinden, müssen Baulasten eingetragen werden.

Nur wenn nachweislich (ein Teil) der notwendigen Stellplatzanlagen nicht auf dem Baugrundstück oder über Baulasten gesichert auf einem Nachbargrundstück nachgewiesen werden können, könnten – eine Genehmigung durch die Stadt vorausgesetzt – Fahrradabstellplätze auch im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden – vor Geschäften und gastronomischen Betrieben kann dies sehr sinnvoll sein. Hierfür wäre von einer vertraglichen Vereinbarung mit entsprechender Kostenübernahme durch die Bauherren auszugehen.

### **B.3.9 Nachrichtliche Übernahmen**

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

#### **B.3.9.1 Denkmalschutz**

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum.

##### ***Denkmalbereich (§ 4 BbgDSchG)***

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den textlichen Hinweisen 4 bis 6. Sie spezifizieren

zum einen die Gründe für die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht (4. und 5.). Zum anderen wird durch den textlichen Hinweis Nr. 6 deutlich zum Ausdruck gebracht, dass aus Gründen des Denkmalschutzes selbst an Toranlagen zu Tiefgarageneinfahrten besondere Anforderungen gelten. Danach sollen diese aus zwei überwiegend geschlossenen Torflügeln bestehen. Auf diese Weise sollen Einblicke in Tiefgaragenabfahrten (dunkler Löcher in der Fassade gleich) verhindert werden.

### **B.3.10 Hinweise (ohne Normcharakter)**

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

#### **B.3.10.1 Artenschutzhinweis**

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

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).*

#### **B.3.10.2 Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“**

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.

#### **B.3.10.3 Hinweis zu den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan**

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

#### **B.3.10.4 Denkmalrechtliche Genehmigungspflicht**

Die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Anna-Flügge-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche betrifft. Auch die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Denkmale Friedrich-Ebert-Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.

### **B.3.10.5 Hinweise zum Grundwasserschutz**

Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN (Niedrigwasserniveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfehlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.

Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.

Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

Die Förderung des Grundwassers sowie eine geothermische Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und grundsätzlich genehmigungspflichtig. Auf Grundlage aktueller Monitoringdaten zum Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden, dass geothermische Anlagen sowie eine Grundwasserförderung nicht oder nur unter Auflagen genehmigungsfähig sind. Ferner sind bei Überschreitung entsprechender Grenzwerte bauliche oder organisatorische Schutzmaßnahmen sowie Untersuchungen für zu errichtende Gebäude angezeigt, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind.

### **B.3.10.6 Hinweise zum Brandschutz**

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Auch bei der Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind (§ 14 BbgBO i.V.m. Abschn. 3.1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405, DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 7, § 14 BbgBK).

### **B.3.10.7 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**

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

## **B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### **B.4.1 Städtische Konzepte**

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

Gefördert vom [Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit](#) (BMU) hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum [Integrierten Klimaschutzkonzept](#) 2010 erstellen lassen. Mit dem von einer Arbeitsgemeinschaft (Arge Integriertes Klimaschutzteilkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – einem Zusammenschluss von 10 Projektpartnern unter Federführung des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e.V. (PIK)) erstellten Gutachten hat sich die Stadt ambitionierte Ziele zum lokalen Klimaschutz gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sollen die Kohlendioxidemissionen gegenüber denen des Jahres 2005 um 20% gesenkt werden, bis 2050 sollen sogar nur noch 2,5t/pro Einwohner pro Jahr emittiert werden. In einem Gesamtkonzept werden die Ergebnisse von fünf Teilkonzepten in konkreten Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines Energiekonzeptes 2010 – 2030 (Wärmeatlas, Wärmekataster, Energieeffizienz, Potentialanalysen Nutzung Erneuerbarer Energie, Szenarien, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien, Monitoringverfahren). Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit. Das Leitbildszenario des Konzepts bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

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

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

#### **B.4.1.3 Masterplan 100 % Klimaschutz**

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde

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

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

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

Durch den Bebauungsplan wird insbesondere das Handlungsfeld 01 unterstützt – siehe auch nachfolgende Kapitel.

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

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

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

## **B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

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

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 - Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel

des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

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

### **B.4.2.1 Energieeffizienz**

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

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

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

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

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

#### **B.4.2.2 Klimaschutz**

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung betrifft die historische Mitte der Landeshauptstadt Potsdam. Es entspricht den Prinzipien des vorbeugenden Klimaschutzes, in dieser Lage ein dicht bebaubares, gemischt genutztes Quartier (urbanes Gebiet) zu planen. Der Planung liegt das Prinzip einer Stadt der kurzen Wege zu Grunde. Die Entfernung zum Hauptbahnhof, zu innerstädtischen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind sehr kurz. Gleiches gilt für Entfernungen zu kulturellen Angeboten und anderen Angeboten zu Erholungszwecken. Für Bewohner in diesem Quartier bestehen gute Möglichkeiten, auf das Auto zu verzichten und die meisten Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Darüber hinaus haben im Bebauungsplan noch folgende Festsetzungen einen mittelbaren oder unmittelbaren Bezug zum Klimaschutz:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNV) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen zu Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV) – Ziel: Kompaktheit der Gebäude;
- Festsetzungen zur Begrünung bebauter und unterbauter Flächen – Ziel: Rückhaltefunktion von Niederschlagswasser, Verdunstung an Ort und Stelle, Kühleffekte.

#### **B.4.2.3 Klimaanpassung**

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – textliche Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Terrassen),
- Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ziel: Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung

des Kleinklimas, Sicherung eines Bestandsbaums (Platane), Pflanzung von zwei großkronigen Bäumen

- Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO) – Ziel: Beschränkung der Versiegelung, Erhalt von Boden(Teil-)funktionen.

## B.5 Flächenbilanz

Tabelle 4 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m²)
<b>Baugebiete</b>	Urbanes Gebiet 1	2.171
	Urbanes Gebiet 2	5.730
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsflächen	4.549
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Fahrradverkehr“	48
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>12.498</b>

## C Belange von Natur und Umwelt

### C.1 Einleitung

Wie dargestellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund enthält die Begründung keinen Umweltbericht nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dennoch werden auch im Rahmen dieses Bebauungsplans die Eingriffe in Natur und Umwelt untersucht. Unter anderem wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Das ehem. Fachhochschulgebäude ist bereits hinsichtlich möglicher vorkommender nach § 44 BNatSchG geschützter Arten untersucht worden. Auch für die übrigen Teile des Plangebietes wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes eingegangen, wobei korrekterweise der Zustand vor dem erfolgten Rückbau des ehemaligen Fachhochschulgebäudes beschrieben wird. Nur so lässt sich der Eingriff, der insgesamt gering ist, einordnen und bewerten.

#### C.1.1 Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug

##### C.1.1.1 Landschaftsprogramm

Bezüge zum Plangebiet ergeben sich beim Landschaftsprogramm vor allem hinsichtlich allgemeiner Ziele und in Bezug auf den Grundwasserschutz. Innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsgebiete sollen Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen verbessert werden. Es sollen „lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität“ geschaffen werden. Sie sollen möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sein und ausreichend Freiräume für Erholung sowie für Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten. Das Stadtbild prägende, landschaftliche Bezüge, vorhandene innerörtliche Gärten, Parkanlagen und sonstige Freiräume sollen bewahrt werden.

Hinsichtlich des Grundwassers steht die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten im Vordergrund. Landesweit soll der Grundwasserneubildung zum langfristigen Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts eine besondere Priorität beigemessen werden.

##### C.1.1.2 Landschaftsplan

Für das Untersuchungsgebiet trifft der Landschaftsplan der Stadt Potsdam von 2012 keine konkreten Zielaussagen. Allerdings spielen der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Baustrukturen (Nikolaikirche, Landtag, Palais Barberini) im direkten Umfeld eine besondere Bedeutung, sie sind Zielsetzung für die künftige Entwicklung.

### C.1.2 Beschreibung der Schutzgüter

Nachfolgend wird auf die Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingegangen.

### C.1.2.1 Boden

Im Plangebiet liegen als Ausgangssubstrate Talsande vor. Der Anteil versiegelter Flächen ist mit ca. 82 % sehr hoch (ca. 10.200 von 12.500 m<sup>2</sup>). Altlasten im Plangebiet selbst sind nicht bekannt. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sowie Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sind die Vorbelastungen des Bodens sehr stark. Selbst bei den nicht versiegelten Böden ist die Puffer- und Speicherfunktion aufgrund der vorherrschenden (Tal-)Sande nur gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist dagegen hoch. Natürlichkeitsgrad und Biotopentwicklungspotenzial sind wegen der Bebauung nicht bzw. kaum gegeben.

Auf Höhe der Friedrich-Ebert-Straße 36/37 und auf Höhe der Adresse Am Kanal 61 befinden sich zwei Altstandorte (chemische Reinigung), von denen mit dem Grundwasserstrom eine Schadstofffahne (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) in Richtung des Plangebiets ausgeht. Es kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine horizontale Schadstoffausbreitung Schadstoffe im Grundwasser im Bereich dieser Altstandorte vorhanden sind. Die Abgrenzung der Schadstofffahnen ist noch nicht vollständig erfolgt. Hinsichtlich des Plangebietes wurde jedoch durch die Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) festgestellt, dass der Grundwasserschaden nur bei tief reichenden Grundwasserhaltungen mobilisiert werden würde. Soweit anstelle einer tiefreichenden Grundwasserhaltung Baugruben in Wand-Sohle-Bauweise (sogenannte Trogbaugruben) hergestellt werden, bei denen sich die Wasserentnahme im Wesentlichen auf das Lenzen des Baugrubeninneren beschränkt wird, werden keine Beeinflussungen des Umfeldes zu erwarten sein. Grundwasserabsenkungen unter den natürlichen Niedrigwasserstand sind bei Trogbauweise ausgeschlossen. Das in der Trogbaugrube anfallende Grundwasser ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

### C.1.2.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Ein Nebenarm der Havel (Alte Fahrt) verläuft südlich, in ca. 350 m Entfernung. Grundwasser steht ab einer Tiefe von mehr als 5 m an<sup>7</sup>. Der oberste Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt und aufgrund der anstehenden Sande gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Anfallendes Niederschlagswasser versickert teilweise im Bereich der vorhandenen Grünfläche.

Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Wegen der Überbauung trägt das Plangebiet kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Bereits vorliegende Untersuchungen ergaben, dass eine ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung für den (mittlerweile erfolgten) Rückbau des ehem. Fachhochschulgebäudes im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers liegen

---

<sup>7</sup> LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2016): Hydrologische Karten Brandenburg - Karte der oberflächennahen Hydrogeologie; [www.geo.brandenburg.de/hyk50/](http://www.geo.brandenburg.de/hyk50/) abgerufen am 10.3.2017.

würde (de facto wurden keine Grundwasserabsenkungen erforderlich, weil das Grundwasser aufgrund des heißen und regenarmen Sommers sehr niedrig anstand). Eine Stellungnahme durch die Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) vom 03.05.2017 zu Aspekten der bauzeitlichen Grundwasserhaltung ergab Folgendes: „Wird bei Grundwasserhaltungen das Absenkziel auf NHN + 28,8 m begrenzt bzw. werden anstelle tieferreichender Grundwasserhaltungen Trogbaugruben hergestellt, sind am vorliegenden Standort keine nennenswerten Risiken für umliegenden Bauten und Anlagen zu erwarten. Auch Grundwasserkontaminationen in Entfernungen > 100 m würden nicht mobilisiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann also durch Auflagen für eine grundwassergerechte Neubebauung gesorgt werden.“

Hinsichtlich der Unterbauung der Grundstücke fand am 18.01.2018 ein Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Potsdam statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung sind folgende Hinweise zu beachten – schriftlich festgehalten durch die Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) am 13.02.2018:

1. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN (Niedrigwasserniveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfahlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.
2. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.
3. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

### **C.1.2.3 Klima/Luft**

Wegen des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades auch in der Umgebung (Alter Markt) ist das Umfeld bereits im Bestand als klimatischer Belastungsraum einzuordnen. Mildernd kann die südlich liegende Havel (Alte Fahrt) wirken – je nach Windrichtung. Nördlich kann sich der Platz der Einheit mit seinen Grünflächen ausgleichend auswirken. Vorhandener Baumbestand trägt nur kleinräumig zur klimatischen Entlastung sowie zur Staubbindung bei. Auch die östlich angrenzenden Wohngebiete sind stark durchgrünt. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete;

Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet sind u.a. die rechtlichen Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Nach § 3 EEWärmeG müssen Eigentümer von Neubauten den Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch den Einsatz Erneuerbarer Energien decken. Es ist mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz zu rechnen. Soweit Eigentümer die Nutzung von Geothermie in Betracht ziehen, hat – auch aus Gründen des Bodenschutzes – eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

#### C.1.2.4 Pflanzen/Lebensräume

Im Plangebiet sind weder Rote-Liste-Arten noch nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten vorhanden. Es herrschen, soweit es Pflanzen im heute überwiegend un bebauten Plangebiet gibt, nicht heimische Zierpflanzen und Ziergehölze vor. Die Grünfläche westlich des ehem. Fachhochschulgebäudes war von mittlerem Biotopwert, die Bepflanzung mit Bäumen ebenfalls von mittlerem Biotopwert. Die bepflanzten Bereiche dienten als Nahrungslebensraum für Insekten und Vögel, potenziell auch als Nistplatz für Vögel. Nähere Informationen ergeben sich aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Von den vor den Abbruchmaßnahmen vorhandenen Bäumen waren 16 nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO, 2017) geschützt. Im Zusammenhang mit dem Rückbau des Fachhochschulgebäudes zwischen Nov. 2017 und Dez. 2018 mussten die Bäume mit Ausnahme der Platane gefällt werden. Drei weitere Linden stehen knapp außerhalb des Geltungsbereichs.

**Tabelle 5 Ehemals geschützter Baumbestand (Stand 14.03.2017)**

Nr	Baumart	StU [cm]	Kron e d [m]	Vital ität	Habitus / weiterer Kommentar
1	Zierkirsche	80	5	1	steht etwas beengt
2	Baumhasel	120	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
3	Baumhasel	120	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
4	Ölweide	60	5	0	etwas niedrig wüchsig
5	Trompetenbaum	80	5	0	
6	Baumhasel	90	11	0	
7	Baumhasel	120	7	0	

Nr	Baumart	StU [cm]	Krone d [m]	Vitalität	Habitus / weiterer Kommentar
8	Platane	180	12	0	=> Empfehlung zur Erhaltung
9	Linde	120	6	1	
10	Linde	90	6	1	
11	Linde	60	4	1	steht beengt, unterständig
12	Linde	105	6	1	steht etwas beengt
13	Linde	85	7	2	starke Schäden am Stamm, Pilzbefall
14	Linde	75	5	1	sehr beengt
15	Linde	130	8	1	schöner Habitus
16	Linde	125	8	1	schöner Habitus

Vitalitätsstufen nach Tauchnitz (2000):

0 = gesund bis leicht geschädigt (Schädigungsgrad 0–10 %, Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktionserfüllung, gute Vitalität und Entfaltung);

1 = geschädigt (> 10–25 %, Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität);

2 = stark geschädigt (> 25–50 %, Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend);

3 = sehr stark geschädigt (> 50–80 %, Wachstum und Entwicklung erheblich gestört);

4 = absterbend bis tot (> 80–100 %, Vitalität kaum feststellbar)

### C.1.2.5 Tiere

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden 2014 und 2015 sowie von März bis Juli 2017 Untersuchungen durch Dr. Susanne Salinger durchgeführt, die Folgendes ergaben:

Am betrachteten nördlichen Abschnitt des FH-Gebäudes wurde lediglich der Hausrotschwanz mit einem Brutpaar nachgewiesen. Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Kohlmeise (in Nisthilfe) sind in den Grünflächen am Staudenhof mit jeweils einem Brutrevier nachgewiesen. Blaumeise und Kohlmeise hatten weitere Neststandorte an Bäumen in der westlich des FH-Gebäudes gelegenen Grünfläche. Darüber hinaus besitzen die Grünflächen im Plangebiet eine Bedeutung für die Nahrungssuche der genannten Arten sowie weiterer Vogelarten. "Besonders Haussperlinge, die auf das Nahrungsangebot in unmittelbarer Nähe des Brutplatzes angewiesen sind, wurden oft in Gruppen von ca. 20 Tieren beobachtet." (SALINGER, 2017).

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die nachgewiesenen Brutvogelarten. Es handelt sich um im Land Brandenburg häufige bis sehr häufige, nicht gefährdete Arten. Der Haussperling weist allerdings bundesweit einen stark abnehmenden Trend auf.

**Tabelle 6 Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (Salinger 2017)**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Revire	RL BB/ RL D	Nistökologie	Trend
Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	.	Freibrüter, Nischenbrüter	=
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1	.	Höhlenbrüter	=
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	.	Freibrüter (Gebüsch, Bäume)	=
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	.	Nischenbrüter (Gebäude)	=
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2	.	Höhlenbrüter	=
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	.	Freibrüter	+

**RL BB**

Rote Liste Brandenburg (LUA 2008)

**RL D**

Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2016)

1 vom Aussterben bedroht (2 stark gefährdet / 3 gefährdet / V Vorwarnliste)

**Trend:**

kurzfristiger Bestandstrend Zeitraum 1985-2009 (GRÜNEBERG et al. 2016)

-2 = sehr starke Abnahme (&gt; 50%); -1 = starke Abnahme (&gt; 20%); = gleich bleibend oder leicht schwankend oder Abnahme &lt; 20% oder Zunahme &lt; 30%; + = deutliche Zunahme (&gt; 30%)

Es wurden keine Fledermäuse beobachtet und es waren auch keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen vorhanden. Die abendlichen Fledermauserfassungen ergaben keinen Hinweis auf Fledermaushabitate. Eine Wochenstube oder ein Winterquartier konnten nicht festgestellt werden (SALINGER 2017). "Die Zahl jagender Fledermäuse in der Umgebung war ebenfalls sehr gering und beschränkte sich auf einzelne Zwergfledermäuse und einen Großen Abendsegler in größerer Entfernung vom Untersuchungsgebiet. ..." (SALINGER 2017).

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten konnte aufgrund der vorgefundenen, sehr eingeschränkten Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Die Eingriffe wurden im Rahmen des Rückbaus des ehemaligen Fachhochschulgebäudes bewältigt und ausgeglichen.

### C.1.2.6 Landschaftsbild / Erholung

Der Wert des Landschaftsbilds ist gering. Gleiches gilt für den Wert hinsichtlich der Naherholung. Im Landschaftsplan wird dem westlich gelegenen Grünstreifen sowie für die Grünfläche am Staudenhof eine "örtliche Bedeutung für Naherholung" beigemessen – auch wegen der örtlichen Grünverbindungsfunktion zwischen dem Platz der Einheit und der Alten Fahrt. Darauf beschränkt sich der Gebietswert. Auch kleine und lärmbelastete Grünflächen können grundsätzlich für ein kurzes oder längeres Verweilen sowie für ein (wenn auch eingeschränktes) Naturerleben (Blüten- und Formenvielfalt, Duft, Insekten, Vögel u.v.m.) inmitten des Stadtgebietes von Bedeutung sein.

### C.1.2.7 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 wurde die KSZ Ingenieurbüro GmbH mit der Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt<sup>8</sup>. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt. Die Ermittlung der Außenlärmpegel bzw. resultierenden Lärmpegelbereiche erfolgte nach der DIN 4109 in der überarbeiteten Fassung vom Juli 2016 (also unter Einbeziehung des nächtlichen Beurteilungspegels), auf deren Grundlage die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile abgeleitet wurde. Seit Juli 2016 liegt eine überarbeitete Fassung der DIN 4109 vor, die zuletzt wiederum im Januar 2018 geändert wurde. Die DIN 4109-1:2018 und die DIN 4109-2:2018 sind mittlerweile in Brandenburg bereits als bautechnische Bestimmung eingeführt worden.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Das Regelwerk zur Beurteilung von Verkehrslärm berücksichtigt die tageszeitlich unterschiedliche Empfindlichkeit betroffener Nutzungen dadurch, dass nachts um 10 dB schärfere Richt-, Grenz- oder Orientierungswerte gelten. Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht deutlich weniger als 10 dB, so bewirkt eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße zu hohe Innenraumpegel im Nachtzeitraum. Dieser Fall ist häufig in Verbindung mit Schienenverkehr zu bemerken.

Unter Einbeziehung des Beurteilungspegels Nacht erfolgt die Berechnung des Außenlärmpegels  $L_a$  nach dem folgenden Prinzip: *„Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht [ $L_r(\text{Tag}) - L_r(\text{Nacht})$ ] weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).“*

Gemäß Punkt 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2018-01 ist zur Ermittlung der Außenlärmpegel ein vereinfachter Summenpegel aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort zu bilden. Für die Gewerbesituation werden die maximal ausschöpfbaren Richtwerte für Urbane Gebiete zur Ermittlung der Außenlärmpegel herangezogen, da die zukünftige

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 18.01.2018 im Auftrag des Sanierungsträger Potsdam GmbH.

Gesamtsituation im Plangebiet noch nicht feststeht und die Gesamtheit aller möglichen gewerblichen Einrichtungen die Möglichkeit hat, die Richtwerte voll auszuschöpfen.

Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich, unter Berücksichtigung der Ermittlung gemäß der Punkte 4.4.5.2 (Straßenverkehr), 4.4.5.3 (Schienenverkehr) und 4.4.5.6 (Gewerbe) der DIN 4109, für das Untersuchungsgebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen **67 dB(A)** und **74 dB(A)**. Einzelheiten sind der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung (Projektnr. 17-024-10) vom 18. Januar 2018 im Zusammenhang mit der Neufassung der DIN 4109 im Jahr 2018 vom 28. April 2020 zu entnehmen.

Das Planwerk folgt den Ergebnissen der ergänzenden Schalltechnischen Untersuchung und übernimmt dessen Vorgaben. Zu beachten ist, dass die der Untersuchung zu Grunde gelegten Immissionsorte nicht ganz den zukünftigen Adressen im Gebiet entsprechen. Daher werden aus Gründen der lärmtechnischen Vorsorge Parzellen ohne Immissionsort dem nächst gelegenen Immissionsort zugeordnet. Liegt eine Parzelle genau zwischen zwei Immissionsorten, wird sie vorsorglich dem Immissionsort mit der angenommenen höheren Lärmbelastung zugeordnet. Ferner werden je Immissionsort nur die höchsten Lärmwerte (in der Regel im obersten Geschoss) für die Festlegung des Lärmschutzes zu Grunde gelegt.

Als Hauptlärmquellen wurden im Untersuchungsgebiet der Schalltechnischen Untersuchung Geräuschimmissionen in Form von Straßenverkehrslärm sowie von Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Straßenbahn der Verkehrsbetriebe Potsdam) betrachtet. Darüber hinaus wurden die Geräusche in die Untersuchung eingestellt, die sich aufgrund der Plangebietsausweisung als urbanes Gebiet (MU) ergeben können. Dabei wurde berücksichtigt, dass nach der TA Lärm (im Übrigen auch nach der 18. BImSchV) in einem MU gegenüber einem Mischgebiet (MI) um 3 dB (A) höhere Immissionsrichtwerte (IRW) zulässig sind. Somit musste bei der schalltechnischen Prognose vorsorglich ein höherer Lärmpegel aufgrund der zulässigen Gebietsnutzungen unterstellt werden, als er in einem MI anzunehmen gewesen wäre. Auch die nach den beiden Bebauungsplänen zulässigen Tiefgaragen mit ihren Zu- und Ausfahrten an der Erika-Wolf-Straße bzw. an der Anna-Flügge-Straße wurden als Geräuschquellen betrachtet.

Die aus Gründen des Immissionsschutzes in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sind in Kap. B.3.7 erläutert.

### **C.1.2.8 Kultur- und Sachgüter**

Wie in Kap. 3.6.1 dargestellt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans einerseits vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum.

Andererseits liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig innerhalb des Denkmalsbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalsbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Allein daraus leitet sich der besondere Wert des Plangebietes und seiner Umgebung mit vielen historischen und baukulturell besonderen Zeugnissen ab. Auch in jüngerer Vergangenheit in der Nachbarschaft entstandene Nutzungen, insbesondere das Museum Barberini, aber auch das Landtagsgebäude im Gewand des Stadtschlusses tragen zum sach- und baukulturellen Wert der historischen Mitte bei, Im Plangebiet selbst ist zudem das Bildungsforum mit der eingeschlossenen Stadt- und Landesbibliothek von besonderem Wert.

### **C.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Falle des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (also bei einem Plan, dessen Grundfläche allein oder – bei kumulierender Betrachtung mit zeitlich, sachlich und räumlich im Zusammenhang stehenden Plänen – gemeinsam weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das ist hier der Fall. Daher müssen Eingriffe in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden. Dennoch sollten zumindest Möglichkeiten geprüft werden, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren. Die Prüfung ist im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags erfolgt.

In Frage kommen

- hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser die Herstellung von Fußgängerbereichen in teilversiegelter oder wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decken u.ä.) sowie die gärtnerische Anlage der nicht über- oder unterbauten Innenhofflächen;
- hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft die Beachtung einer hitzeangepassten Bauweise (Verwendung heller Dach- und Fassadenmaterialien, wobei bei der straßenseitigen Dacheindeckung naturrote Ziegel zu verwenden sind), Fassadenbegrünung, die Integration von Wasserflächen im Hofbereich sowie die Anpflanzung von Bäumen;
- hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen die Erhaltung vorhandener Bäume – das gilt insbesondere für eine bestehende Platane in der Straße Am Kanal im Nordwesten des Plangebietes.

Aus Gründen des Artenschutzes ist Folgendes zu beachten:

- Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel) sind Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz wurden gefordert und sind durchgeführt worden. Empfohlen wurde, für Nischenbrüter am Gebäude (Hausrotschwanz) und für Höhlenbrüter an Bäumen (Blaumeise, Kohlmeise) im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Nistkästen mindestens im Verhältnis 1:1 zu planen und anzubringen. Anzahl:
  - 1 Halbhöhle für Hausrotschwanz,
  - 1 Nistkasten für Blaumeisen
  - 2 Nistkästen für Kohlmeisen.

Diese Maßnahme musste vor der Zerstörung der Lebensräume als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Neue Quartiere (Nistkästen oder in die Fassaden integrierte Quartiere) waren in einem geeigneten Bereich anzubringen. Dabei sollten die Himmelsrichtung, die Höhe über dem Erdboden sowie mögliche Störfrequenzen durch Menschen beachtet werden. Die Ausführung war zeitlich so einzuordnen, dass die Quartiere in der auf Beendigung der Baumaßnahme direkt folgenden Brutperiode zur Verfügung stehen. Durch die durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. So konnten Revierverluste für Blaumeise, Kohlmeisen und Hausrotschwanz (und somit Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) vermieden werden.

Weitere von Artenschutzfachbeitrag und Landschaftsplanerischem Fachbeitrag zu Bauzeiten für Abrissmaßnahmen und Baumfällarbeiten wurden berücksichtigt.

Zur Vermeidung trägt zudem bei, wenn bei der Planrealisierung zum Schutz von Vögeln und zwecks Vermeidung von Vogelschlag Fenster Vogelschlag-vermeidend gestaltet werden. Einzelheiten und Anregungen lassen sich dem Merkblatt für die Vogelschutzpraxis „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ unter

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB\\_Voegel\\_und\\_Glas\\_D\\_2017.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf)

entnehmen. Im Plangebiet wird allerdings darauf zu achten sein, dass Vogelschlag-vermeidende Glasausführungen auch den gestalterischen Anforderungen sowie denkmalfachlichen Belangen gerecht werden.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sowie Fledermäusen und zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden, deren Abstrahlung möglichst im langwelligen Bereich liegen. Geeignet ist die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED. Für LED-Neuinstallationen der Außenbeleuchtung sind Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie soll in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten (Helligkeit) aufweisen.

#### **C.1.4 Bilanzierung der Eingriffstiefe**

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist der Eingriff in Natur und Landschaft einzeln aufgeschlüsselt. Einem zukünftigen Eingriffsumfang in Höhe von 11.815 m<sup>2</sup> steht eine IST-Versiegelung in einer Größenordnung von 10.200 m<sup>2</sup> gegenüber. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 1.615 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die Eingriffe werden nach dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag schutzgutweise wie folgt bewertet:

**Tabelle 7 Eingriffsbewertung**

Schutzgut	Bewertung
Boden	Mögliche Neuversiegelung von rund 1.615 m <sup>2</sup> Fläche.
Wasser	Keine Gefährdungen der Grundwasserqualität, allerdings kann anfallendes Regenwasser auf möglicherweise zusätzlich versiegelten 1.615 m <sup>2</sup> nicht versickern und dem Grundwasserleiter zugeführt werden.
Klima / Luft	Keine erheblichen Verschlechterungen – kleinräumig werden allerdings Baumfällungen* erforderlich. Im Sommer ist mit teils starker Erwärmung zu rechnen.
Pflanzen / Lebensräume / Baumbestand	Nicht vermeidbarer Verlust von Pflanzen, Lebensräumen für Tiere und Baumbestand innerhalb von als mittel bewerteten Biototypen.
Brutvögel	Im Plangebiet brütet der Hausrotschwanz.
Fledermäuse	Ein Vorkommen von Fledermäusen war nicht nachweisbar. Es besteht keine Betroffenheit.
Landschaftsbild / Erholung	Der Verlust für das Landschaftsbild ist gering.

\* Soweit nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume zu fällen waren, sind diese gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen gewesen.

Die Erheblichkeit eines Eingriffs lässt sich allerdings auch messen an der Schwelle zur Umweltprüfungspflichtigkeit. Der Plan ist bei weitem nicht umweltprüfungspflichtig. Gegenüber der Alt-Situation mag zwar der Versiegelungsanteil zunehmen, der Anteil (dach-) begrünter Flächen nimmt aber ebenfalls zu. Die Planung ist nicht in Bezug auf jedes einzelne Schutzgut des Naturhaushaltes kompensierbar. Die mögliche Zunahme der Versiegelung ist insbesondere in Bezug auf den Wasseraushalt und dessen Leistungsfähigkeit ungünstig. Denn nach der Zielsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes soll anfallendes Regenwasser über den Boden den Grundwasserkörper anreichern und von dort selbstständig und so im verzögerten Tempo den Oberflächengewässern zufließen. Über Oberflächengewässern findet einerseits der Hauptteil der Verdunstung in die Luft (Wolkenbildung) statt, andererseits erfolgt ein Abfluss in Richtung Meer. Gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten und eine Vergrößerung sowie Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden werden. Soweit anfallendes Regenwasser direkt über einen Regenwasserkanal in die nahe gelegene Alte Fahrt geleitet wird, wird der Zielsetzung des WHG nicht entsprochen. Es gilt trotz der Versieglung das Primat der Versickerung auf den Grundstücken, die soweit wie möglich auf den Grundstücken zu realisieren ist. Der Nachweis ist auf der Ebene der Bauantragsverfahren zu führen.

Zumindest naturschutzrechtlich besteht im Zusammenhang mit der Planung nicht die Verpflichtung zum Vollaussgleich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auf den möglichen hohen Versiegelungsumfang im Plangebiet kann und soll mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der

künftigen Quartiersnutzer nicht verzichtet werden. Jedenfalls besteht keine Verpflichtung zur Unterbauung. Es ist zulässig, auf die Umsetzung einer Tiefgarage ganz oder teilweise zu verzichten. Grundsätzlich ist also nicht ausgeschlossen, dass der Versiegelungsanteil nach Planrealisierung unterhalb der früheren Situation mit ehem. Fachhochschulgebäude liegt. Nur im „worst case“ würde sich eine Zunahme der Versiegelung um 1.615 m<sup>2</sup> ergeben.

Insoweit bleibt es in der Gesamtbilanz – auch angesichts der städtebaulichen Ziele zur Entwicklung der historischen Mitte von Potsdam – zwischen der ehemaligen und der geplanten Situation dabei, dass die negativen Auswirkungen im Sinne der Innenentwicklung vertretbar und unter der Prämisse der Wiedergewinnung der historischen Mitte als besonderes Kulturgut der Potsdamer Stadtgeschichte städtebaulich begründet und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind.

## D Auswirkungen des Bebauungsplans

### D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Stadtstruktur wird sich im Zuge der Planrealisierung positiv entwickeln. Der monostrukturell genutzte, eine Barriere bildende Großbau des ehem. Fachhochschulgebäudes weicht einer durchmischten, lebendigen und kleinparzellierten Struktur, in deren Zuge mit der Erika-Wolf-Straße eine neue Ost-West-Verbindung entstehen wird. Die Bebauung wird gemeinsam mit der sich südlich anschließenden Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 zur Belebung und Aufwertung der historischen Mitte rund um die St. Nikolaikirche und rund um den Landtag beitragen. Auch städtebaulich und architektonisch wird eine deutliche Aufwertung erwartet.

Von Teilen der Öffentlichkeit wurde der mittlerweile erfolgte Rückbau des Gebäudes der Fachhochschule als Verlust von identitätsstiftender Architektur gesehen. Das Gebäude wurde als ein Zeugnis sozialistischen Städtebaus gesehen, welches über Jahrzehnte als Bildungseinrichtung eine wichtige Funktion übernommen hat. Die Funktion wurde lediglich verlagert, sie geht nicht verloren (vgl. Kapitel A.2.3).

### D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die – im Ergebnis geringfügigen – Auswirkungen auf die Umwelt sind in Teil C beschrieben worden und sollen hier nicht wiederholt werden.

### D.3 Soziale Auswirkungen

Das Potsdamer Baulandmodell findet für den Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ keine Anwendung, da sich der Geltungsbereich in einem Sanierungsgebiet befindet, welches im umfassenden Verfahren durchgeführt wird (vgl. 2.2.d Potsdamer Baulandmodell – DS 16/SVV/0728 und Aktualisierung mit DS 20/SVV/0081). Dennoch verursacht das Vorhaben Neubedarfe, die trotz alledem ermittelt und gedeckt werden müssen. Als Grundlage der Ermittlung wurde das Rechenmodell des Potsdamer Baulandmodells herangezogen. Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand Januar 2019 für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ wird innerhalb des Gebietsteils MU 2 Baurecht für 15.086 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Rahmen der äußeren Blockrandbebauung zzgl. 960 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Hofbebauung neu geschaffen. Davon sind mindestens 5.470 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen zu verwenden sowie weitere 2.460 m<sup>2</sup> Geschossfläche für studentisches Wohnen bzw. dem studentischen Wohnen dienende Nutzungen. Setzt man diese insgesamt 7.930 m<sup>2</sup> Geschossfläche in ein Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche, ergibt sich, dass mindestens die Hälfte der Geschossfläche für Wohnen vorgesehen ist. Entsprechend des für die

Landeshauptstadt Potsdam standardisierten Berechnungsverfahrens des Potsdamer Baulandmodells) ergibt sich, sofern man das studentische Wohnen bei der Berechnung ausblendet, daraus ein rechnerischer Neubedarf von 5,1 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zzgl. 4,1 Plätzen im Hort sowie 5,8 Plätzen in Grundschulen. Sowohl die Bereitstellungs- als auch die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei der Kommune, wobei die Herstellung der prognostizierten Bedarfe aus dem gesamten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ gesondert unter Einsatz von Städtebaufördermitteln betrachtet wird.

Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen des Vergabeverfahrens der Grundstücke Vorgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen gemacht. Diese Festlegungen sind Bestandteil der durchzuführenden Vergabeverfahren sowie zivilrechtlicher Vereinbarungen zwischen den künftigen Bauherren und dem Sanierungsträger Potsdam (siehe hierzu DS 20/SVV/0476 – Vergabeverfahren Block IV). Die Festsetzungen des Bebauungsplans hingegen sichern langfristig den hohen Mindestanteil an Wohnnutzung und gewährleisten einen „Konkurrenzschutz“ gegenüber gewerblichen Nutzungen.

#### **D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Im Zuge der Planung wurde die Neuverlegung von Leitungen der technischen Infrastruktur erforderlich. Das gilt vor allem für die Erika-Wolf-Straße und die Anna-Flügge-Straße. Eine entsprechende Aktualisierung der Regenwassernetzkonzeption berücksichtigt die anfallenden Regenwassermengen der geplanten Blöcke III bis V und führte im Ergebnis zu entsprechend dimensionierten Leitungen, so dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden kann.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Regenwasser gibt es somit mehrere Komponenten, die gegenüber der bislang bekannten Situation mit dem ehemaligen Fachhochschulgebäude eine Verbesserung mit sich bringen werden: a) Bei Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage kann Regenwasser vor Ort versickern; b) auf versiegelten Flächen kann anfallendes Regenwasser über die Regenwasserleitungen in den neu errichteten Straßenzügen abfließen; c) durch Dachbegrünungen auf den Hof zugewandten Seiten des Quartiers sowie auf etwaigen Dächern unterirdischer baulicher Anlagen entstehen bis zu einem gewissen Grad Retentionsflächen, auf denen anfallendes Regenwasser zum Teil gespeichert werden kann und zeitverzögert abgeleitet wird – teilweise verdunstet das Regenwasser auch auf den Dächern.

Im Zuge der Planung verändert sich der Löschwasserbedarf. Im Plangebiet ist ein Bedarf an Löschwasser von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundschutz erforderlich und im Rahmen der Planrealisierung sicherzustellen. Die Trinkwasserversorgung soll auch bei Löschwasserentnahme weiter gewährleistet sein. Die Löschwasserentnahmestellen sollten so angeordnet werden, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

## **D.5 Finanzielle Auswirkungen**

### **D.5.1 Verfahrenskosten**

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aus Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“.

### **D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Die Herstellung der Baukörper wird durch in einem Bieterverfahren auszuwählende Bauherren finanziert. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, Baumpflanzungen sowie Stadtmöbel erfolgt über die Sanierungsträger Potsdam GmbH – Treuhänder der Stadt im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“. Die Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen der Gesamtmaßnahme „Potsdamer Mitte“.

### **D.5.3 Grunderwerb**

Ein Grunderwerb wird nicht erforderlich.

### **D.5.4 Planungsschaden**

Mit der Planung ist kein Planungsschaden verbunden.

#### **D.5.4.1 Entschädigung**

Eine Entschädigungszahlung wird nicht fällig.

#### **D.5.4.2 Übernahmeanspruch**

Es besteht kein Übernahmeanspruch.

### **D.5.5 Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage der geplanten Parzellierung gemäß der Verfahrensgrundsätze für die Veräußerung der Grundstücke (DS 20/SVV/047) erforderlich.

## **E Verfahren**

### **E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf**

#### **E.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 01.06.2016 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10/2016 der Landeshauptstadt Potsdam am 27. Oktober 2016 bekannt gemacht.

#### **E.1.2 Weitere Verfahrensschritte**

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung durch Schreiben der Landeshauptstadt Potsdam vom 14. Dezember 2016 / Antwort durch Schreiben vom 11. Januar 2017

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 2/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 23. Februar 2017 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017).

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 7/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 7. August 2017 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 14.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017).

Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 1/2018 der Landeshauptstadt Potsdam am 22. Januar 2018 (Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018).

Bekanntmachung der abermals erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 11/2020 der Landeshauptstadt Potsdam am 28. Mai 2020 (Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans vom 15.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020).

### **E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren**

#### **E.2.1 Frühzeitige Beteiligung**

##### **E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017 durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung (Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 2. Etage) statt.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein. Es ergaben sich Anregungen unterschiedlicher Art:

Die Zerstörung von Zeugnissen sozialistischen Städtebaus wird teils sehr kritisch gesehen. Dem städtebaulichen Erbe sozialistischer Architektur und sozialistischen Städtebaus wird an mehreren Orten innerhalb Potsdams Rechnung getragen. Im Bereich des Plangebietes wiegt der Wunsch nach bzw. das städtebauliche Ziel einer Wiederbelebung der historischen Mitte mit einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier, das Ziel zur Schaffung von mittlerweile in Potsdam knapp gewordenem Wohnraum, die Idee zu einer Belebung des Ortes am Landtagsgebäude und gegenüber der Nikolaikirche schwerer. Den eher groß angelegten Strukturen von Landtagsgebäude und Nikolaikirche sowie der Stadt- und Landesbibliothek soll eine kleinteilig parzellierte Baustruktur und Urbanität versprechende Nutzungsmischung an die Seite gestellt werden. So soll an diesem zentralen Ort für die gewünschte Lebendigkeit gesorgt werden. Dabei werden die historischen Grundstücksstrukturen von 1945 wieder aufgegriffen.

Von anderer Seite wird empfohlen, das ehem. Fachhochschulgebäude in das Leitbautenkonzept partiell zu integrieren. In den zurückliegenden Jahren hat eine intensive Auseinandersetzung mit verschiedenen Möglichkeiten zur Entwicklung der Blöcke III und IV stattgefunden. Gegen den Vorschlag einer baulichen Synthese von Leitbautenkonzept und partiellem Erhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes sprechen sowohl das Ziel einer noch stärkeren Parzellierung der Blöcke als auch das Nutzungskonzept eines Wohn- und Arbeitsquartiers. Der Vorschlag des Einwenders wird von dem Plangeber ausdrücklich als äußerst konstruktiv und in seiner Begründung nachvollziehbar empfunden. Im Ergebnis von Für und Wider hält der Plangeber jedoch an den städtebaulichen Zielen des Leitbautenkonzeptes fest. Insoweit wird dem Vorschlag nicht gefolgt.

Es wird vorgeschlagen, das ehem. Fachhochschulgebäude zu erhalten und für Wohnzwecke, Dienstleistungen, Handel und kulturelle Zwecke umzunutzen. Diese Ansicht wird nicht geteilt. Die Einbindung von Handel, Dienstleistungen, Kultur oder gar Wohnungen in das Bestandsgebäude ist deutlich schwieriger als hier dargestellt wird. Sie wird als nicht sehr erfolgversprechend betrachtet. Obendrein besteht – wie dargestellt – auch der städtebauliche Anspruch, an dem zentralen Standort mit kleinparzellierten (bürgernäheren) Strukturen für mehr Lebendigkeit zu sorgen.

Die unwiederbringliche Beseitigung von ehem. Fachhochschulgebäude und Staudenhof wird auch kritisch betrachtet, weil dadurch vertraute Bebauung verloren geht. Die vertraute – auch von Gegensätzen gezeichnete – Umgebung bleibt jedoch andernorts erhalten. Es ist Anspruch der Landeshauptstadt, die zentralen, historisch bedeutenden Orte städtebaulich angemessen zu entwickeln. Im Bereich des Plangebiets soll im Zuge der Umstrukturierung ein lebendiges Viertel entstehen, das nicht möglich ist, solange nahezu ausschließlich Groß- und Monostrukturen den Raum dominieren.

Der Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird als nicht frühzeitig im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet; denn es werde ausschließlich eine bereits wesentlich verfestigte Lösung präsentiert. Die Debatte zum Umgang mit den Grundstücken, die bis heute weitgehend noch vom ehem. Fachhochschulgebäude eingenommen werden, wird in Potsdam unter Einbindung der Öffentlichkeit bereits seit Jahren geführt. In dieser Debatte

wurden Für und Wider kritisch ausgetauscht. Dieser Austausch von Pro und Contra und die Diskussion über Alternativen haben den Plangeber im Ergebnis dazu bewogen, eine städtebauliche Umstrukturierung in die Wege zu leiten – und zwar durch Aufstellung zweier Bebauungspläne.

Diese Vorgehensweise ist Ergebnis einer gesellschaftlichen Entwicklung, in der Wert darauf gelegt wird, in die Debatte mit der Öffentlichkeit bereits einzusteigen, bevor formelle Weichenstellungen durch Einleitung von Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dem Meinungsbildungsprozess wurde also schon über Jahre viel Raum gegeben. Erst auf dieser Grundlage hat sich die Stadt Potsdam die Einleitung des Planverfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erlaubt.

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

Dem Wunsch nach Erhaltung des ehemaligen Fachhochschulgebäudes wurde im Rahmen der Planung nicht Rechnung getragen. Auch die Kritik am Zeitpunkt der Beteiligung (sie sei nicht frühzeitig gewesen) konnte nicht zu materiellen Planänderungen führen.

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

Die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden zeitlich parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

#### ***Einzelhandel***

Zum Thema Einzelhandel gab die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam mit Schreiben vom 29.03.2017 zu bedenken, dass die Vielzahl der ausnahmsweise zulässigen Sortimente des Einzelhandels nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam gerecht würde. Es wird eine Verlagerung von Einzelhandelsgeschäften aus der Brandenburger Straße befürchtet. Aus Sicht der IHK sollte die Ausnahme auf weniger Sortimente beschränkt werden. In dem zur Rede stehenden B-Plan-Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sollte der Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle innerhalb des gesamtinnerstädtischen Gefüges einnehmen. Die Konzentration des Potsdamer Einzelhandels liegt gemäß Einzelhandelskonzept auf der Brandenburger Straße und deren direkt angrenzende Bereiche. Die IHK empfiehlt, das zulässige Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente sowie auf solche zentrenrelevante Sortimente zu beschränken, die zum Standort passen. Das sind etwa „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel“.

#### ***Verkehrslärm***

Das Landesamt für Umwelt hat mit Schreiben vom 23.03.2017 hinsichtlich des Verkehrslärms die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens eingefordert. Hierin sind insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs entlang der Friedrich-Ebert-Straße (unter Berücksichtigung des Straßenbahnlärms) sowie die Auswirkungen aufgrund der Ein- und Ausfahrten zur geplanten Tiefgarage zu prognostizieren. Auch der Lärm auf der Straße Am Kanal ist zu berücksichtigen.

## ***Gender Mainstreaming / Gender Planning***

Dem Gleichstellungsbeauftragten der Stadt ist die Berücksichtigung einer die Unterschiedlichkeit von Menschen berücksichtigende Planung wichtig. Räume sollen flexibel nutzbar sein, Erwerbs- und Familienarbeit sollen miteinander vereinbar sein, die neu geplanten städtebaulichen Strukturen sollen sicher und barrierefrei sein.

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

#### ***Einzelhandel***

Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Arbeitspapiers „Bausteine für die Textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Einzelhandel“. Zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier können und sollten auch Einzelhandelsangebote gehören. Sie sind nach der Festsetzung nur ausnahmsweise zulässig. Dennoch soll der Einwendung entgegengekommen werden, indem einige Sortimente aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Angebote herausgenommen werden (u.a. Computer, Computerteile, Telekommunikationsendgeräte sowie Sport- und Campingartikel).

Im Übrigen werden die Bedenken jedoch nicht geteilt. Im Sinne des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ ist es für Anwohner und Beschäftigte im Quartier von Nutzen (und auch für die anderen zentralen Bereiche Potsdams, u.a. Brandenburger Straße, unschädlich), wenn es z.B. eine nahe liegende Apotheke, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften und Bürobedarf oder z.B. auch Blumen, Textilien, Schuhe und Lederwaren – jeweils in einem begrenzten Umfang und nur ausnahmsweise – gibt. Die Entwicklung und das Nutzungsangebot folgen auch lediglich dem Potsdamer Wachstumsprozess. In das neue Quartier neu einziehende Bewohner und Beschäftigte lösen eine zusätzliche Nachfrage nach entsprechendem Angebot aus, ohne dass eine Abnahme an Nachfrage in anderen zentralen Lagen zu befürchten ist. Die Festsetzung in ihrer Ausgestaltung als Ausnahme ist – auch und gerade vor dem Hintergrund des Potsdamer Wachstums – somit zentrenverträglich und städtebaulich begründet. Einzelhandel ist zudem ein wesentlicher Bestandteil eines urbanen Gebietes.

#### ***Verkehrslärm***

Den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt wurde gefolgt. Es wurden entsprechende schalltechnische Gutachten angefertigt. Mit Stand vom 28.04.2020 wurden diese auch an veränderte Vorgaben der überarbeiteten und als technische Baubestimmung in Brandenburg eingeführten DIN 4109 angepasst. Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## ***Gender Mainstreaming / Gender Planning***

Die Ziele des Gleichstellungsbeauftragten der Stadt unterstützt der Plangeber. Sie lassen sich aber weitgehend nicht im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich sichern. Dafür mangelt es an einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage. Einige Punkte (insbesondere die Barrierefreiheit) sind aber anderweitig bereits gesichert – insbesondere durch die Brandenburgische Bauordnung. Weitere aufgerufene Aspekte können im Rahmen der Planrealisierung und Baudurchführung berücksichtigt werden.

## **E.2.2 Förmliche Beteiligung**

### **E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung (Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 2. Etage) statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **E.2.2.2 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Die Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden erfolgte zeitlich parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

### **E.2.2.3 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden und Ergebnis der Beteiligung**

#### ***Denkmalschutz***

Auf Grundlage konkretisierter Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind die Ausführungen in Plan und Begründung zum Denkmalschutz konkretisiert worden. Insbesondere ist das Bodendenkmal 2140 vollständig in Plan und Begründung aufgeführt worden.

#### ***Einzelhandel***

Aufgrund der Stellungnahme der IHK wurde die Liste in der textlichen Festsetzung 1.6 zu den zulässigen Kernsortimenten um die Sortimente „Bekleidung einschließlich Sportbekleidung“ sowie „Schuhe und Lederwaren einschließlich Sportschuhen“ gekürzt. Aus Sicht der IHK erschien diese Änderung zum Schutz der Einzelhandelsbetriebe in der Brandenburger Straße und den angrenzenden Bereichen empfehlenswert. Dieser Empfehlung soll entsprechend Rechnung getragen werden.

#### ***Verkehrslärm***

Nach Vorlage eines schalltechnischen Fachgutachtens wurden die Ausführungen in Plan und Begründung korrigiert. Entsprechend fällt auch die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus, wonach die Berücksichtigung und Einarbeitung der Ergebnisse des Fachgutachtens für erforderlich ist. Dem wird entsprechend gefolgt.

#### ***Löschwasserversorgung***

In der Begründung wurden Ausführungen zum zukünftigen Löschwasserbedarf im Plangebiet entsprechend den Vorgaben der Feuerwehr aufgenommen. Die Vorgaben wurden ebenso als textlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

#### ***Grundwasser***

Aufgrund der Hinweise des Fachdienstes Umwelt und Natur wurden die Ausführungen zu den Grundwasserströmen in der Begründung noch ergänzt.

## **Begrüßungsmaßnahmen**

Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde wurden zusätzliche Grünfestsetzungen aufgenommen bzw. im Entwurf vorhandene spezifiziert. Über fachgesetzlich geregelte Erfordernisse zum Klimaschutz (etwa zum zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien nach dem EEWärmeG) hinaus sollen keine Regelungen zum zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien aufgenommen werden. Die Bauherren sollen nicht – das wäre die Folge von Festsetzungen zum zwingenden Einsatz von Anlagen zur solaren Strahlungsenergie – auf einen bestimmten Energieträger festgelegt werden, sondern die Auswahl nach § 5 EEWärmeG nutzen.

## **Verkehrsflächen**

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerung der Verkehrsflächen (Regelung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als reine Straßenverkehrsfläche) wird den Vorgaben des Kataster- und Vermessungsamtes sowie des FB 461 – Verkehrsentwicklung – gefolgt.

## **Nachbargemeinde Michendorf**

Die Gemeinde Michendorf empfiehlt mit Schreiben vom 05.04.2017 darauf zu achten, dass einer zusätzlichen Belastung der B2 sowie des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam in Folge neuer Wohngebiete in der Potsdamer Innenstadt entgegenwirkt werden soll. Dazu sollte die Verkehrsinfrastruktur entsprechend weiterentwickelt werden.

Es ist ebenso im Interesse Potsdams, die Belastung der B2 und des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam verträglich zu gestalten. Allerdings kann eine Lösung nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgen. Im Bebauungsplan wird aber geregelt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt die Pflicht zur Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen auf die Grundstücke mit darunter liegender Tiefgarage beschränkt bleiben.

### **E.2.3 Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (2. Entwurf)**

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Stellungnahmen ein. Zum einen wurde Kritik am Verfahren geäußert. Es wurde insbesondere kritisiert, dass bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung die Ziele der Planung feststanden und insoweit Alternativen nicht ausreichend Raum gegeben wurde. Dieses Vorgehen entspricht allerdings der Logik der Planung. Gäbe es kein Ziel, gäbe es auch kein Handlungsbedarf, der bei Bauleitplänen i.d.R. zu Planungsbeginn durch einen Aufstellungsbeschluss seinen Ausdruck findet. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Vorentwurf, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt wird, verbunden ist mit einem von den Stadtverordneten beschlossenen planerischen Ziel. Aber: Weit im Voraus – noch vor Eröffnung des Planverfahrens fand im Jahre ein öffentlich geführter Meinungsbildungsprozess statt, der im B-Planverfahren dann mündete.

Die Begründung behandelt aber die Kritik an den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam und geht unter anderem auf das Bürgerbegehren ein. Insoweit wurde und wird darauf aufmerksam gemacht, dass von Teilen der Öffentlichkeit andere Interessen verfolgt werden, die sich städtebaulich anders niederschlagen würden. Auch der Abriss des ehemaligen Fachhochschulgebäudes wird weiterhin kritisch gesehen. Der Plangeber sieht mit dem Abriss die Chance als gegeben, die historische Mitte mit einem

urbanen, gemischt genutzten Gebiet zu bereichern, in dem gewohnt und gearbeitet wird. Mit kleinen Parzellen entstehen Strukturen, die städtebaulich nicht durch deshalb einen Gewinn versprechen, weil sie an den historischen Strukturen ausgerichtet werden. Die Position des Einwenders steht den Interessen der Landeshauptstadt insgesamt unversöhnlich gegenüber. Sie lassen sich im Ergebnis der Abwägung nicht berücksichtigen. In einer weiteren Stellungnahme werden die sozialen Interessen in den Vordergrund gerückt, die nach Ansicht des Einwenders nicht hinreichend gewürdigt erscheinen. Dem ist entgegenzuhalten, dass soziale Wünsche und Belange unterschiedlicher Ausprägung sein können. Am Ort des Plangebietes kann der Bebauungsplan einigen sozialen Belangen gerecht werden, aber nicht allen. Grundsätzlich sind sozialen Belangen dienende Einrichtungen im Plangebiet zulässig. Und gemeinsam mit dem Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19 stellen die Erhaltung des Bildungsforums sowie ein Gebäudekomplex zugunsten von studentischem Wohnen und Wohnen von Azubis einen wichtigen Beitrag zur Lösung sozialer Belange dar. Die verlorengelassene Nutzung der Fachhochschule ist zugleich an anderer Stelle voll ersetzt – und technisch aufgerüstet. Diesbezüglich ist also kein Verlust zu beklagen.

Von einem Einwender wurde vorgetragen, dass die Planumsetzung die Gentrifizierungstendenzen in der Landeshauptstadt verstärken könnte. Besser sei es, öffentlich nutzbare Einrichtungen im Zentrum der Stadt anzubieten.

Die Stadtverordneten haben sich über viele Jahre mit der Planung beschäftigt und sich auch mit den kritischen Stimmen sehr ernsthaft und gewissenhaft auseinandergesetzt. Wohnnutzung und öffentliche Nutzung sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sie gehören zusammen und bedingen sich gegenseitig. Daher ist gerade die angestrebte Nutzungsmischung die Antwort auf vorgetragene Bedenken. Damit auch die historische Mitte ein belebter und spannungsreicher Ort ist, wird die Mischung von Wohnen, Gewerbe, Cafés, Einzelhandel und Angeboten für die Öffentlichkeit angestrebt. Die beiden geplanten Quartiere der Bebauungsplangebiete SAN-P 18 und SAN-P 19 sowie die Umgebung mit ihrem breiten Nutzungsangebot und großzügigen öffentlichen Platzbereichen werden ein Ort zum Verweilen und zum Aufenthalt für die Öffentlichkeit werden.

Auch ein Verzicht auf Stärkung des Wohnraumangebots kann Gentrifizierungstendenzen verstärken, weil ein zu knappes Wohnraumangebot zu steigenden Preisen führt. Dass im Herzen der Stadt Potsdam auch Wohnungen im höheren Preissegment entstehen, ist lagebedingt gerechtfertigt und vernünftig. Es sollen im Quartier auch Wohnangebote für Studierende geschaffen werden.

Aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ergaben sich keine weiteren Hinweise, die eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich machen würden. Im Ergebnis der Beteiligung gab es jedoch noch letzte Ergänzungen oder Klarstellungen in der Begründung. Dies betraf z.B. die Auflistung der Flurstücke, bei denen sich durch Teilungen und Verschmelzungen zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben. Auch wurden im Ergebnis der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde die Ausführungen zur Regenwasserentwässerung ergänzt. Der Wunsch der unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme von Festsetzungen in den B-Plan hinsichtlich CEF-Maßnahmen (der Anbringung von Nisthilfen für Vögel) ist nicht erforderlich, weil diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen weit im Voraus des Inkrafttretens des Bebauungsplans (nämlich im Frühjahr 2018) durchgeführt sein werden (Genehmigungen liegen bereits vor). Baumersatz soll ebenfalls im Rahmen der Bauausführung / Genehmigungsplanung erfolgen. Eine lagegenaue Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen ist weder erforderlich noch vernünftig.

Eine Vorfestlegung könnte im Gegenteil dazu führen, dass sich später eine Nichtdurchführbarkeit einer Pflanzung herausstellt. Der Schaffung von Baumersatz ist bereits ohne B-Plan abschließend durch die Baumschutzverordnung geregelt. Auch an dem Ziel eines möglichst verkehrsreduzierten Bereichs ändert sich nichts, nachdem die Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen (ohne besondere Zweckbestimmung) festgesetzt worden sind.

#### **E.2.4 Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (3. Entwurf)**

Im Zeitraum vom 15.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020 wurde eine weitere erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zeitlich parallel ebenfalls beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein

Aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ergaben sich keine weiteren Hinweise, die zu einer Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen führten. Lediglich die Begründung wurde um einige Hinweise ergänzt. Zudem wurden die textlichen Hinweise auf Wunsch der unteren Denkmalschutzbehörde um Hinweise zum Denkmalschutz spezifiziert. Diese Hinweise bezogen sich auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht bei der Errichtung baulicher Anlagen. Diese denkmalrechtliche Genehmigungspflicht leitet sich aus der Lage des Plangebietes im Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ sowie – in bestimmten Lagen des Plangebietes – aus der Nähe zu den Denkmälern Nikolaikirche sowie Friedrich-Ebert-Straße Nr. 117 - Nr. 122 ab. Ebenfalls aus Gründen des Denkmalschutzes ist bei Tiefgarageneinfahrten darauf zu achten, dass diese aus zwei überwiegend geschlossenen Torflügeln bestehen.

In der Begründung wurden insbesondere Hinweise zu den eingeschränkten Möglichkeiten zur Nutzung von Geothermie aufgrund der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde sowie zum Grundwasserschutz, zum Umgang mit Regenwasser, zu (Dach-)Begrünungsmaßnahmen, zum Vogel- und Insektenschutz, zum Versiegelungsumfang, zum Umfang der Innenentwicklung sowie zum Klimaschutz aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen. Mit den neu in die Begründung aufgenommenen Ausführungen zum Vogel- und Insektenschutz wurde auch der Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände Rechnung getragen.

#### **E.2.5 Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte**

Auch wenn im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, heißt das nicht, dass die Planung allseits Zustimmung findet. Darauf nämlich weisen im Rahmen eines Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte rund 15.000 gesammelte Unterschriften hin. Die Initiatoren stören sich am geplanten Umgang mit DDR-Bausubstanz, bezogen auf das Plangebiet am Abbruch des ehem. Fachhochschulgebäudes – außerhalb des Plangebietes strebt die Initiative die Erhaltung des Staudenhofs und des Mercure-Hotels an. Das Bürgerbegehren wurde vom Verwaltungsgericht Potsdam für unzulässig erklärt, weil der Text des Bürgerbegehrens z.T. ungenau und z.T. irreführend gewesen sei.

Der Initiative „Potsdamer Mitte neu denken“, die sich mittlerweile im Bündnis „Stadtmitte für Alle“ einbringt, vertritt folgende Haltung:

*„Potsdam braucht Räume für Austausch und Begegnung, Räume für die Sichtbarkeit von Forschung, Wissenschaft und Innovation, Raum für moderne Wohnformen, Raum für das Land Brandenburg. Räume für heute und morgen. Nicht irgendwo, sondern im Herzen der Stadt.*

*Potsdam braucht eine Stadtmitte, dass die Vielfalt des Vorhandenen sichtbar macht und Menschen gleich welcher Herkunft und Hintergründe, gleich welchen Alters etwas bietet. Einen Ort für die Einwohner\*innen der Stadt und ihre Besucher. Einen Ort der unterschiedlichen Zeiten und Interessen verbindet.*

**Das Hochschulgebäude am Alten Markt bietet hierfür - nicht zuletzt durch seine hoch flexible Konstruktion - eine einzigartige Gelegenheit...“<sup>9</sup>**

Warum aus Sicht der Stadt Potsdam – auch in Ansehung der in Form des Bürgerbegehrens zahlreich vorgetragenen Bedenken – an der Planung festgehalten werden soll, ergibt sich u.a. aus den unter 2.2 gegebenen Ausführungen zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Im Übrigen decken sich die Ziele des Bebauungsplans zum Teil mit den Zielen der Initiative. Es entsteht ein gemischt genutztes urbanes Quartier, der Austausch und Begegnung sowie moderne Wohnformen ermöglichen wird. Es sollen auch besondere Personengruppen, etwa Studierende und Auszubildende, in besonderer Weise berücksichtigt werden. Allerdings soll all dies nicht mehr innerhalb der Kubatur des ehemaligen ehem. Fachhochschulgebäudes erfolgen, sondern nach dessen Abriss und Schaffung neuer Baustrukturen, die nach Ansicht der Stadt bessere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auf die Ziele der Initiative hat die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam allerdings dennoch reagiert. Neben anderem wurde die Aussetzung der Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure beschlossen.

---

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.potsdamermitteneudenken.de/>, Zugriff am 22.01.2018.

## **E.3 Planungssichernde Maßnahmen**

### **E.3.1 Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre wurde nicht erlassen.

### **E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht**

Eine Satzung über das Vorkaufsrecht wurde nicht erlassen.

## F Abwägung – Konfliktbewältigung

### F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Die Fachhochschule konzentriert sich nunmehr auf den Campus-Standort im Norden von Potsdam zwischen Kiepenheuer- und Pappelallee und hat den Standort am Alten Markt aufgegeben. Insoweit beschränken bzw. – nachdem das ehem. Fachhochschulgebäude 2018/2019 abgebrochen wurde – beschränkten sich die Alternativen im Wesentlichen auf folgende Möglichkeiten:

- Beseitigung des ehem. Fachhochschulgebäudes und Entwicklung eines neuen Quartiers
- Beseitigung des ehem. Fachhochschulgebäudes und Schaffung einer Grünfläche
- Erhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und Umnutzung
- Teilerhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und städtebauliche Ergänzung

Unter diesen Möglichkeiten, die jeweils noch in unterschiedlichsten Formen ausgestaltet werden könnten, hat sich die Stadt für die Beseitigung des Gebäudes der Fachhochschule und Entwicklung eines neuen Quartiers entschieden – und zwar auf der Grundlage des sog. Leitbautenkonzepts, das seit 2010 entwickelt und fortgeschrieben worden ist. Der Entscheidung ging ein jahrelanger Diskussionsprozess auch mit der Bevölkerung voraus.

Die Entscheidung der Stadtverordneten von Potsdam erfolgte auch im Bewusstsein um das Bürgerbegehren „Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte“, mit dem der Abriss der Fachhochschule, eines Plattenbau-Wohnblocks und des ehemaligen Interhotels "Mercure" gestoppt werden sollte. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat das Bürgerbegehren in seiner Entscheidung am 02.03.2017 wegen eines zum Teil irreführenden Begründungstextes für unzulässig erklärt. In Reaktion auf das Bürgerbegehren hat die Stadtverordnetenversammlung jüngst Korrekturen an den Zielen der Stadterneuerung vorgenommen. Diese betreffen zum einen den sozialen Wohnungsbau. Zum anderen wird die Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure ausgesetzt. An dem Abriss des ehem. Fachhochschulgebäudes und der Quartiersentwicklung wird aber im Sinne der Ziele des Integrierten Leitbautenkonzeptes, die auf den Zielen der Sanierungssatzung von 1999 bzw. 2006 beruhen, festgehalten. Die Sanierungssatzung wurde seinerzeit nicht gerichtlich angegriffen.

Insoweit sind die Ziele des Bebauungsplans von den Sanierungszielen voll gedeckt. Sie entsprechen dem Integrierten Leitbautenkonzept. Sie sind ökonomisch tragfähig und erlauben die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Städtebaulich tragen sie zur Stadtreparatur bzw. zur Wiedergewinnung der historischen Mitte, zur Entwicklung attraktiver und lebendiger Stadtstrukturen bei. Die Fachhochschulnutzung geht nicht verloren, sondern kann sich auf einen zeitgemäßen und gut erreichbaren Standort konzentrieren. Im Rahmen des Ermessensspielraums der Landeshauptstadt Potsdam ist die Variantenwahl gut begründet und abwägungsgerecht. Das würde für die anderen Varianten, insbesondere für die grundsätzlich denkbare Schaffung einer Grünfläche nicht gelten.

Plangebietsintern wurde auch die Möglichkeit überprüft, den Umfang der Über- und Unterbauung zugunsten einer besseren Versickerung anfallenden Regenwassers auf den

Grundstücken zu reduzieren. Für den Wasserhaushalt wäre dies sehr günstig, wie sich auch aus den Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde ergab.

## F.2 Abwägung städtebaulicher Belange

Im Mittelpunkt der Abwägung zu den städtebaulichen steht die Streitfrage, ob die Wiederherstellung der historischen Mitte mit ihrer feingliedrigen Parzellierung der Erhaltung des Fachhochschulgebäudes vorzuziehen ist. Diese Frage wurde über viele Jahre zwischen den städtischen Vertretern, der Verwaltung und der Öffentlichkeit diskutiert. Gegen die Erhaltung des Fachhochschulgebäudes sprach u.a. der Verlust von dessen Funktion, weil die Fachhochschule einen neuen Standort erhalten hat. Vorschläge zu einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Neuinterpretation und Neunutzung in der Hülle des ehemaligen Fachhochschulgebäudes konnten nicht überzeugen. Daher hat man sich dafür entschieden, den bereits eingeschlagenen Weg mit der Errichtung des Landtags in der Hülle des Stadtschlusses und mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung rund um das neue Museum Barberini konsequent fortzuführen, indem man die weitere Entwicklung am historischen Raster ausrichtet.

## F.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung und der Wiedernutzung des zukünftig nicht mehr benötigten Fachhochschulstandortes. Durch die Entwicklung eines zentralen, gemischt genutzten, gut an den ÖPNV angebundenen Stadtquartiers, noch dazu nicht weit entfernt vom Potsdamer Hauptbahnhof und von anderen wichtigen Zielen des alltäglichen Lebens (insbesondere Einkaufsmöglichkeiten) sind wichtige Grundprinzipien einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt. Die Planung ist nicht in Bezug auf jedes einzelne Schutzgut des Naturhaushaltes kompensierbar, jedoch im Kontext der Innenstadtentwicklung als Umwelt- und Klimaschutz zielführend für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Auch nimmt der Grad der Versiegelung gegenüber der früheren Situation mit dem ehemaligen Fachhochschulgebäude um ein Maß von 1.615 m<sup>2</sup> zu, was jedenfalls aus Sicht des Wasserhaushalts ungünstig ist. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung sowie Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Das bedeutet, dass Regenwasser so lange wie möglich in der Landschaft verbleiben soll. Diesem Ziel wird der B-Plan angesichts zahlreicher widerstreitender Belange im Ergebnis der Abwägung nicht voll gerecht. Immerhin wird der Anteil (dach-)begrünter Flächen erhöht. Die Dachbegrünung kann den Umfang der zusätzlichen Versiegelung und die Folgen für den Wasserhaushalt, auch für eine minimierte Wasseranreicherung von Grundwasser durch versickerndes Regenwasser, keinesfalls kompensieren, hat aber andere positiv ausgleichende Wirkung im Naturhaushalt. Zumindest naturschutzrechtlich besteht im Zusammenhang mit der Planung nicht die Verpflichtung zum Vollaussgleich. Denn nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine mögliche Zunahme der Versiegelung hat also zur Folge, dass die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken wegen des möglichen hohen Unterbauungsanteils nicht sicher ist. Auf die Möglichkeit zur Unterbauung großer Teile der Baugrundstücke kann und soll aber mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der künftigen Quartiersnutzer nicht verzichtet werden. Zumindest besteht aber nicht die Verpflichtung zur Unterbauung. Soweit künftig bei Planumsetzung auf eine Unterbauung zugunsten von Tiefgaragen ganz oder teilweise verzichtet würde (immerhin besteht im Plangebiet nicht die Stellplatznachweispflicht, wie sie in der Umgebung aufgrund der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ansonsten gilt), würde sich ggf. sogar ein Quartier ergeben, dessen Versiegelungsgrad unter dem des früheren Zustands mit der ehemaligen Fachhochschule liegt. Der Plan bleibt in dieser Hinsicht ein Angebotsplan und verbietet die Errichtung von unterirdischen Parkplätzen nicht, auch wenn im „worst case“ eine Zunahme der Versiegelung um bis zu 1.615 m<sup>2</sup> nicht ausgeschlossen werden kann (s.o.) Dies ist angesichts der vielen Vorteile der Planung (Entwicklung eines lebendigen innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartiers, mit wesentlichen Anteilen an bezahlbarem Wohnraum, mit studentischem Wohnen und Bildungs- und Kulturangeboten) zu vertreten und abwägungsgerecht im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Somit lässt sich vertreten, dass dem Gebot des Verbleibs von Regenwasser vor Ort durch Versickerung im Boden nicht gewährleistet werden kann. Zu den Umweltbelangen vgl. im Übrigen Teil C „Belange von Natur und Umwelt“.

#### F.4 Abwägung der sozialen Belange

Mit der Planung sollen auch soziale Ziele erreicht werden. Im Rahmen eines Vergabeverfahrens soll die Veräußerung der Grundstücke erfolgen. Die Zuschlagserteilung wird auch von der Berücksichtigung sozialer Belange, insbesondere von dem Umfang, in dem für bezahlbaren Wohnraum gesorgt werden soll, abhängig gemacht. Auf diese Weise sollen soziale Belange – insbesondere die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für breite Schichten der Potsdamer Bevölkerung – im gebührenden Umfang berücksichtigt werden. Hierzu wird auf das Kapitel D.3 verwiesen.

Innerhalb der durch die Buchstaben LMNOPQCL abgegrenzten Fläche sind ausschließlich Gebäude für die Zwecke von studentischem Wohnen zulässig. Auch insoweit wird sozialen Belangen Rechnung getragen.

Nach dem von den Stadtverordneten der Stadt Potsdam am 05.07.2017 beschlossenen AKTIONSPLAN Kinder- und jugendfreundliche Kommune (vgl. Seite 24) vom März 2017<sup>10</sup> sollen, soweit ein Handlungsziel, "Spiel-, Bolzplätze und Freiräume für Sport und Spiel [...] im Rahmen der Entwicklung der Stadt eingeplant" werden. Dazu gehört, dass auch Investoren in der Pflicht stehen sollen, für eine attraktive Freiraumgestaltung bei Wohnquartieren zu sorgen. Durch das Vergabeverfahren hat die Stadt die Möglichkeit, ihre Vergabeentscheidung auch von solchen Fragen abhängig zu machen. Ohnedies bestehen aber in der verkehrsberuhigten Umgebung rund um die St. Nikolaikirche Freiraumflächen von

---

<sup>10</sup> Vgl. DS 16/SW/0728,

[https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/aktionsplan\\_kinder-und\\_jugendfreundliche\\_kommune\\_potsdam.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/aktionsplan_kinder-und_jugendfreundliche_kommune_potsdam.pdf) (Zugriff am 16.10.2017).

hoher Qualität (bspw. Freundschaftsinsel, Lustgarten, Neue Plantage), die nicht nur für Erwachsene, sondern auch für Kinder und Jugendliche attraktiv sind.

## **F.5 Abwägung ökonomischer Belange**

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam sowie im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam. Die Grundstücke sollen – wie unter A. 2.4 dargestellt gemäß den beschlossenen Verfahrensgrundsätzen veräußert werden. Dadurch werden Einnahmengeneriert, welche wie Städtebaufördermittel wieder im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ zur Finanzierung bspw. der Neugestaltung öffentlicher Flächen eingesetzt werden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Lage des Plangebiets in der historischen Mitte von Potsdam sowie die geplante städtebauliche Dichte gute Voraussetzungen für eine ökonomisch tragfähige und zugleich städtebaulich gelungene Lösung darstellen. Die Gestaltungsfestsetzungen und andere Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung von städtebaulicher Qualität (z.B. Dachbegründung) werden Auswirkungen auf die Baukosten haben. Auch die Erreichung sozialer Ziele (s.o.) im Plangebiet minimiert den ökonomischen Spielraum für Investoren bzw. wirkt sich auf die unter anderen Bedingungen maximal möglichen Erträge aus. Dies wird zugunsten bestmöglicher städtebaulicher Qualität jedoch bewusst hingenommen.

## **F.6 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Im Zuge der Planumsetzung ist die Neuerrichtung zweier Straßen, der Erika-Wolf-Straße (hist. Schwertfegerstraße) und der Anna-Flügge-Straße (hist. Kaiserstraße) erforderlich. Das Plangebiet ist im Übrigen gut an den bestehenden ÖPNV angebunden. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich Grundschulplätzen, herrscht eine Unterversorgung. Insoweit ist das Ziel der Wohnraumschaffung in dieser Hinsicht nicht unproblematisch, weil sie zur Erhöhung der Nachfrage beiträgt. Insoweit ist es wichtig, parallel planerische Möglichkeiten zur Verbesserung des Schulangebotes in der Umgebung zu prüfen. Innerhalb des Plangebietes besteht dazu jedoch nicht ausreichend Raum. Das Plangebiet soll daher auch und vor allem dazu genutzt werden, die in Potsdam stark angestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

## G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

## H Anlagen

- Anlage 1** Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise
- Anlage 2** Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Anlage 3** Schalltechnische Untersuchung (Projektnr. 17-024-10) vom 18. Januar 2018
- Anlage 4** Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung (Projektnr. 17-024-10) vom 18. Januar 2018 im Zusammenhang mit der Neufassung der DIN 4109 im Jahr 2018 vom 28.04.2020