



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 1
„Neuer Markt/ Plantage“
1. Änderung**

Begründung

Datum: August 2021

Planungsstand: Satzung

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

Impressum

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel. 0331/ 289-3221
Fax 0331/ 289-3222
stadterneuerung@rathaus.potsdam.de

Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch
Sanierungsträger Potsdam GmbH
Treuhänder der Stadt
Pappelallee 4
14469 Potsdam
Tel. 0331/ 6206-777
Fax 0331/ 6206-737
info@propotsdam.de

Planbearbeiter

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung
Oranienstraße 25
10999 Berlin
Tel. 030/ 695808660
Fax 030/ 695808680
siegmueeller@kleyerkoblitz.de

INHALTSVERZEICHNIS

<u>A. Planungsgegenstand</u>	6
1. Anlass und Erforderlichkeit	6
1.1 Anlass und Erforderlichkeit	6
1.2 Planverfahren	6
2. Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Räumliche Lage	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Gebiets- / Bestandssituation	8
2.3.1 Stadträumliche Einbindung	8
2.3.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.5 Erschließung	10
2.5.1 Verkehrliche Erschließung	10
2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	11
2.5.3 Ver- und Entsorgung	11
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)....	11
3.1 Regionalplanung/ Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	11
3.1.2 Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg	12
3.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	12
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Landschaftsplanung	13
3.4 Stadtentwicklungskonzepte	14
3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	14
3.4.2 Stadtentwicklungskonzept Wohnen.....	14
3.4.3 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe	15
3.4.4 Stadtentwicklungskonzept Verkehr und Innenstadtverkehrskonzept	15
3.4.5 Einzelhandelskonzept 2014/ Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel	16
3.5 Benachbarte Bauungspläne	17
3.6 Sonstige Satzungen und Verordnungen.....	18
3.6.1 Sanierungsgebiet	18
3.6.2 Erhaltungssatzung	18
3.6.3 Denkmalbereichssatzung.....	19
3.6.4 Weitere kommunale Satzungen.....	20
3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	20
3.7.1 Denkmalschutz.....	20
3.7.2 Kampfmittel	21
3.7.3 Altlasten.....	21
<u>B. Planinhalte und Planfestsetzungen</u>	23
1. Ziele und Zwecke der Planung	23
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
2.1 Planungsalternativen.....	23
2.2 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept.....	23
2.3 Landschaftsplanerisches Konzept	25
2.4 Verkehrskonzept und Erschließung.....	25
3. Begründung der Festsetzungen	26
3.1 Art der baulichen Nutzung	26
3.1.1 Urbanes Gebiet	26
3.1.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck.....	28
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	28
3.2.1 Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschossfläche	29
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen	29
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	29

3.3.1	Bauweise.....	29
3.3.2	Baulinien und Baugrenzen.....	30
3.3.3	Überschreiten der Baugrenzen.....	30
3.3.4	Überschreiten der Baulinien.....	31
3.3.5	Überbaubarkeit durch Stellplätze und Garagen	31
3.3.6	Unterbauung der Baugrundstücke.....	31
3.3.7	Unterschreitung von Abstandsflächen.....	32
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	32
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	33
3.5.1	Maßnahmen	33
3.5.2	Pflanzliste	35
3.5.3	Artenschutz	36
3.6	Immissionsschutz	37
3.7	Örtliche Bauvorschriften.....	40
3.7.1	Trauf-, First- und Gebäudehöhen	40
3.7.2	Dachneigungen	41
3.7.3	Gestaltung der Dachflächen	42
3.7.4	Fassadengliederung und -gestaltung	43
3.7.5	Stellplätze.....	43
3.8	Sonstige Festsetzungen	44
3.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	44
3.9.1	Baudenkmale	44
3.9.2	Bodendenkmale	44
3.10	Hinweise (ohne Normcharakter).....	44
3.10.1	Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Denkmalbereich	44
3.10.2	Grundwasserschutz	44
3.10.3	Brandschutz	45
3.10.4	Sonstige Hinweise.....	45
3.10.5	Artenschutzhinweis	45
3.10.6	DIN-Normen	45
4.	Klimaschutz und Klimaanpassung	46
4.1	Städtische Konzepte	46
4.1.1	Integriertes Klimaschutzkonzept	46
4.1.2	Klimaschutzteilkonzept "Anpassung an den Klimawandel"	46
4.1.3	Masterplan 100 % Klimaschutz	46
4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	47
4.3	Energieeffizienz.....	47
5.	Flächenbilanz.....	49
C.	Belange von Natur und Umwelt.....	50
1.	Einleitung	50
2.	Beschreibung der Schutzgüter	52
2.1	Boden/ Wasser.....	52
2.2	Klima/ Luft	52
2.3	Arten und Biotope	52
2.4	Landschaftsbild/ Erholung.....	52
2.5	Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz.....	53
2.6	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	53
2.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen.....	53
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans	54
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	54
2.	Auswirkungen auf Denkmale.....	54
3.	Vorrang der Innenentwicklung	54
4.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	54
5.	Auswirkungen auf Einzelhandel und Zentrenstruktur.....	54

6. Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgeeinrichtungen	55
7. Verkehrliche Auswirkungen.....	55
8. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	55
9. Auswirkungen auf die Umwelt.....	55
10. Bodenordnerische Maßnahmen	56
11. Finanzielle Auswirkungen	56
11.1 Verfahrenskosten	56
11.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten	56
11.3 Grunderwerb	56
11.4 Planungsschaden.....	56
12. Bodenordnung.....	56
<u>E. Verfahren</u>	<u>57</u>
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	57
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	57
1.2 Information der Öffentlichkeit	57
1.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	57
1.4 Förmliche Beteiligung von Öffentlichkeit	57
1.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	57
2. Überblick über die Beteiligungsverfahren	57
2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	57
2.1.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	58
2.1.2 Ergebnis der Beteiligung.....	58
<u>F. Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>	<u>59</u>
1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen	59
2. Abwägung der betroffenen Belange	59
2.1 Abwägung der Belange von Gewerbe, Handel und Industrie	59
2.2 Abwägung der Umweltbelange	59
2.3 Abwägung der Belange Telekommunikation.....	59
<u>G. Rechtsgrundlagen</u>	<u>60</u>
<u>H. Anlagen</u>	<u>61</u>
1. Textliche Festsetzungen	61
2. Nachrichtliche Übernahme	67
3. Hinweise	67

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung des seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ ist die beabsichtigte Entwicklung eines Kreativquartiers in der Potsdamer Mitte auf dem Standort Langer Stall/ ehemalige Feuerwache. Das geplante Kreativquartier soll mit einem innovativen Nutzungsmix neuer Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft im Zentrum der Landeshauptstadt Potsdam werden.

Die Entwicklung des Kreativquartiers wurde durch die SVV der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2018 beschlossen (DS 17/SVV/0720, DS 19/SVV/0342). Nach der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie wurde 2019 das Grundstücksvergabeverfahren in Form einer Konzeptvergabe durchgeführt. Gemeinsam mit dem Beschluss zur Vergabe (DS 19/SVV/1275) des Grundstücks im Jahr 2020 wurde die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ für den Bereich des künftigen Kreativquartiers zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Kreativquartiers zu schaffen.

Das für das Kreativquartier erarbeitete städtebauliche Konzept weicht teilweise von den bisherigen Festsetzungen und Zielen für den Standort ab. Statt einer Baustruktur, die einen großzügigen Innenhof einrahmt, ist nun eine dichte Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden, dem sogenannten Villagekonzept, vorgesehen. Rund 24.400 m² BGF sollen gemäß des Konzeptes auf dem Kaufgrundstück realisiert werden, davon sind ca. 18.400 m² BGF für Kultur- und Kreativwirtschaft nachzuweisen. Neben der kreativwirtschaftlichen, gewerblichen Nutzung sind auch Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen vorgesehen. Die bauliche Realisierung des Kreativquartiers ist in zwei Stufen vorgesehen, die erste Baustufe umfasst den Langer Stall und soll bis Ende 2023 umgesetzt sein, die zweite Baustufe bis Ende 2025.

Ziel ist es, das Plangebiet und sein Umfeld zu einem zusammenhängenden Standort zu entwickeln. Die Änderung des Bebauungsplans soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

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

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplans durch den Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadterneuerung, der Landeshauptstadt Potsdam.

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

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

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ 1. Änderung umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche, die im Süden durch die Werner-Seelenbinder-Straße, im Westen durch die Freianlage „Plantage“, im Norden durch das Grundstück des Brockesschen Palais und seiner ergänzenden Bebauung u.a. mit dem nördlichen Teilstück des Langen Stalls und im Osten durch die in Nord-Süd Richtung stehende an den Kutschstall angrenzende Bebauung begrenzt wird.



Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 “Neuer Markt/ Plantage” 1. Änderung (ohne Maßstab)¹

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 “Neuer Markt/ Plantage” 1. Änderung liegen die Flurstücke 557/7, 557/11, 557/12, 1777, 1778 und 1779 der Flur 25 der Gemarkung Potsdam.

¹ Kartengrundlage: Brandenburgviewer, Zugriff am 20. Oktober 2020

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Sanierungsträger Potsdam GmbH - Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

2.3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in der südwestlichen Innenstadt Potsdams ca. 500 m westlich des Neubaus des Brandenburgischen Landtags bzw. ca. 1 km westlich des Hauptbahnhofs. Die umgebende Bebauung prägen vor allem eine überwiegend geschlossene bis zu viergeschossige Blockrandbebauung und geschichtlich bedeutsame Einzelgebäude wie das Brockessche Palais an der Yorckstraße, das Kutschstallensemble am Neuen Markt, das Rechenzentrum und der Neubau des Turms der historischen Garnisonkirche (derzeit in Bau) an der Breiten Straße. Im Westen grenzt der Freiraum der "Plantage" direkt an das Plangebiet an.

Das vorgesehene städtebauliche Konzept fügt sich hinsichtlich der geschlossenen Blockrandbebauung und der angestrebten Dichte nahtlos in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

2.3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

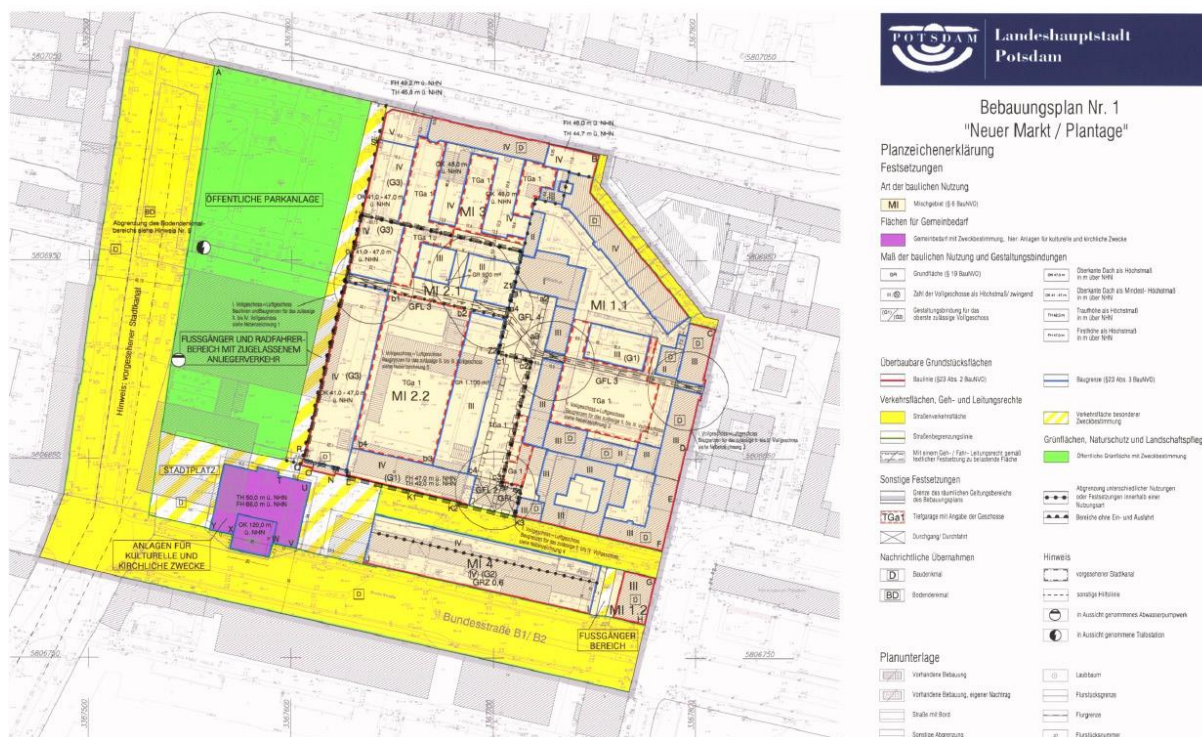
Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit weitgehend von der Feuerwehr genutzt. Es war im mittleren Bereich mit einem eingeschossigen Gebäude, einem Schlauchtrockenturm und im Süden an der Werner-Seelenbinder-Straße mit einem dreigeschossigen Gebäude zzgl. der notwendigen Bewegungs- und Erschließungsflächen überbaut. Seit dem Rückbau der Gebäude der Feuerwache liegt die Fläche brach. Der im Westen in das Gebiet hineinragende Teil des Rechenzentrums (Rechnerhalle) wurde im Jahr 2019 zurückgebaut.

Das Grundstück Werner-Seelenbinder-Straße 4 (Flurstück 1779) ist straßenseitig mit einem dreigeschossigen Containerbau bebaut der von der Jüdischen Gemeinde Stadt Potsdam e.V. genutzt wird. An der östlichen Grundstücksgrenze liegt die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Kutschstallensemble. Das Plangebiet im Südwesten begrenzend steht am Ende der Werner-Seelenbinder-Straße das barocke Schauportal des ehemaligen Langen Stalls.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen intensiven baulichen Nutzung zu ca. 80 % baulich vorgeprägt d.h. sie sind versiegelt oder verdichtet. Unversiegelte und teilweise mit Bäumen bestandene Flächen nehmen nur ca. 20 % des Gebiets ein. Sie konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bereich nördlich der ehemaligen Feuerwache am Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohnbebauungen an der Yorckstraße.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht Baurecht über den seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“.



Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ mit Kennzeichnung Änderungsfläche (gestrichelte Linie)²

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet MI mit den Teilflächen MI 2.1 und MI 2.2 festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind ebenso wie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste (Stand August 2014) nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche wird auf den Baufeldern im Hofbereich durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im MI 2.1 von 900 m² und im MI 2.2 von 1.100 m² bestimmt. In den die "Plantage" und die Werner-Seelenbinder-Straße flankierenden Baufeldern ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Dies wird entlang der Grundstücksgrenze mit der Werner-Seelenbinder-Straße und der westlichen Plangebietsgrenze durch Baulinien, zum Blockinnenbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Erker kann in den Gebieten MI 2.1 und MI 2.2 ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Ein Überschreiten der Baulinie zur Plantage, auch durch unbedeutende Bauteile ist ausgeschlossen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden durch die zulässigen First-, Trauf- und Gebäudehöhen (Oberkante Dach) festgesetzt. In den Baufeldern entlang der westlichen Grundstücksgrenze dürfen bauliche Anlagen bei einer zulässigen viergeschossigen Bebauung eine Höhe von 41 bis 47 m ü.NHN nicht überschreiten. Wird auf dem Baufeld des Langen Stalls ein geneigtes Dach errichtet, kann die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch den Dachfirst bis zu einer Höhe von 48,5 m ü.NHN ausnahmsweise

² Stadt Potsdam, Zugriff am 16. Oktober 2020

zugelassen werden, sofern der Dachfirst so angeordnet wird, dass er aus Blickrichtung Süden und Südwesten durch die mittig angeordneten Aufbauten des Schauportals vollständig verdeckt wird. Im Baufeld entlang der Werner-Seelenbinder-Straße darf die Traufhöhe 42 m ü.NHN und die Firsthöhe 47 m ü.NHN bei einer zulässigen viergeschossigen Bebauung nicht überschreiten. Innerhalb der Baufenster im Blockinnenbereich dürfen maximal dreigeschossige Gebäude realisiert werden. Maßgeblich ist hier, dass die Baukörper der Innenbebauung nicht die Rahmen gebende Bebauung des Langer Stalls und die Bebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße überragt.

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise, d.h. auf Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen teilweise durch Tiefgaragen unterbaut werden.

In Ost-West-Richtung ist über die Flurstücke 557/11 und 557/12 ein Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger GFL3 festgesetzt. Auf dem Flurstück 1778 ist eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer eine durchgehende Fläche von mindestens 4 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht GFL2 zu Gunsten angrenzender Flurstücke zu belasten ist.

Für das Plangebiet ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine Mindestbegrünung der Neubauflächen im Blockinnenbereich festgesetzt. Für die Pflanzung von 19 Laubbäumen sind unter Berücksichtigung von Grundstücksfreiflächen und Tiefgaragen teilweise konkrete Flächen vorgesehen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude ergänzen die Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der nach außen gewandten Bebauung, also dem Langer Stall sowie der Bebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße und betrifft in erster Linie die Fassadengliederung und -gestaltung und die Ausgestaltung der Dachlandschaft. Im Blockinneren dagegen werden keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausformung getroffen, da diese Gebäude – nach vollständiger Realisierung der Bebauungsplaninhalte – durch eine umlaufend geschlossene Blockrandbebauung vollständig verdeckt werden.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Süden direkt an das Plangebiet angrenzende Werner-Seelenbinder-Straße erschlossen, welche als Anliegerstraße nur gering befahren ist und in erster Linie durch Fuß- und Radverkehr frequentiert wird. Die Straße endet südlich des Plangebiets als Sackgasse und hat keine Verbindungsfunktionen innerhalb des Stadtgebiets. Die Verkehrsbelastung der Werner-Seelenbinder-Straße ist gering.

Von Westen ist eine Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger, Radfahrer sowie Anlieger über eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich. Im nördlichen Teilbereich ist die Anliegerstraße „Neue Plantage“ als Sackgasse bereits hergestellt. Auch nach Fertigstellung der Straße bleibt es eine Sackgasse mit ausschließlicher Erschließungsfunktion für den Baukörper Langer Stall. Es besteht keine Verbindungsfunktion für das Stadtgebiet.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Im Umfeld des Plangebiets verkehren Bus- und Straßenbahnlinien durch die Breite Straße, die Charlottenstraße und die Friedrich-Ebert-Straße mit den Haltepunkten Alter Markt/ Landtag in ca. 300 m Entfernung, Platz der Einheit und Dortustraße in ca. 500 m Entfernung. Die Breite Straße wird durch mehrere Buslinien befahren. Der Potsdamer Hauptbahnhof mit S-Bahn, Regional- und Fernbahnverkehr ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

2.5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit allen Medien zur Ver- und Entsorgung erschlossen. Vorhandene Leitungen und Kanäle müssen im Zuge der geplanten Neuordnung, d.h. der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Straßenräumen, teilweise verlegt und möglicherweise erneuert werden.

Zu erhalten ist eine übergeordnete Leitungstrasse, die das Plangebiet mittig in Ost-West-Richtung quert. Hier wurden im Jahr 2001 zur Erschließung des Kutschpferdestallensembles ein Mischwasserkanal (DN 600) und eine Trinkwasserleitung verlegt. Elektrokabel und Steuerungskabel nutzen dieselbe Trasse.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommen kann. Ausnahmen für die Versorgung mit regenerativen Energien sind möglich.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung/ Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung

Gemäß § 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 aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 am 30. Oktober 2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat jedoch mit Urteil vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die RPG HF (Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21. März 2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 2. Mai 2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg

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

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des 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 nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Darüber hinaus legt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg Potsdam als eines der Oberzentren des Landes Brandenburg fest, in welchen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren sind. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Entwicklung findet gemäß G 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebiets statt (Innenentwicklung). Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung werden einander räumlich zugeordnet und entwickelt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

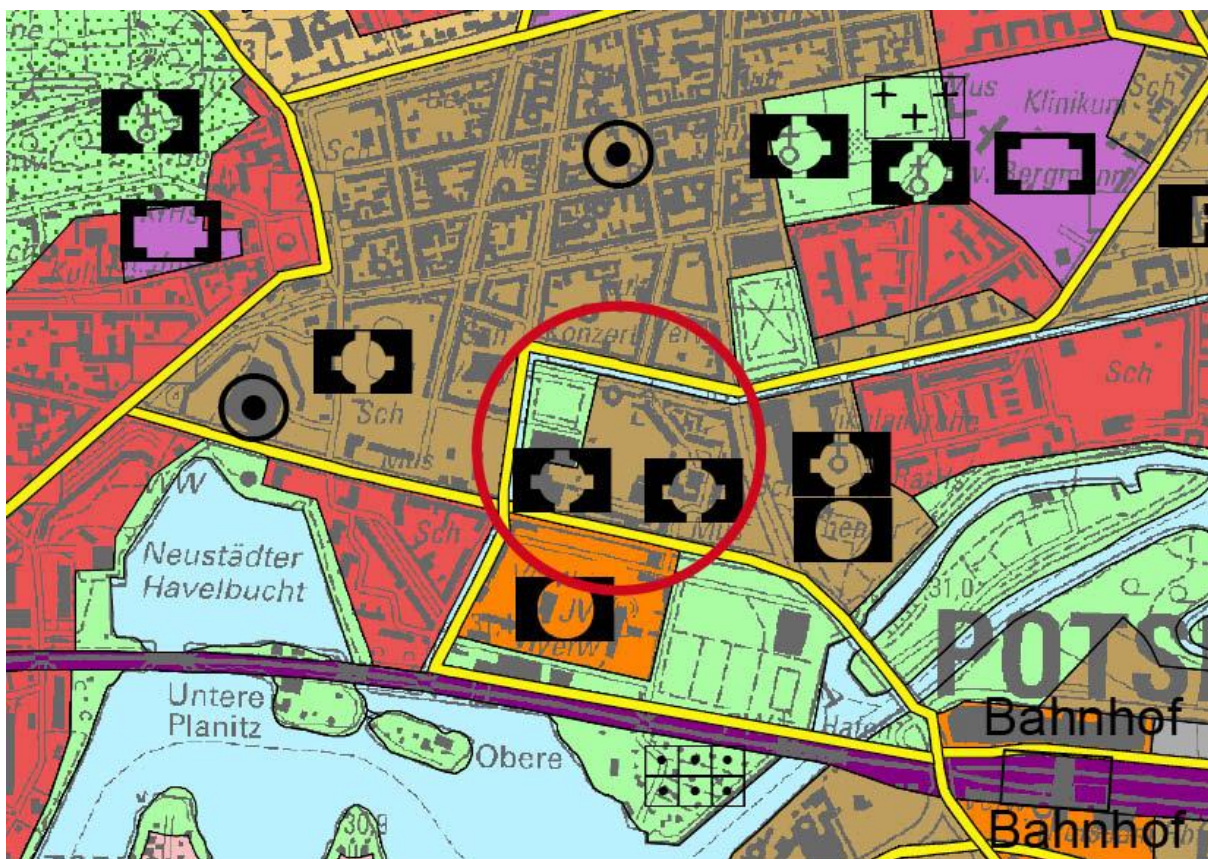
3.2 Flächennutzungsplan

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

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den FNP mit Verfügung am 6. August 2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29. Januar 2014 beigetreten. Der FNP ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27. Februar 2014 wirksam.

Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 mit einer GFZ von 0,8 – 1,6 dar. Die im Nordwesten angrenzende Plantage ist als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 “Neuer Markt/ Plantage” 1. Änderung ist somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelbar.



Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt, ohne Maßstab)³

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ordnet das Plangebiet dem Teilraum 19 (Nördliche Innenstadt) zu. Entsprechend der innerstädtischen Lage im historischen Stadtkern Potsdams wird für den Teilbereich das Leitbild des Stadtzentrums mit einem nach historischem Vorbild wiederhergestelltem Raumgefüge und denkmalgerecht sanierten und ergänzten Baustrukturen definiert. So soll unter anderem die Plantage als historisch bedeutsame Grünfläche wiederhergestellt werden, einzelne exponierte Gebäude wegen ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild und die historischen Blickbeziehungen

³ Kartengrundlage: Stadt Potsdam, Zugriff am 20. Oktober 2020

zurückgebaut werden und das historische Raumgefüge im Bereich Breite Straße, Alter und Neuer Markt wiederhergestellt werden. Verkehrsbedingte Trenn- und Störwirkungen sollen reduziert werden.

In den innerstädtischen Quartieren sollen Mindeststandards der Begrünung gesichert werden und der Versiegelungsgrad durch Verwendung historischer Wegebeläge wie Natursteinpflaster und oder Promenadengrand vermindert werden.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ist ein übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument, welches für 10 bis 15 Jahre Handlungsschwerpunkte in der Stadt Potsdam darlegt und eine gesamtstädtische sowie nachhaltige Strategie zum Umgang mit den Herausforderungen aufzeigt. Im INSEK werden die verschiedenen Fachplanungen vereint und für diese Themen der Zukunft definiert. Derzeit wird das INSEK von 2007 evaluiert und zum INSEK 2035 fortgeschrieben.

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. Der Bereich der Innenstadt soll dabei in seiner oberzentralen Funktion, als Wissenschafts- und Kulturstandort sowie als Zentrum für Einzelhandel gestärkt werden. So soll eine in jeder Hinsicht attraktive Stadtmitte gewahrt und weiterentwickelt werden.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung werden im INSEK den verschiedenen Stadtbereichen Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen zugeordnet. Dabei soll die Innenstadt Potsdams als Zentrum für Handel und Kultur gestärkt werden. Zur Erhöhung und Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt sollen u.a. Maßnahmen der kleinräumigen Wirtschaftsförderung beitragen, um so Quartiere zu stärken und als Wirtschafts-, Handels-, und Infrastrukturstandorte zu fördern. Außerdem soll im Innenstadtbereich die Attraktivität durch Umbau, Ertüchtigung und Anpassung der sozialen und freizeitbezogenen Infrastrukturen im Zusammenhang mit dem Wandel der Stadt-, und Nutzerstrukturen gesteigert werden.

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 und des Alten Rathauses oder die Schaffung moderner Verkehrsinfrastrukturen.

Der Bebauungsplan stärkt durch die Entstehung eines Kreativquartiers im Zentrum der Stadt Potsdam maßgeblich den Innenstadtbereich als Wirtschaftsstandort. Durch die kleinräumliche Entwicklung des Areals und die angestrebte Nutzungsmischung inklusive integrierter, freizeitbezogener Infrastrukturen wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Das Vorhaben deckt sich daher in hohem Maße mit den Zielen des INSEK.

3.4.2 Stadtentwicklungskonzept Wohnen

2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am 7. Oktober 2015 von der SVV beschlossen. Es beinhaltet Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes. Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Mit dem Bebauungsplan wird auch dem Ziel Rechnung getragen, das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt durch Neubau zu erhöhen.

Eine Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts ist für den Zeitraum 2021/2022 geplant.

Die Fläche ist Bestandteil der Wohnungspotentialanalyse 2020. Bei dieser Fläche kann mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden.

3.4.3 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

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

Das STEK Gewerbe wurde am 26. Januar 2011 von der SVV als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,30 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.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzepts (GSK). Dieses wurde am 4. April 2012 von der SVV beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als „P 20-Flächen“ (Gewerbliche Potenzialflächen bis 2020) im Gewerbeflächensicherungskonzept festgelegt worden, da sie besonders geeignet sind in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die verwaltungsseitige „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Potenzialfläche gemäß GSK.

In der Zwischenzeit wurde das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam 2030 fortgeschrieben und liegt mit Bearbeitungsstand 17. Dezember 2020 vor. Die Mitteilungsvorlage 21/BGK/0071 wird derzeit in den Gremien der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Das STEK Gewerbe Potsdam 2030 wird den künftigen Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik bilden.

3.4.4 Stadtentwicklungskonzept Verkehr und Innenstadtverkehrskonzept

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

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der

Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

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

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird 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 dies, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Aufbauend auf dem 2014 beschlossenen STEK Verkehr wird mit dem 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,
- 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.

3.4.5 Einzelhandelskonzept 2014/ Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

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

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept unter der neuen Bezeichnung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel neu aufgestellt und soll im 1. Halbjahr 2021 von der Stadtverord-

netenversammlung beschlossen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes hat in seiner Sitzung am 09. Februar 2021 den STEK-Entwurf mit zwei hier nicht-relevanten Änderungen/ Ergänzungen bereits bestätigt. Das STEK wird nach dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung ebenfalls ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB darstellen.

Einzelhandelskonzept 2014

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und grenzt nördlich fast unmittelbar an das Hauptzentrum Potsdamer Innenstadt an. Das Plangebiet entwickelt sich zu einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des Konzeptes. In solchen Lagen soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Einzelhandel nur sehr kleinteilig möglich sein – dies mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zur Gebietsversorgung, d.h. für die Bevölkerung im näheren Umfeld. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wäre nach dem Konzept grundsätzlich auch möglich, sollte jedoch vorrangig an durch Einzelhandel etablierten Standorten in nicht-integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. S. 87).

STEK Einzelhandel 2021

Im Entwurf des STEK Einzelhandel wird das Plangebiet ebenfalls nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Es handelt auch nach den Kriterien des STEK, um einen integrierten Standort - insbesondere wegen der Wohnungen, die errichtet werden sollen und der baulichen Nachbarschaft zu weiterer Wohnungsbebauung. In solchen Lagen soll weiterhin kleinteiliger Einzelhandel möglich sein. Konkret möglich soll zukünftig der sogenannte Potsdamer Laden sein (vgl. STEK-Entwurf, S. 147 ff.). Dieser Betriebstyp, der bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist und nahversorgungs- und sonstige zentrelevante Sortimente führt, wurde gutachterlich in der Landeshauptstadt Potsdam nachgewiesen und kann damit in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein solcher Laden keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam haben kann.

Eine hier relevante Änderung betrifft die Potsdamer Sortimentsliste. Im Vergleich zur aktuellen Potsdamer Liste (vgl. S. 80) ist im STEK-Entwurf das Sortiment „Fahrräder und -zubehör, E-Bikes, Pedelecs“ nicht mehr als nicht-zentrenrelevant, sondern als zentrenrelevant eingestuft. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur nachrangig möglich sein. Sie sollen vorrangig an durch Einzelhandel etablierten Standorten an nicht-integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. dazu S. 119 und 122).

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Für die angrenzenden Flächen bleibt nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ 1. Änderung der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ ist seit Bekanntmachung am 26. März 2015 im Amtsblatt Nr. 3/2015 der Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich.

Südlich des Bebauungsplans besteht der rechtskräftige Bebauungsplan B-Plan 144 - Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal), nordwestlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan SAN P 17 - Stadterweiterung Süd und nördlich der Yorckstraße der rechtskräftige Bebauungsplan SAN P 01 - Block 27 an.

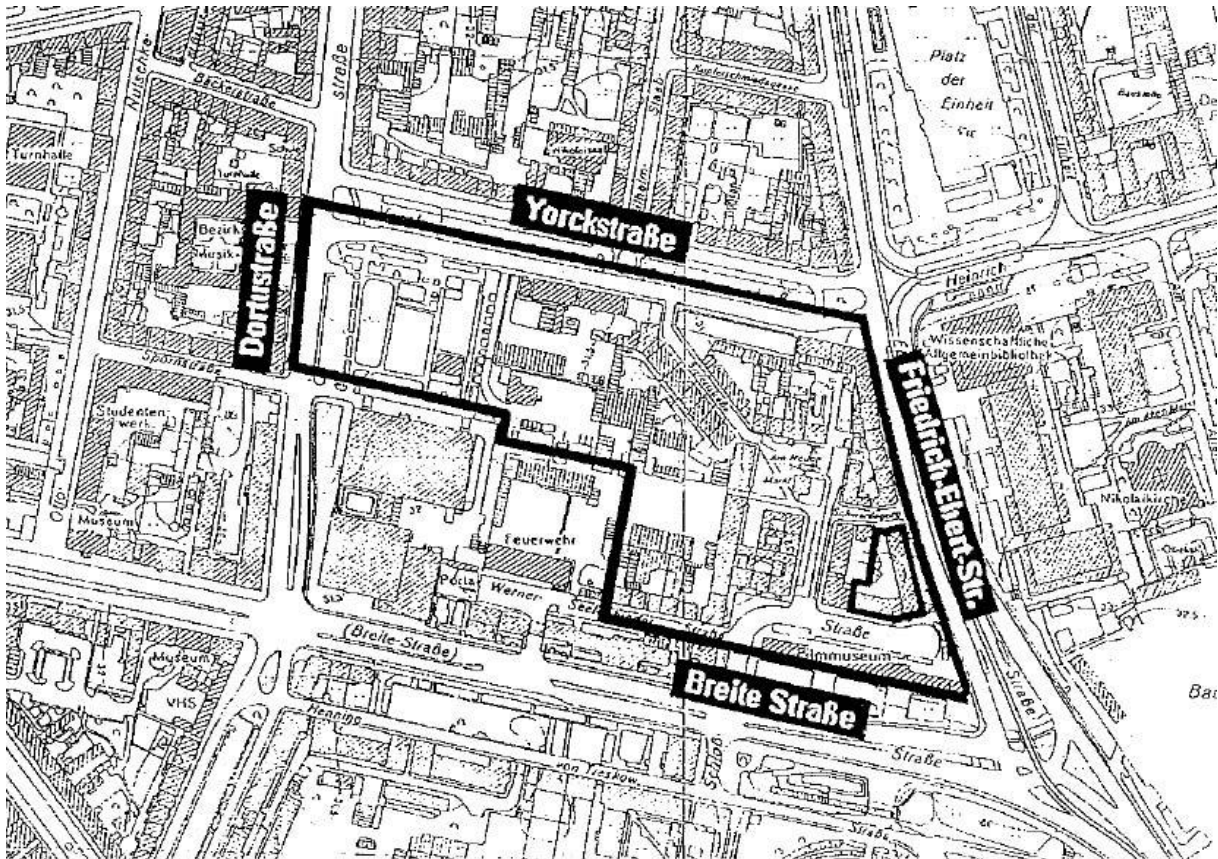
3.6 Sonstige Satzungen und Verordnungen

3.6.1 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, das durch Satzung vom 15. November 1999 (Amtsblatt 12/1999 vom 16. Dezember 1999) förmlich festgelegt wurde. Übergeordnete Ziele der Sanierungsplanung für den Planungsbereich, wie sie 1999 beschlossen wurden und durch weitere Beschlüsse konkretisiert worden sind, sind die funktionale Neuordnung des Blockinnenbereichs zwischen „Plantage“ und Neuem Markt, eine Neubebauung des Langen Stalls als östliche Platzbegrenzung der „Plantage“ in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss, die Wiedererrichtung der Garnisonkirche, die Aufwertung und räumliche Ausweitung der Freifläche „Plantage“ als attraktive, multifunktional nutzbare, innerstädtische Grünfläche sowie die Wiederherstellung des historischen Straßenprofils mit Öffnung des Stadtkanals in der Yorckstraße und die Wiederherstellung des Stadtkanals in der Dortustraße.

3.6.2 Erhaltungssatzung

Zur Sicherung der Sanierungsziele hat die SVV am 3. September 1997 außerdem eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen (Satzung vom 30. September 1997, Amtsblatt 10/1997 vom 20. Oktober 1997). Sie gilt für die Flächen zwischen der Dortustraße im Westen, der Yorckstraße im Norden, der Friedrich-Ebert-Straße im Osten und der Werner-Seelenbinder-Straße bzw. der südlichen Gebäudekante des Filmmuseums im Süden. Ausgenommen vom Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind die Neubauf Flächen entlang der Breiten Straße, der ehemalige Feuerwehrstandort und der Bürokomplex im Eckbereich Dortustraße/ Breite Straße. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich der Erhaltungssatzung. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung.



Erhaltungssatzung "Neuer Markt/ Plantage" (Ausschnitt, ohne Maßstab)⁴

3.6.3 Denkmalbereichssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 18. Dezember 2007, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 5/2016 vom 29. April 2016. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den historischen Stadtkern Potsdams.

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind u.a. die auf das Mittelalter zurückgehende, insbesondere im 18. Jh. in mehreren Phasen erweiterte städtebauliche Grundstruktur mit ihrer Hierarchisierung der Gebäude, Straßen, Plätze, Wege und Zufahrten mit den dazugehörigen Parzellen und Hofstrukturen, die auf besondere Fern- und Wechselwirkung hin komponierten baulichen Dominanten im Stadtgebiet, die insbesondere in der Zweiten Barocken Stadterweiterung einschließlich des Holländischen Viertels weitgehend erhaltene Gliederung und Gestaltung der Straßenzüge durch Achsenbildung, Rhythmisierung sowie Spiegelung in Grund- und Aufriss sowie deren Hervorhebung durch individuelle Bauzier, alle die Straßenzüge und Uferlinien begleitenden baulichen Anlagen mit ihren Nebengebäuden, einschließlich der Hinterhäuser, Quergebäude, Seitenflügel, Remisen usw., die das historische Erscheinungsbild tragende, umfangreich erhaltene Bausubstanz, charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion, Material der baulichen Anlagen und die Verteilung der Öffnungen darin sowie die Maßstäblichkeit der Bebauung im Verhältnis von öffentlichen Regierungs-, Verwaltungs-, Versorgungs- und Fürsorgebauten, sakralen und militärischen Bauten, Wohn-, Geschäfts- und Wirtschaftsgebäuden geschützt.

⁴ Stadt Potsdam, Oktober 1997, Zugriff am 20. Oktober 2020

3.6.4 Weitere kommunale Satzungen

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

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 24. Januar 2019, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 1/2019,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28. Januar 1998, in Kraft getreten am 1. März 1998,
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 23. Mai 2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 5/2017,
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich Innenstadt vom 25. Juni 2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2006 vom 4. Juli 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2014 und in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2014 am 28. Mai 2014,
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 1/1999 am 26. Januar 1999,
- Abwasserbeseitigungs- und abgabensatzung vom 1. März 2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3/2017 vom 30. März 2017.

3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.7.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend stehen die Einzeldenkmale Werner-Seelenbinder-Straße 3 (Bürgerliches Wohnhaus, 1785), Yorckstraße 18-20 (Brockessches Palais, ehemalige Oberrechnungskammer, 1776), Am Neuen Markt 9 (Kutschstallensemble, 1787-1789) und das Schauportal des ehemaligen Langen Stalls (1781) an der Werner-Seelenbinder-Straße gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG unter Schutz. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets ist das Bodendenkmal Nr. 2140 "Potsdam Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Grab Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum" im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) registriert.

Bodendenkmale sind gemäß §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1-3 und 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 gemäß §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren. Für die fachgerechte Bergung

und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 26 Abs. 4 BbgDSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet. 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 wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. 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. 3-4 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 gemäß § 11 Abs. 4 BbgDSchG berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

3.7.2 Kampfmittel

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

3.7.3 Altlasten

Im nördlichen Plangebiet befand sich auf dem Flurstück 557/12 über die Zufahrt Yorckstraße 17 eine Kfz-Werkstatt, deren Standort als Altlastverdachtsfläche im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam registriert war. Hier wurden im Jahr 1996 Verunreinigungen im Bereich einer Altölsammelstelle aufgefunden. Im Rahmen der Realisierung der Wohnbebauung auf dem Grundstück Yorckstraße 18-20 wurde der kontaminierte Boden im Jahr 2012 ausgehoben, ordnungsgemäß entsorgt und die Baugrube mit unbelastetem Boden verfüllt. Der Standort ist nun im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster als sanierter Altstandort registriert.

Für die übrigen Flächen im Plangebiet kann das Vorhandensein von Altlasten aufgrund ehemals im Plangebiet befindlicher Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll an zentraler Stelle in der Potsdamer Innenstadt ein Quartier für die Kultur- und Kreativwirtschaft entstehen, welches ergänzt um Wohnen, kleinteilige gewerbliche Nutzungen (z.B. Gastronomie) und soziale Infrastruktur einen lebendigen neuen Stadtbaustein in der Innenstadt schaffen soll.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist in den letzten Jahren zu einem der dynamischsten und am schnellsten wachsenden Wirtschaftsfelder Deutschlands geworden und gewinnt somit auch im öffentlichen Diskurs an Bedeutung. Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden entsprechend der Definition der Wirtschaftsministerkonferenz diejenigen Unternehmen und Akteure erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/ oder medialen Verbreitung von kulturellen und kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen.

In Deutschland gehören die elf Kernbranchen Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Darstellende Künste, Architekturmarkt, Designwirtschaft, Pressemarkt, Werbemarkt und Softwareindustrie zur Kultur- und Kreativwirtschaft.

Im Fokus des Konzepts der Kultur- und Kreativwirtschaft steht dabei das Verschmelzen von Kultur und Ökonomie, das spezielle Produktionsweisen sowie differenzierte Arbeits- und Lebensorganisationen hervorbringt. So Verschmelzen ebenso Freizeit und Arbeitszeit miteinander, wodurch besondere Anforderungen an die Räume gestellt werden, die von der Kultur- und Kreativszene genutzt werden. Daher sollten eben diese Räume flexibel gestaltet sein und ein hohes Maß an Nutzungsdurchmischung aufweisen. Da für die Akteure der informelle Austausch untereinander eine große Rolle spielt, nehmen Gemeinschaftsflächen und Treffpunkte eine wichtige Funktion ein.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

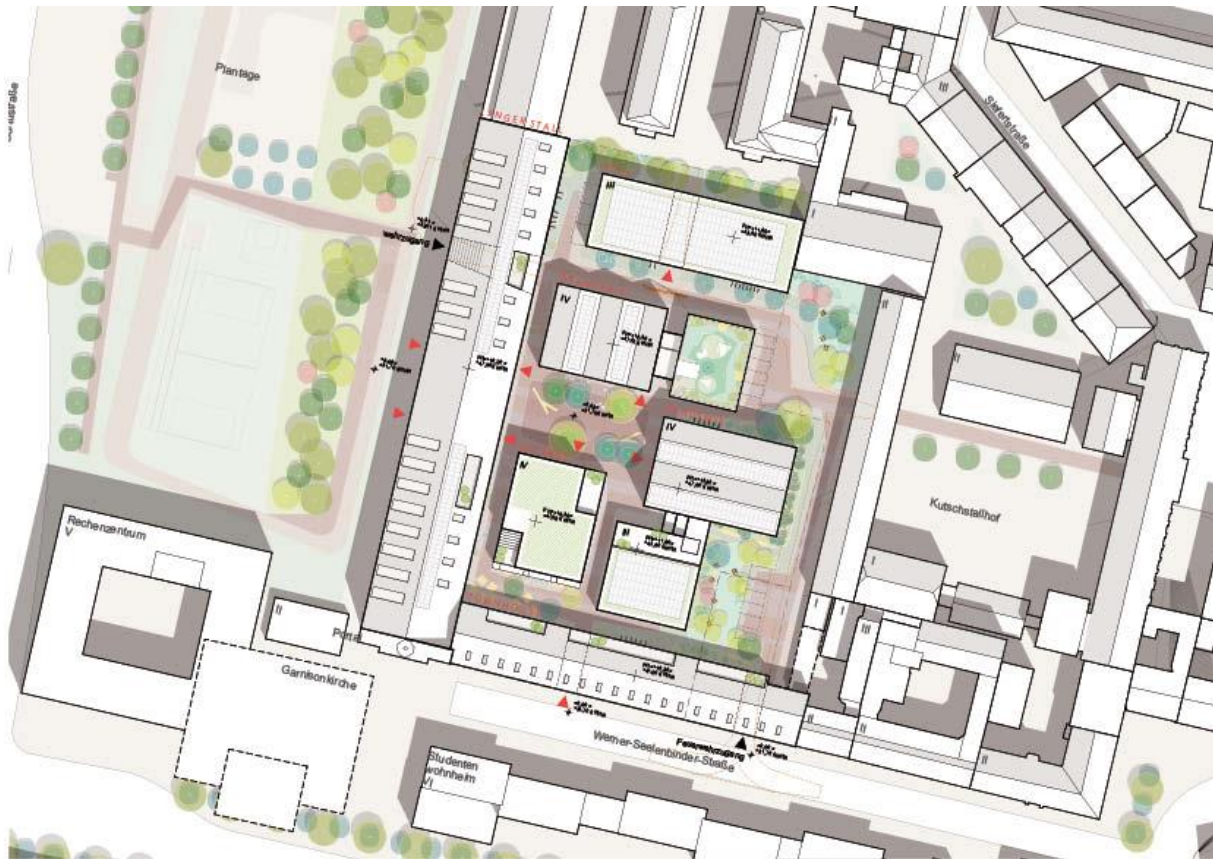
2.1 Planungsalternativen

Die Stadt Potsdam hat im Jahr 2019 in einem offenen Konzeptverfahren die bestmögliche Idee für das Areal gesucht. Auf Basis der Entscheidung für das vorliegende städtebauliche Konzept wurde am 24. Februar 2020 der Anhandgabevertrag für eine Teilfläche des Plangebiets unterzeichnet.

Im nächsten Schritt wurde neben der Weiterentwicklung der übergeordneten Masterplanung ein Werkstatt- und Dialogverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen ein anonymer Wettbewerb für die Detaillierung der Gestaltung und Nutzungsverteilung des gesamten Areals stattfand. Das Ergebnis des Wettbewerbs und des Werkstatt- und Dialogverfahrens bildet die Grundlage des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen.

2.2 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Mit dem Schließen des Blocks nach Westen in Richtung „Plantage“ und Süden in Richtung Werner-Seelenbinder-Straße fügt sich das neue Quartier nahtlos in den urbanen Kontext der Potsdamer Innenstadt ein. Die Schließung des Blocks entspricht mit der Wiederherstellung der historischen Raumkanten entlang der „Plantage“ und der Werner-Seelenbinder-Straße den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans.



Städtebauliches Konzept (Wettbewerbsergebnis)⁵

Der nach Westen ausgerichtete neue Baukörper in der Kubatur des ehemaligen Langen Stalls bildet das Gesicht des Quartiers in Richtung "Plantage". Das Townhouse im Süden vervollständigt die Straßenflucht der Werner-Seelenbinder-Straße zwischen dem Schauportal des Langen Stalls im Westen und dem Gebäude Werner-Seelenbinder-Straße 4 im Osten. Im Innern des so definierten Blocks entsteht durch die Platzierung unterschiedlicher Baukörper ein räumlich abwechslungsreiches Quartier, das mit Gassen, Höfen und Plätzen vielfältige Möglichkeiten der Begegnung und der Interaktion schafft. Im Blockinneren sind mit dem "Rack" im Norden und "Laterne" und "Musikhaus" im Süden Gebäude mit begrünten Flachdächern vorgesehen. "Akademie" und "Orangerie" nördlich bzw. östlich des Quartiersplatzes sind mit Shed- bzw. Satteldächern vorgesehen. Es ist Ausdruck der angestrebten Lebendigkeit und Diversität seiner Nutzer. Die hohe Dichte ist dabei typisch für Blockinnenräume in der Potsdamer Innenstadt und spiegelt den urbanen und kreativen Charakter des Umfelds wider. Im Zentrum des Quartiers sieht das städtebauliche Konzept einen Quartiersplatz für die Nutzer und Besucher des Kreativquartiers vor. Das Blockinnere ist über Durchgänge aus Richtung "Plantage", Werner-Seelenbinder-Straße und Kutschpferdestall erreichbar.

Das Konzept setzt auf eine Durchmischung von Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, Wohnen, ergänzenden sozialen und kulturellen Einrichtungen und Einzelhandel.

⁵ Michels Architekten, Berlin, Stand September 2020

2.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Neben dem zentralen Quartiersplatz im Kern des Quartiers sind ein urbaner Hof mit multifunktionaler Platzfläche im Westteil und ein grüner Hof im Ostteil vorgesehen. Durch die Vermeidung von Konkurrenznutzungen, zum Beispiel in Form eines öffentlichen Spielplatzes, der bereits im Bereich der „Plantage“ besteht, wird eine enge Verzahnung mit der Umgebung angestrebt.

Die Begrünung der Freiflächen sowie der Dach- und Fassadenflächen erfolgt mit Pflanzen und Bäumen der Pflanzlisten, die mit der Potsdamer Baumschutzverordnung in Einklang stehen. Dabei unterstreichen verschiedene Wuchsformen und Pflanzdichten spezifische Raumsituationen wie Gassen oder Rückzugsorte, wodurch die Assoziation eines urbanen Gartens entsteht.

Grundsätzlich soll bei der Anlage und Ausgestaltung der Frei- und Zwischenräume die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt bzw. weitgehend vermieden werden, was auch die Beschränkung in der Unterbauung der Fläche betrifft.

2.4 Verkehrskonzept und Erschließung

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet sollen über ein System von Fuß- und Radwegen aus Richtung Plantage, Werner-Seelenbinder-Straße und Kutschstallensemble erschlossen werden. Die äußere Erschließung erfolgt über die Werner-Seelenbinder-Straße von Süden und eingeschränkt über die Plantage von Westen. Durch die Möglichkeit der Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie die Freihaltung von Flächen für die Logistik im Blockinnenbereich wird die verkehrliche Erschließung für den Bewohner-, Besucher-, Beschäftigten- und Lieferverkehr grundsätzlich gesichert. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) ist aus allen Richtungen gewährleistet.

Um den Zielen einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung, insbesondere der Potsdamer Verkehrskonzepte (STEK Verkehr und Innenstadtverkehrskonzept), gerecht zu werden und den Ziel-, Quell- und Parksuchverkehr im Innenstadtbereich Potsdams zu reduzieren, soll das Quartier als verkehrsarmer Quartier entwickelt werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass an diesem innerstädtischen Standort hinsichtlich der Erreichbarkeit ausreichend Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen. Eine vorweg durchgeführte Analyse zeigt auf, dass dies mit entsprechenden Maßnahmen (nachfolgend eine Auswahl möglicher Maßnahmen: Schaffen von nicht-kommerziellen Begegnungs- und Aufenthaltsflächen, Sicherstellen der Nutzungsmischung, Sicherstellen einer barrierefreien Erschließung aus allen Richtungen für Fußgänger und Radfahrer, Herstellen von Radabstellanlagen (Bügel) in unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge insb. für Besucher, Herstellen von einfach zugänglichen, witterungsgeschützten und diebstahlgeschützten Radabstellanlagen, Einrichten von Carsharing, Förderung des „Fahrten-teilens“ (Ridepooling, Ridesharing), Bikesharing-Station, Lastenradverleih, Reparaturstation, E-Ladestationen, Bündelung von KEP-Lieferungen (Kurier-, Express- und Paketdienst) und feste Lieferzeiten mit regelmäßigen Zulieferern, Beschäftigten-Ticket für ÖPNV, Willkommens-Info-Paket für Neu-Nutzer beim Einzug, Info an Besucher zu Hinweis auf die knappe Stellplatzanzahl und auf Alternativen bei Stellplatzknappheit, Werbe- und Rabattaktion „Mit dem Rad zum Shopping“, Online-Plattform und Info-Display mit Angeboten) auch erreicht werden kann.

Im weiteren Verfahren muss diesbezüglich, als Grundlage für eine Baugenehmigung, ein tragfähiges Mobilitätskonzept erstellt werden, welches konkrete Maßnahmen, wie z.B. die

Zahl der Stellplätze für Lastenräder, Car-Sharing Angebote o.ä. aufzeigt, um die umliegenden Quartiere von möglichen Verkehren zu entlasten.

3. Begründung der Festsetzungen

In der folgenden Begründung werden die Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ dargestellt und erläutert. Mit den vorliegenden Festsetzungen treten im Änderungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Urbanes Gebiet

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das bislang festgesetzte Mischgebiet MI, mit den Teilgebieten MI 2.1 und MI 2.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO als urbanes Gebiet MU festgesetzt. Mit der Beibehaltung der Festsetzung eines Mischgebiets, in dem eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe im Verhältnis 50/ 50 umgesetzt werden müsste, wäre das geplante Nutzungskonzept für das Kreativquartier nicht umsetzbar. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets MU ist Wohnen ebenso zulässig wie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht gleichgewichtig sein.

Dennoch erfolgt eine in Bezug auf die zulässige Geschossfläche flächenmäßige Abgrenzung der zulässigen Nutzungen im Sinne des städtebaulichen Konzepts untereinander bzw. ein Ausschluss einzelner Nutzungen aufgrund der Unverträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind demnach mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Die Unterbringung von Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft (Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Darstellende Kunst, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Softwareindustrie) soll so ermöglicht werden.

TF 1.1 Mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche sind für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

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

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, die auch jenseits der Nutzungsdauer gewerblicher Betriebe für eine dauerhafte Belebung des Quartiers sorgen.

TF 1.2 Mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche sind für Wohnungen zu verwenden.

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

In den Erdgeschossen der geplanten Gebäude soll eine Wohnnutzung jedoch gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sein. Damit soll sichergestellt werden, dass durch gewerbliche und sonstige öffentlich zugängliche Nutzungen ebenerdig, auch die die Gebäude umgebenden Freiräume belebt werden.

TF 1.3 In den Erdgeschossen der Gebäude ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und ist derzeit nicht durch Einzelhandel geprägt. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich beibehalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt dem STEK Einzelhandel von 2014 entsprechend für das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche aus. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind lediglich ausnahmsweise zulässig.

Um das Kreativquartier zu beleben und für die Nutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft begünstigende Bedingungen zu schaffen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste in Teilen des Plangebiets kleinteilig ermöglicht werden. Konkret sollen in den Erdgeschossen entlang der "Plantage", der Werner-Seelenbinder-Straße und zum Quartiersplatz ausgerichtet Einzelhandelsbetriebe mit den aufgeführten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein. Bei den Sortimenten wurden diejenigen aus der Potsdamer Liste 2014 gewählt, die zur Profilierung des Standortes als Kultur- und Kreativquartier wesentlich beitragen.

Durch die horizontale und vertikale Feingliederung des Plangebiets soll erreicht werden, dass sich Einzelhandel tatsächlich auch nur kleinteilig und deutlich kleinflächig ansiedelt. Es ist davon auszugehen, dass sich auf den grundsätzlich möglichen Flächen nicht nur Einzelhandel, sondern verschiedene im urbanen Gebiet MU zulässige Nutzungsarten ansiedeln. Mit der Einzelhandelsbeschränkung wird gewährleistet, dass in der Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt erzeugt wird, der zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen führen kann. Zugleich wird dem Agglomerationsverbot nach Z 2.14 des LEP HR entsprochen. Nach diesem Ziel sollen viele kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in der Summe nicht wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wirken.

Die Festsetzungen entsprechen zudem den Empfehlungen des Entwurfs des STEK Einzelhandel (siehe auch dazu Kapitel A 3.4.5). Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet möglichen Einzelhandelsnutzungen in etwa dem Potsdamer Laden entsprechen bzw. in seiner Wirkung vergleichbar sind.

TF 1.4 Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste können ausnahmsweise zugelassen werden – in den Erdgeschossen der Baufelder entlang der "Plantage" sowie der Werner-Seelenbinder-Straße und um den Quartiersplatz:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsortimente

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

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

Um ergänzend dazu den im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden die Vermarktung und den Verkauf von im Plangebiet hergestellten Produkten zu ermöglichen, können ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn ein Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten zur Vermarktung eben dieser stattfindet („Annexhandel“) und die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der Nettogrundfläche des jeweiligen Betriebes). Durch den Annexhandel sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

TF 1.5 Ausnahmsweise zugelassen werden können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10 % der Nettogrundfläche des Gewerbebetriebs einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche zusätzlich höchstens 100 m² betragen.

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

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1 alt (Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten im Mischgebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplans, Tankstellen, die an verkehrsreichen Straßen platziert werden sollen und Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von Tankstellen ist zumutbar, da andere Tankstellen im Umfeld der Potsdamer Innenstadt vorhanden oder zulässig sind. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, da von solchen Nutzungen insbesondere Lärmbelastigungen angrenzender Wohnnutzungen durch nächtlichen Betrieb sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten wären.

TF 1.6 Im Plangebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die textliche Festsetzung 1.3 alt (Dienstwohnungen im Bereich Gemeinbedarfsfläche), ist für die Änderung des Bebauungsplans nicht relevant und wird für das Plangebiet gestrichen.

3.1.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Im Kern des Plangebiets wird zwischen den geplanten Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Fläche festgesetzt, die als Quartiersplatz für das Kreativquartier und deren Nutzer dienen soll. Die die Fläche umgebende Bebauung schirmt an das Plangebiet angrenzende sensible Wohnnutzungen weitgehend von möglichen Emissionen ab.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Maßgeblich ist das vorliegende städtebauliche Konzept für das Kreativquartier.

3.2.1 Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschossfläche

Die GRZ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Innerhalb dieser ist das vorgesehene städtebauliche Konzept umsetzbar. Die festgesetzte GRZ spiegelt den innerstädtischen und dicht bebauten Charakter der umgebenden Bereiche wider und lässt gleichzeitig Raum für eine Begrünung der zwischen den Neubauten verbleibenden Freiräume (s. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Die damit zulässige Versiegelung übersteigt nicht den Versiegelungsgrad zum Zeitpunkt der Bebauung mit der Feuerwache im Plangebiet.

Die GFZ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 2,4 festgesetzt. Diese liegt unterhalb der gemäß BauNVO in einem urbanen Gebiet maximal zulässigen GFZ, reicht jedoch für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aus.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Zahl der Vollgeschosse

Sowohl für das entlang der Plantage liegende, westliche als auch für das entlang der Werner-Seelenbinder-Straße liegende, südliche Baufeld wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit vier Vollgeschossen beibehalten.

Für die restlichen Baufelder wird entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Geschossigkeit festgesetzt. In diesen Baufeldern richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen inkl. aller Dachaufbauten (s. Örtliche Bauvorschriften). Der Verzicht von Festsetzungen zu Geschossigkeiten ermöglicht somit einen flexiblen Umgang mit Geschossigkeiten und Raumhöhen um, für beispielsweise Werkstätten oder Ateliers, attraktive und differenzierte Räumlichkeiten zu schaffen. Innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe ist eine viergeschossige Bebauung möglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden als örtliche Bauvorschriften übernommen.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Plan getroffene textliche Festsetzung 2.4 (Abweichungen von Baugrenzen zur Rekonstruktion der Garnisonkirche) wird für das Plangebiet nicht übernommen, da sie das Plangebiet nicht betrifft.

3.3.1 Bauweise

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird für die flankierenden Baufelder im Süden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße, im Westen entlang der „Plantage“ und im Norden angrenzend zur Bestandsbebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da das städtebauliche Konzept neben dem Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze auch ein direktes Anbauen an das Schauportal des Langen Stalls im Süden vorsieht und im nördlichen Baufeld die an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene Grenzbebauung mit fensterloser Brandwand ein unmittelbares Anbauen nahelegt, kann von der bisherigen Festsetzung, einer abweichenden Bauweise, abgerückt werden. Durch die Blockrandbebauung wird eine bauliche Fassung der angrenzenden Grünfläche „Plantage“ nach historischem Vorbild in der Kontur des ehemaligen Langen Stalls

sowie der historischen Bauflucht entlang der Werner-Seelenbinder-Straße gesichert. Dies entspricht auch den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die textliche Festsetzung 2.2 alt (Abweichende Bauweise im MI2/ 3 und MI4: Festschreibung eines durchgängigen Baukörpers) wird gestrichen.

Für das nördliche Baufeld („Rack“) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, da dort ein Gebäude einseitig an die östliche Grundstücksgrenze und das dort, angrenzend an das Plangebiet stehende Gebäude angebaut werden soll. In der abweichenden Bauweise darf einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge ist aufgrund der Beschränkung durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht erforderlich.

TF 2.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.3.2 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO wie im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Innern des Plangebiets jedoch neu abgegrenzt, um einen Spielraum zur Anordnung der Gebäude zu schaffen. Dabei bleibt die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Baugrenze erhalten, um dort im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung keine den rechtskräftigen Bebauungsplan übersteigenden Auswirkungen zu initiieren. Auf dem Flurstück 1778 sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Andienung durch die Feuerwehr mit den notwendigen Durchfahrtsbreiten/ -höhen, Kurvenradien und vorhandene Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.

Im Kern des Gebiets wird eine Fläche freigehalten, die der Anlage eines Quartiersplatzes dienen soll.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die festgesetzten Baulinien zur Werner-Seelenbinder-Straße als auch zur „Plantage“ beibehalten, um die durch die historische Bebauungsstruktur vorgegebene Bauflucht wieder herzustellen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Schauportal des Langen Stalls in Bezug auf die Baulinie entlang der Werner-Seelenbinder-Straße - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch - um 0,5 m vorspringt. Rückwärtig werden, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, die zulässigen Baukörper eng gefasst, um die Wiederherstellung der historischen Baukörperdimensionen zu sichern.

Zur Erreichbarkeit des Blockinnenbereichs werden innerhalb des Baufelds an der Werner-Seelenbinder-Straße zwei Flächen für Durchgänge bzw. Durchfahrten freigehalten. Dies betrifft zum einen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) belastete Fläche und zum anderen die mittig des Baufelds liegende und ebenfalls mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL5) belastete Fläche. Das Erdgeschoss ist dort von Bebauung freizuhalten.

3.3.3 Überschreiten der Baugrenzen

Die textliche Festsetzung 2.5 alt (Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile), wird beibehalten und redaktionell angepasst.

TF 2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Erker und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

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

3.3.4 Überschreiten der Baulinien

Da das städtebauliche Konzept entlang der Werner-Seelenbinder-Straße einen Baukörper mit Mittelrisalit vorsieht, dies das Vor- und Zurückspringen der Fassade im Bezug auf das Schauportal des Langen Stalls fortsetzt und dem weder städtebauliche noch denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO das Überschreiten der Baulinie durch Vortreten eines Gebäudeteils mit einer Tiefe bis zu 0,5 m zwischen den Punkten K4 und K5 zulässig. Mit der Überschreitung wird die Vorderkante des Schauportals des Langen Stalls nicht überschritten.

TF 2.3 Zwischen den Punkten K4 und K5 ist ein Überschreiten der Baulinie durch einen Mittelrisalit bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

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

Für den Bereich des südlichen Langen Stalls wird in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans jegliches Überschreiten der festgesetzten Baulinie (auch unbedeutende Bauteile in geringfügigem Ausmaß) im Rahmen des durch § 23 BauNVO eingeräumten Ermessensspielraums ausgeschlossen. Damit wäre auch keine Ausbildung eines Dachüberstandes, wie ihn auch der historische Lange Stall aufwies, möglich. Der Bebauungsplan soll jedoch bewusst auch das historische Dach mit Dachüberstand ermöglichen. Daher soll ein Überschreiten der Baulinie durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände oder Gesimse in einem geringfügigen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

TF 2.4 Ein Überschreiten der Baulinie zwischen den Punkten X und Y durch untergeordnete Bauteile in geringfügigem Maß, ist ausnahmsweise zulässig.

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

3.3.5 Überbaubarkeit durch Stellplätze und Garagen

Um die Freihaltung der zwischen den geplanten Gebäuden liegenden Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen zu gewährleisten, werden oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 50 BbgBO notwendige Stellplätze für die Fahrzeuge behinderter Menschen sind davon ausgenommen und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenso davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze. Diese müssen entsprechend der Stellplatzsatzung Potsdam in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe hergestellt werden.

TF 2.5 Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme von oberirdischen Stellplätzen für die Fahrzeuge behinderter Menschen nicht zulässig.

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

3.3.6 Unterbauung der Baugrundstücke

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplans keine expliziten Festsetzungen zur Unterbauung durch Tiefgaragen mehr vor. Die Unterbauung der Baugrundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen soll jedoch in einem Teilbereich, auch zur unterirdischen Verbindung einzelner Baukörper, ermöglicht werden. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO im Plan festgesetzt.

TF 2.6 Auf der schraffierten Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Unterbauung der Baugrundstücke zulässig.

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

3.3.7 Unterschreitung von Abstandsflächen

Um die gewünschte Dichte und Geschlossenheit der Bebauung im Innern des Kreativquartiers zu ermöglichen, dürfen bauliche Anlagen ungeachtet ihrer Höhe untereinander die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO bis zu einer Tiefe von jeweils 2,5 m unterschreiten. Belange des Brandschutzes stehen dieser Regelung nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde nicht entgegen. Brandüberschläge zwischen den Gebäuden müssen durch bauliche Maßnahmen wirkungsvoll verhindert werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der offenen Struktur im Innern des Blocks nicht beeinträchtigt.

TF 3 Bauliche Anlagen dürfen ungeachtet ihrer Höhe untereinander die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von jeweils 2,5 m unterschreiten.

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

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der an der Werner-Seelenbinder-Straße liegenden Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Kutschstallensembles wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

TF 4.1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 wird auf dem Flurstück 1778 aufgrund der geplanten, teilweisen Bebauung der Fläche auf eine Breite von 5 m reduziert. Im Bereich der Neubebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße wird die Breite der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche ebenfalls auf 5 m reduziert und an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 557/7 herangerückt, so dass zwischen den Flächen GFL1 und GFL2 eine Bebauung des Erdgeschosses möglich ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 wird auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks 1779 ausgeweitet, um der Platzierung einer Logistikfläche für den Lieferverkehr des Gebiets und der angrenzenden Nutzungen (u.a. Kutschferdestallensemble) ausreichend Spielraum zu gewähren. Damit bleibt die rückwärtige Erschließung der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 (Kutschstallensemble) gesichert und gleichzeitig wird die Überbaubarkeit der Grundstücke ermöglicht. Die diesbezüglich im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird mit der Änderung entsprechend der Planungsziele angepasst.

TF 4.2 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL2 ist eine mindestens 4 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 zu belasten. Die lichte Höhe von Durchfahrten bzw. Durchgängen darf 3,5 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die Querung des Blockinnenbereichs in West-Ost-Richtung zwischen “Plantage” und Neuem Markt entsprechend der Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin zu sichern, wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht GFL3 in einer Breite von 4 m übernommen. Die lichte Höhe der Durchgänge darf jeweils 3,5 m nicht unterschreiten. Ergänzt wird das Recht zu Gunsten der Feuerwehr um die Erreichbarkeit des Blockinnenbereichs und des Brockesschen Palais von Süden zu gewährleisten.

TF 4.3 Die Fläche GFL3 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, zugunsten der Feuerwehr und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe von Durchfahrten bzw. Durchgängen darf 3,5 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mittig des südlichen Baufelds an der Werner-Seelenbinder-Straße ist ein weiterer Durchgang vorgesehen, um eine verbesserte Erreichbarkeit des Blockinnenbereichs für Fußgänger und Radfahrer von Süden zu sichern. Hierzu wird die Fläche des Durchgangs mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL5) zugunsten der Allgemeinheit belastet.

TF 4.4 Die Fläche GFL5 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.5.1 Maßnahmen

Anpflanzen von Bäumen

Die textliche Festsetzung 6.1 alt (Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen) wird übernommen und redaktionell angepasst. Da im Plangebiet eine genaue Verortung zu pflanzender Bäume derzeit nicht erfolgen kann, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf einen Anteil der Grundstücksfläche bezogen. Demnach ist im Plangebiet je 1.200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Insgesamt müssen so im Plangebiet mindestens zehn Bäume gepflanzt werden. Davon sind mindestens zwei Bäume auf der Fläche des Quartiersplatzes zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden, einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen. Ergänzend können Obstbäume gepflanzt werden.

TF 5.1 Je 1.200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Davon sind mindestens zwei Bäume auf dem festgesetzten Quartiersplatz zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu

verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden, einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die textliche Festsetzung 6.2 alt (Bepflanzung des Fußgänger- und Radfahrerbereichs mit Bäumen) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird gestrichen, da sie eine Fläche betrifft, die nicht Teil des Plangebiets ist.

Begrünung unterirdischer Geschosse

Die textliche Festsetzung 6.3 alt (Begrünung von Tiefgaragen) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, generell auf unterirdische, nicht überbaute Geschosse bezogen und redaktionell angepasst.

TF 5.2 Unterirdische Geschosse sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung

Festsetzungen zur Begrünung von Dächern werden für das Plangebiet ergänzt. Im Blockinneren sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit dem “Rack” im Norden und “Laterne” und “Musikhaus” im Süden Gebäude mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Dachbegrünungen dienen u.a. dem Rückhalt und der Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser, der Kühlung darunter liegender Geschosse und als Staubsenke. Gleichzeitig bilden Sie einen Lebensraum für Insekten und tragen damit zum Artenschutz bei. Demnach müssen im Blockinneren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15°, ungeachtet technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, insgesamt zu mindestens 50 % mit Pflanzen der Pflanzliste extensiv begrünt werden. Dachflächen unter Photovoltaikanlagen, können ebenso extensiv begrünt werden und zählen zum zu begrünenden Dachflächenanteil. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dachflächen von zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO müssen ebenso begrünt werden. Bei dem festgesetzten Anteil zu begrünender Dachflächen wurden sonstige auf Dächern notwendige Anlagen und sonstige mögliche Nutzungen wie z.B. Dachterrassen berücksichtigt.

TF 5.3 Im Blockinnenbereich sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° ungeachtet technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen reinigen und kühlen die Luft, sorgen so für bessere Arbeits- und Wohnverhältnisse und tragen darüber hinaus zum Klimaschutz bei. Sie bieten Lebensraum für Insekten und tragen damit auch zum Artenschutz bei. Daher müssen die im

Blockinnenbereich liegenden Außenwandflächen von Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen der Pflanzliste begrünt werden. Mit dem gewählten Anteil der Fassadenbegrünung wird dem nachhaltigen Planungsansatz Rechnung getragen.

TF 5.4 Die im Blockinnenbereich liegenden Außenwandflächen von Gebäuden sind insgesamt zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Befestigung von Flächen

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Befestigung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingeschränkt. Dementsprechend müssen Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen nicht allzu stark befahren bzw. belastet werden und somit diesbezüglich eine entsprechende Befestigung machbar ist.

TF 5.5 Flächenbefestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.5.2 Pflanzliste

Die Gehölzliste des rechtskräftigen Bebauungsplans wird übernommen. Die Bäume sind auch Teil der Pflanzliste zur Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam. Ergänzt werden klein- und schmalkronige Baumarten (Blumen-Esche, Gemeine Trauben-Kirsche, Geweihbaum, Hopfenbuche, Lederhülsenbaum und Säulen-Hainbuche), die im Sommer hitzeresistent sind (sog. Zukunftsgehölze/ Klimabäume). Weiterhin werden Pflanzen zur Begrünung von Dächern und zur Begrünung von Fassaden ergänzt.

Laubbäume

Baumhasel, *Corylus colurna*
Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
Blumen-Esche, *Fraxinus ornus*
Buche, *Fagus sylvatica*
Feldahorn, *Acer campestre*
Gemeine Trauben-Kirsche, "*Prunus padus*"
Geweihbaum, *Gymnocladus dioicus*
Hainbuche, *Carpinus betulus*
Hopfenbuche, "*Ostrya carpinifolia*"
Eberesche, *Sorbus aucuparia*
Esche, *Fraxinus excelsior*
Lederhülsenbaum, *Gleditsia triacanthos* "Skyline"
Roskastanie, *Aesculus hippocastanum* "Baumannii"
Rotdorn, *Crataegus* in Sorten
Säulen-Eiche, *Quercus robur* „Fastigiata“
Säulen-Hainbuche, *Carpinus betulus* "Frans Fontaine"
Silberweide, *Salix alba*

Sommerlinde, *Tilia platyphyllos*
Winterlinde, *Tilia cordata*

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Scharfzähniger Strahlengriffel, *Actinidia arguta*
Akebie, *Akebia quinata*
Pfeifenwinde, *Aristolocia macrophylla*
Trompetenblume, *Campsis radicans*
Herbst-Waldrebe, *Clematis paniculata*
Anemonen-Waldrebe, *Clematis montana* ‘Rubens’
Gemeiner Efeu, *Hedera helix*
Echtes Geißblatt, *Lonicera caprifolium*
Wilder Wein, *Parthenocissus quinquefolia*
Schling-Knöterich, *Polygonum (Fallopia) aubertii*

Dachbegrünung

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

3.5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Rückbaumaßnahmen des Gebäudebestandes auf dem Grundstück der ehemaligen Feuerwache wurden ganzjährige Lebensstätten von Brutvögeln beseitigt. Gemäß Artenschutzfachbeitrag aus dem Jahr 2010 bestand Kompensationsbedarf für die Gebäudebrüter Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe. Für die Arten wurden Kompensationsmaßnahmen am Gebäudebestand im Umfeld des Eingriffs umgesetzt.

Die geforderte Herstellung jeweils eines weiteren Mauerseglerkastens und Nischenbrüterkastens sowie 9 weiterer Nistschalen für die Mehlschwalbe im Außenbereich der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück Werner-Seelenbinder-Straße wurde noch nicht realisiert. Es erfolgt ein Hinweis, dass diese Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung umzusetzen sind.

Für die Artengruppe Fledermäuse sollten gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde (Bescheid-Nummer § 44/42-15 vom 26. Oktober 2015) auf freiwilliger Basis 2 Fledermausflachkästen in der näheren Umgebung der ehemaligen Feuerwache angebracht werden. Diese Maßnahme wird im Kontext der geplanten künftigen Neubebauung bis 2025 umgesetzt.

Dementsprechend wird in den Plan ein Hinweis aufgenommen, nach dem im Plangebiet zwei Fledermausflachkästen fachgerecht an Fassaden angebracht werden müssen.

Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Bereits die festgesetzte Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen tragen dazu bei, Vogelschlag zu verhindern, da der Anflugweg auf das vermeintliche Ziel verkürzt wird und Reflektionen auf dem Glas verringert werden. Weitere Möglichkeiten bestehen z.B. in der Anbringung von Schriftzügen oder sonstiger Strukturen auf den Glasflächen, die Verwendung von reflexionsarmem Glas und die Gliederung von Fenstern.

3.6 Immissionsschutz

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ erarbeitet, in der die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen betrachtet wurden. Weiterhin wurden die Schallemissionen der geplanten Nutzung des Kreativquartiers betrachtet, um aufzuzeigen ob es zu Konflikten gegenüber der benachbarten Wohnbebauung oder innerhalb des Quartiers bei der Realisierung des Vorhabens, bzw. der geplanten Nutzungen kommen kann. Hierbei wurden nur Schallemissionen betrachtet, die im Außenbereich erzeugt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Schallemissionen, welche in den Gebäuden erzeugt werden, im Rahmen der bauphysikalischen Planung der Baukörper betrachtet und bewältigt werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden auf Grundlage des Gutachtens und unter der Flächenausweisung urbanes Gebiet neu formuliert.

Empfehlungen zum Lärmschutz

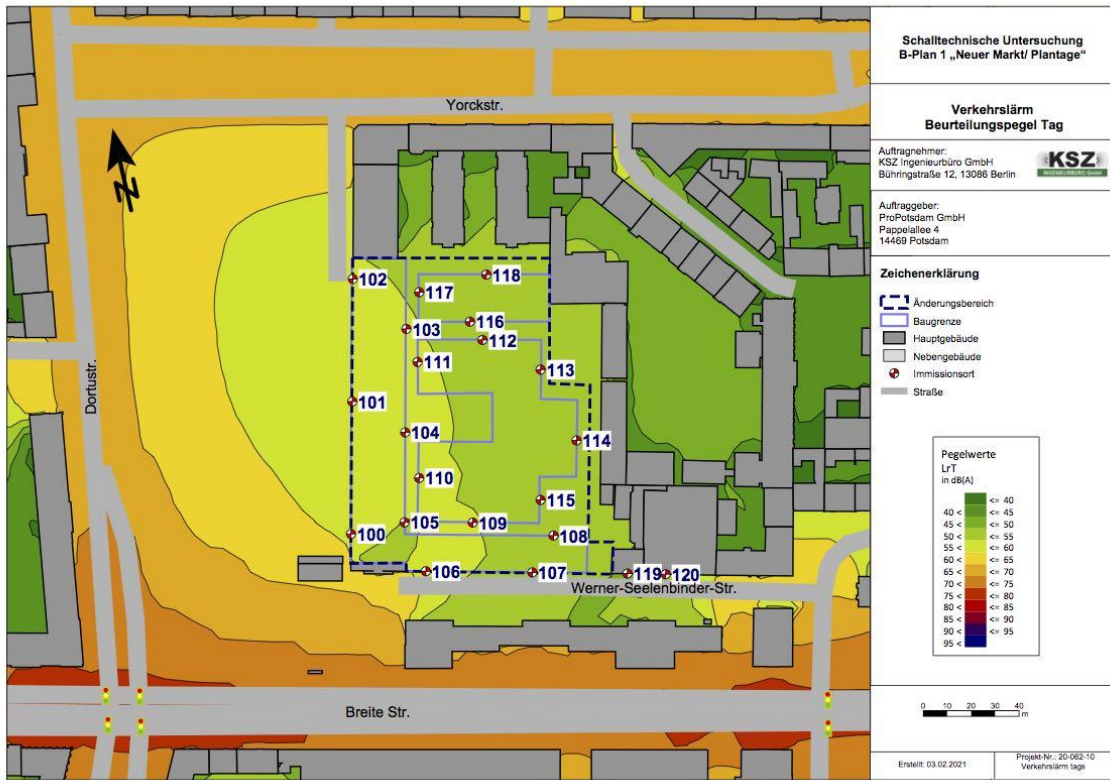
Aufgrund der vielfältigen Nutzung und der Beschränkungen bei Open-Air-Veranstaltungen empfiehlt es sich ein Kulturmanagement zu etablieren, wie es dies z.B. beim Kunst- und Kulturquartier Schiffbauergasse gibt.

Im Rahmen des Kulturmanagements können Open-Air-Veranstaltungen zur frühen Erkennung von etwaigen Nutzungskonflikten, zur besseren Abstimmung der Veranstaltungen am Standort und zur Wahrung der Interessen des Standortes gegenüber Dritten möglichst früh besprochen, geplant und über einen Rahmentermin kalender kommuniziert werden.

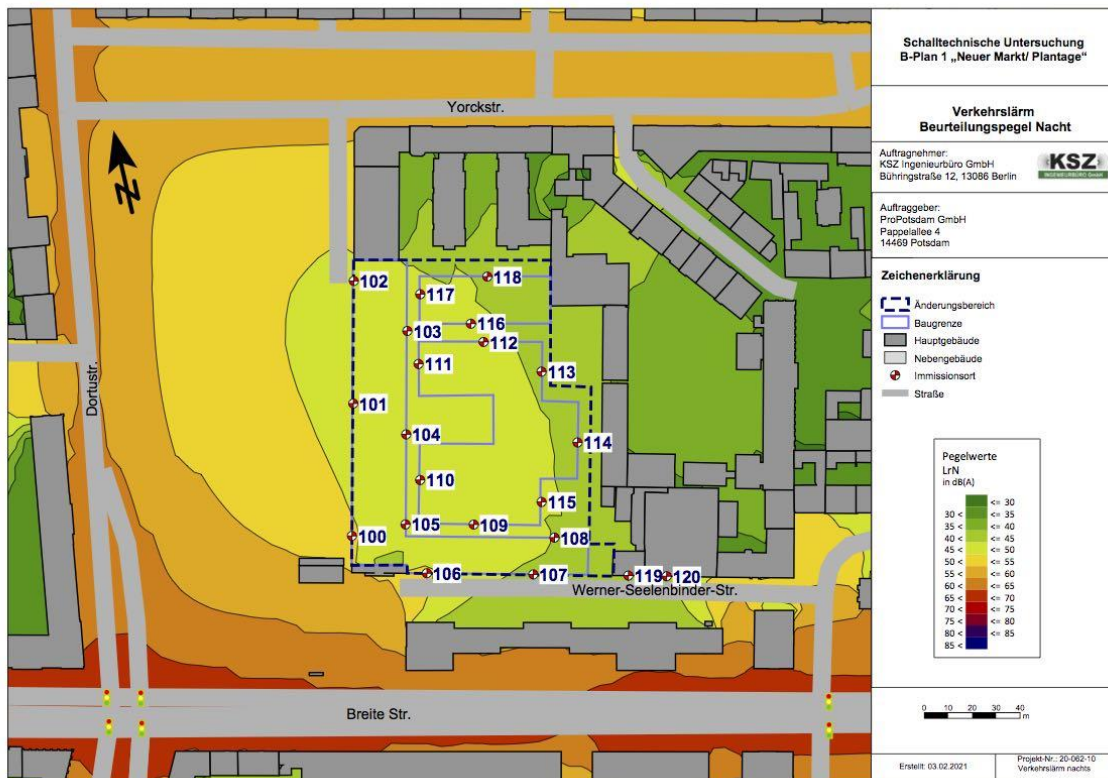
Grundsätzlich gestattet die TA Lärm Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 (beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen bis zu 14) Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Überschreitungen ist an strenge Prüfkriterien (Stand der Technik, Ausschöpfung betrieblicher und organisatorischer Minderungsmaßnahmen, Zumutbarkeit im Einzelfall) gebunden.

⁶ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 3. Februar 2021

Der für das Plangebiet errechnete Straßenverkehrslärm weist unter den zugrunde gelegten Annahmen nur geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Die allgemein anerkannten und grundrechtlich als Gesundheitsgefährdungsgrenze geltenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht.



Verkehrslärm Beurteilungspegel Tag



Verkehrslärm Beurteilungspegel Nacht

Hinsichtlich des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan verfolgten Ziels östlich der Garnisonkirche einen Stadtplatz zu entwickeln, wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die dahinter liegenden Immissionsorte in Bezug auf die baurechtlich gesicherte, verkürzte Länge des Studentenwohnheims und die Schallimmissionen durch den Fachgutachter neu berechnet. Für den IO 106 ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 3 dB. Das Schalldämmmaß der Fassade erhöht sich allerdings nur um 1 dB, da bei der Berechnung auch pauschal die möglichen Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt werden.

Es ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass das Studentenwohnheim in den nächsten Jahrzehnten abgerissen wird, da es erst vor kurzem saniert wurde. Auch auf die geplante Errichtung des Kreativquartiers hat dies keine Auswirkungen, da hier die Bestandssituation zu berücksichtigen ist und ein zeitnaher Baubeginn zu erwarten ist.

Die Verkehrslärmsituation in 30 oder mehr Jahren zu prognostizieren ist nicht möglich. Vor dem Hintergrund des geplanten Umstiegs auf die Elektromobilität ist es auch wahrscheinlich, dass sich die Rechenvorschrift für Verkehrslärm bis dahin ändern wird und die Schallemissionen eher sinken werden.

Auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile kann verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Brandenburg jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Im Bebauungsplan besteht daher kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen.

In der Tabelle in Anhang 2 des schalltechnischen Gutachtens werden die Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausgewiesen, um zu zeigen, dass durch

passive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können.

Textliche Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei geöffnetem Fenster (z.B. Regelungen zur Grundrissorientierung) sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Obwohl auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile eigentlich verzichtet werden kann, wird folgende textliche Festsetzung getroffen.

TF 6 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

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

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

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

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 20-062-10V2 vom 03.02.2021 nebst ergänzender Stellungnahme vom 06.05.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich der Vermeidung möglicher Lichtimmissionen wird auf die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg verwiesen.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO werden Regelungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan getroffen. Neben den Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen besteht vor allem Regelungsbedarf hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachflächen sowie der Fassadengestaltung und -gliederung entlang der Werner-Seelenbinder-Straße.

3.7.1 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Die Höhenfestsetzung für das südlich gelegene Baufeld entlang der Werner-Seelenbinder-Straße bezüglich der Firsthöhe von 47 m ü.NHN wird zwischen den Punkten L und K2

beibehalten. Zwischen den Punkten K2 und K3 darf die Firsthöhe 48 m ü.NHN betragen, womit ein baulicher Bezug zur Vorgängerbebauung hergestellt werden kann. Da in Bezug auf die östlich angrenzende Bestandsbebauung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine leichte Erhöhung der Traufhöhe städtebaulich wünschenswert ist, wird die Traufhöhe neu mit 42,5 m ü.NHN festgesetzt.

Für das westlich an der “Plantage” gelegene Baufeld wird die festgesetzte Dachoberkante von 41 m - 47 m ü.NHN inkl. der zulässigen Überschreitung übernommen. Innerhalb dieser Festsetzung ist die Errichtung des Langen Stalls sowohl nach historischen Vorbildern als auch nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept möglich.

Im Kern des Plangebiets wird neu, eine zulässige Gebäudehöhe von 48 m ü.NHN (inkl. aller Dachaufbauten) festgesetzt, innerhalb derer eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen möglich ist. Dadurch wird der Neubebauung Spielraum in der Ausgestaltung der Gebäude und der zu realisierenden Geschosse gewährt. Die geringfügige Übersteigerung der flankierenden Blockrandbebauung ist von ebenerdiger Straßenperspektive nicht wahrnehmbar. Daher können negative Auswirkungen auf das geplante, historische Stadtbild und Sichtbeziehungen ausgeschlossen werden.

3.7.2 Dachneigungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzung 5.1 alt (Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses G1) wird beibehalten und redaktionell angepasst. Die textliche Festsetzung 5.2 alt (Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses G2) wird gestrichen, da sie eine Fläche außerhalb des Plangebiets betrifft.

TF 7.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Neigung des Dachgeschosses muss zwischen 30° und 45° liegen. Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße darf die Dachneigung 35° nicht überschreiten.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Als Dachgeschoss ist das Geschoss eines Gebäudes anzusehen, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird.

Die textliche Festsetzung 5.3 alt (Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses G3) wird im Sinne des hochbaulichen Konzepts für den Lange Stall angepasst. Der Lange Stall soll mit einem asymmetrischen Satteldach mit einer Firsthöhe von 48 m ü.NHN und einer Neigung von 45° in Richtung “Plantage” und 30° in den Blockinnenbereich versehen werden. Der Ortgangverlauf, d.h. die sichtbare Stirnseite bei einem Satteldach, mit seinem außermittigen First darf nicht über dem Umriss des barocken Kopfbauwerks in Erscheinung treten. Die zulässige Überschreitung der Firsthöhe bis zu einer Höhe von 48,5 m ü.NHN wird als separate Festsetzung herausgetrennt.

TF 7.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G3 sind Gebäude mit geneigten Dachflächen auszubilden. Die Dachneigung entlang der Plantage muss zwischen 30° und 45° liegen.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.3 Bei der Errichtung eines geneigten Daches auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 48,5 m ü.NHN für den Dachfirst zugelassen werden, sofern der Dachfirst durch die

Aufbauten des Schauportals aus Blickrichtung Süden und Südwesten vollständig verdeckt wird.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

3.7.3 Gestaltung der Dachflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen 5.4 alt (Allgemeine Gestaltungsbindungen für Dachflächen im Mischgebiet), 5.5 alt (Weitere Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Plantage) und 5.6 alt (Weitere Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße) zur Gestaltung von Dachflächen werden übernommen und redaktionell angepasst.

TF 7.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G1 bzw. G3 sind geneigte Dachflächen mit nicht glasierten, keramischen, naturroten Dachziegeln einzudecken.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.5 Auf den der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Plantage zugewandten Dachflächen mit der Festsetzung G3 dürfen

- Dachfenster nur in stehenden Formaten ausgeführt und nur in einer Reihe angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen,
- die Breiten der Dachfenster in der Summe nicht mehr als 50 % der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 3 m ausgebildet werden.

Andere von der öffentlichen Grünfläche aus sichtbare Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie sonstige technische Anlagen sind unzulässig.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.6 Auf den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Satteldachflächen mit der Festsetzung G1 dürfen

- Dachfenster nur einzeln und in stehenden Formaten mit einer Breite von bis zu 1 m ausgebildet werden,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1 m ausgebildet werden,
- Dachfenster und Gauben nur in einer Reihe und mit einem Mindestabstand von 3,5 m unterhalb des Dachfirstes (horizontal zum Firstpunkt gemessen) angeordnet werden,
- Dachfenster und Gauben nur mit einem Mindestabstand hinter der straßenseitigen Hauptfassade von 1,2 m zwischen den Punkten L und K2 angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern und Gauben in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen,
- die Ansichtsbreiten der Dachfenster und Gauben in der Summe nicht mehr als 40 % der betroffenen Länge der Traufe einnehmen.

Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen sind dort unzulässig.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Bzgl. des an der Werner-Seelenbinder-Straße, oberhalb des geplanten Mittelrisalits vorgesehen Dacheinschnitts wird die textliche Festsetzung hinsichtlich der Unzulässigkeit von Dacheinschnitten modifiziert und eine ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Dacheinschnitten getroffen. Demnach ist zwischen den Punkten K4 und K5 ein Dacheinschnitt bis zu einer Tiefe von 4,5 m gemessen ab Vorderkante Brüstung der Dachterrasse zulässig. Um eine einheitliche Dachfläche entlang der Werner Seelenbinder Straße zu gewährleisten, darf im Bereich der Dachterrasse die darüber liegende, straßenseitige Satteldachfläche nicht angehoben werden.

TF 7.7 Zwischen den Punkten K4 und K5 ist ein Dacheinschnitt bis zu einer Tiefe von 4,5 m gemessen ab Vorderkante Brüstung zulässig. Im Bereich der Dachterrasse darf die darüber liegende, straßenseitige Satteldachfläche nicht angehoben werden.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

3.7.4 Fassadengliederung und -gestaltung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung 5.7 alt (Gestaltung von Außenwandflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße) wird übernommen und redaktionell angepasst. Ergänzt wird eine Festsetzung, nach der zwischen den Punkten K4 und K5 ein Mittelrisalit errichtet werden darf. Ergänzend wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts festgesetzt, dass ein Mittelrisalit die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten darf. Im Bereich des Mittelrisalits ist ein Durchgang zum Blockinnenbereich vorgesehen.

TF 7.8 An den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Außenwänden

- sind Loggien, Balkone und Erker unzulässig,
- dürfen Fassadenöffnungen nicht geschossübergreifend ausgebildet werden,
- darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tore insgesamt 50 % der Wandfläche nicht überschreiten,
- ist der obere Fassadenabschluss mit einem mindestens 20 cm tiefen Dachüberstand auszubilden, der höhengleich unterhalb einer Terrassenbrüstung im Bereich des Mittelrisalits verlaufen kann,
- sind Wandflächen mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße bis 1,5 mm) zu versehen oder in Naturstein mit stumpfer Oberfläche (z.B. Sandstein) auszuführen,
- ist ein Mittelrisalit zwischen den Punkten K4 und K5 mit einer Tiefe bis zu 0,5 m zulässig. Dieser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

3.7.5 Stellplätze

Das Vorzugsszenario "Nachhaltige Mobilität" soll unter anderem durch verkehrsreduzierende Raumstrukturen sowie durch Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs erreicht werden. Hierbei spielt die Stadt der kurzen Wege die zentrale Rolle, um Verkehr erst gar nicht entstehen zu lassen.

Da das Plangebiet innerstädtisch liegt und durch den ÖPNV gut erschlossen ist, soll das Kreativquartier, um den Zielen des STEK Verkehr der Landeshauptstadt Potsdam Rechnung zu tragen, als autoarmes Quartier entwickelt werden. Haltestellen des ÖPNV liegen in ca. 300 m Entfernung an der Friedrich-Ebert-Straße und in ca. 500 m Entfernung in der Charlottenstraße. Der Fahrradverkehr ist dabei ein wesentlicher Baustein.

Die Fahrradstellplätze sind demnach gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam auf dem Baugrundstück oder in dessen räumlicher Nähe bereitzustellen.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung 7.1 alt (Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie) wird gestrichen. Die textliche Festsetzung 7.2 alt (Integrierte Nutzungen innerhalb der Plantage) wird für das Plangebiet ebenso gestrichen, da sie eine Fläche außerhalb des Plangebiets betrifft.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

3.9.1 Baudenkmale

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend stehen die Einzeldenkmale Werner-Seelenbinder-Straße 3 (Bürgerliches Wohnhaus, 1785), Yorckstraße 18-20 (Brockessches Palais, ehemalige Oberrechnungskammer, 1776), Am Neuen Markt 9 (Kutschstallensemble, 1787-1789) und das Schauportal des ehemaligen Langen Stalls (1781) an der Werner-Seelenbinder-Straße gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG unter Schutz. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

3.9.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 2140 "Potsdam Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Grab Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum".

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Inanspruchnahme von bisher un bebauten oder nicht durch tief reichende Einbauten gestörte Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden.

Der Schutzstatus wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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.

3.10.1 Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Denkmalbereich

Auf die Lage im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, die städtebauliche Erhaltungssatzung „Neuer Markt/ Plantage“ und den Denkmalbereich "Stadtkern Potsdam" wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3.10.2 Grundwasserschutz

Trotz einer anliegenden Regenentwässerung im öffentlichen Straßenraum besteht grundsätzlich gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG die gesetzliche Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies aufgrund der

faktischen Über- und Unterbauung (gemäß der zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans) oder aufgrund der Baugrundverhältnisse und der Grundwasserstände nicht möglich sein, kann nur dann die Regenentwässerung über das öffentliche Netz erfolgen.

Der jeweilige grundstücksbezogene Nachweis zur Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

3.10.3 Brandschutz

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

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

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

3.10.4 Sonstige Hinweise

Weiterhin wird auf die Lage im Geltungsbereich einer Werbesatzung und die Anforderungen an das barrierefreie Bauen für öffentlich zugängliche Bereiche hingewiesen.

Zum besseren Verständnis der Höhenfestsetzungen wird klarstellend darauf hingewiesen, dass sich die Höhenbezüge auf Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN) beziehen und die tatsächliche Geländeoberfläche (bei einer Schwankungsbreite zwischen 30,9 m und 32,3 m) im Mittel bei 31,7 m ü.NHN liegt.

3.10.5 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen den Artenschutz betreffend wird außerdem wie folgt hingewiesen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c 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).“

3.10.6 DIN-Normen und Schallgutachten

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und Schallgutachten können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Klimaschutz und Klimaanpassung

4.1 Städtische Konzepte

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/ 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 Energiekonzepts 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.

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.

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 CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13. September 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der Masterplan 100 % Klimaschutz stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte,
- Energieversorgung und Infrastruktur,
- Gebäude,
- Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen),
- Private Haushalte und Konsum,
- Verkehr,
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit,
- CO₂-Senken und Anpassung.

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

Insbesondere die Handlungsfelder Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte, Gebäude, Verkehr und CO₂-Senken und Anpassung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

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 5. Dezember 2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

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. Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch ergänzende Regelungen in städtebaulichen Verträgen bestimmt werden:

- Begrünung von Flachdächern,
- Begrünung nicht überbauter Flächen mit Bäumen,
- Begrünung von Fassaden.

Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz sollen unter Berücksichtigung der Lage im innerstädtischen Bereich und der Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit langen, den Block schließenden Gebäuden, und den damit verbundenen denkmalrechtlichen Einschränkungen die straßenseitigen Fassaden und Dachflächen betreffend nicht getroffen werden.

4.3 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren

erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“⁷ vorgestellte Arbeitshilfe 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 Standorts (Nutzung bereits bebauter Gebiete und 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 BauGB sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

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

Bei der Umsetzung der Planung bei der Errichtung der Gebäude sind insb. 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), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 261 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2020 - 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 Bäume und Begrünung von Fassaden zur Vermeidung von Aufheizung,
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Das Vorhaben selbst genügt den Kriterien der energieeffizienten Planung im Hinblick auf die Wahl einer ehemals baulich genutzten und gut erschlossenen innerstädtischen Fläche. Die Ausrichtung der Gebäude lässt prinzipiell die Nutzung der Sonnenenergie zu. Dies ist jedoch

⁷ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

insbesondere bei der den Block schließenden Bebauung und straßenseitig liegenden Fassaden und Dachflächen mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen.

5. Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m²	GRZ	GR in m²	GFZ	zulässige GF in m²
Urbanes Gebiet	12.007	0,8	9.606	2,4	28.817

C. Belange von Natur und Umwelt

1. Einleitung

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche jedoch dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen.

Vorprüfung des Einzelfalls

Mit der Planung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ geändert. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden bereits das Plangebiet betreffende umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belange berücksichtigt und abgewogen. Eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 ist im Änderungsbereich jedoch nicht erfolgt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Nachnutzung einer innerstädtischen, ehemals intensiv genutzten und heute weitestgehend brachliegenden Fläche. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Fläche fördert eine nachhaltige Entwicklung im Sinne einer Innenentwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme neuer, bislang ungenutzter Flächen in der Peripherie. Das Planungsziel entspricht den Inhalten des FNP, der die Fläche als gemischte Baufläche darstellt und ist damit mit gesamtstädtischen Planungen und Zielen vereinbar. Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen derzeit nicht. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit der Änderung des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 weist für die von der Änderung betroffenen Baugebiete MI 2.1 und MI 2.2 eine zulässige überbaubare Grundfläche von ca. 6.100 m² zzgl. der Unterbauung durch Tiefgaragen auf einer Fläche von ca. 3.600 m² bzw. eine zulässige Geschossfläche von ca. 21.500 m² aus. Das derzeitige vorliegende städtebauliche Konzept für das Kreativquartier (ohne Optionsfläche) sieht eine überbaute Grundfläche von ca. 7.500 m² zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen und eine BGF von ca. 24.400 m² vor. Aufgrund der geplanten dichteren Bebauung des Hofbereichs ist eine Erhöhung der GRZ und GFZ vorgesehen. Zur Realisierung ist der Wechsel der Baugebietskategorie von Mischgebiet MI auf urbanes Gebiet MU vorgesehen.

Aufgrund des vorgesehenen Verzichts auf die Stellplatznachweise für PKW und eine Tiefgaragenunterbauung wird eine wesentliche Zunahme verkehrsbedingter Emissionen und Immissionen durch die Planungsänderung nicht erwartet.

Durch die vorgesehene vorwiegend gewerbliche bzw. kreativwirtschaftliche Nutzung sind emissionsbedingte Auswirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung in den Bereichen MI 1.1, MI 3 und MI 4 möglich. Diese Nutzungen sind zulässig, wenn sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Unter Berücksichtigung von Lärmschutzregelungen und Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen auf Basis einer noch zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung werden negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert bzw. ausgeglichen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zum Teil geschützter Baumbestand. Der genaue Umfang der notwendigen Fällungen ist ohne Vorliegen des abschließenden Bebauungskonzepts derzeit aber nicht abschätzbar. Es ist jedoch eine Reduzierung des Baumbestandes zu erwarten, was jedoch bereits durch das bestehende Planungsrecht

möglich ist. Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung kann grundsätzlich ein verringerter Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erreicht werden. Bei notwendigen Fällungen wird die Kompensation nach den Regelungen der Baumschutzverordnung erfolgen. Ein Ausgleich des Vegetationsverlustes soll durch Vorgaben zur bereits im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen. Zudem beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan bereits grünordnerische Festsetzungen zur Steigerung des Grünanteils.

Die von der Änderung betroffene Fläche wurde ehemals durch Gebäude (Rechenzentrum, ehem. Feuerwehr) sowie durch zugehörige Erschließungsflächen versiegelte Böden, mit nur sehr eingeschränkten ökologischen Funktionen geprägt. Da im betroffenen Teilbereich lediglich die Wiedernutzbarmachung ehemals versiegelter Flächen erfolgt, erfolgen keine Eingriffe in das Schutzgut Boden, die über das bereits bestehende Planungsrecht hinaus gehen.

Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine darüber hinausgehenden Eingriffe erwartet.

Das bestehende Planungsrecht bleibt nach Art und Maß im Wesentlichen bestehen. Wesentliche oder erhebliche Auswirkungen darüber hinaus sind nicht zu erwarten. Es werden nur geringe Auswirkungen erwartet. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf andere zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Denkmalschutzsatzung "Stadtkern Potsdam". Unmittelbar an die von der Änderung betroffene Fläche grenzen die Einzeldenkmale Werner-Seelenbinder-Straße 3, Brockessches Palais, einzelne Gebäude des Kutschstallensembles, Schauportal Langer Stall. Der Umgebungsschutz der Denkmale ist zu beachten. Der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt bereits denkmalrechtliche Belange. Diese Belange werden auch bei der Änderung des Bebauungsplans weiter berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmale in ihrem Schutzstatus wird nicht erwartet. Das Landesamt für Denkmalpflege, die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten sowie die Untere Denkmalbehörde wurden frühzeitig in Planungs- und Genehmigungsverfahren einbezogen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des geschützten Bodendenkmals 2140. Schutzgut sind die im Boden vermuteten Zeugnisse der Altstadt Potsdam einschließlich der ur- und frühgeschichtlichen Vorbesiedlung. Bei Erdarbeiten ist stets mit Funden zu rechnen. Veränderungen an Bodendenkmalen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

Überschlägige Einschätzung

Der Bebauungsplan führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Beschreibung der Schutzgüter

2.1 Boden/ Wasser

Durch die Umstrukturierung im Plangebiet kommt es nicht zu einer Erhöhung des zum Zeitpunkt der Bebauung mit der Feuerwache vorliegenden Versiegelungsgrades von ca. 80 % oder der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden. Wesentliche Bodenfunktionen werden nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt. Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf den Boden sind als sehr gering einzustufen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser liegt im Plangebiet bei weniger als 2 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund dessen, sowie aufgrund wasserdurchlässiger Sande im Untergrund, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Versiegelungsgrad gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht erhöht wird, ist die Versickerungsfähigkeit sowie das Rückhaltevermögen des Bodens nicht nachhaltig beeinträchtigt. Daher sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet zu erwarten.

2.2 Klima/ Luft

Da die Flächen durch die ehemalige, intensive Nutzung durch die Feuerwehr und das Rechenzentrum und die damit einhergehende Versiegelung sowie eine geringe Vegetationsausstattung stark vorbelastet sind, werden nachhaltige kleinklimatische Beeinträchtigungen gering ausfallen. Es sind somit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft festzustellen.

2.3 Arten und Biotope

Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung ist aufgrund der ehemals intensiven Vornutzung nur mit einem geringfügigen Vegetationsverlust verbunden. Aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades der bestehenden Vegetationsstrukturen, der geringen Artenvielfalt und der hohen Nutzungsintensität ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als gering einzustufen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann es vereinzelt zu Fällungen von zum Teil nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen kommen, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die genaue Zahl unvermeidlicher Baumfällungen kann jeweils erst auf der Ebene der Vorhabenplanung bzw. bei Vorliegen eines Bau- oder Fällantrags hinreichend genau ermittelt werden. Die Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichspflanzungen werden deshalb auf der Ebene der vorhabenbezogenen Genehmigungen auf Grundlage der Baumschutzverordnung festgelegt.

Der Verlust von Bäumen wird entsprechend der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt ausgeglichen. Pflanzflächen für Ersatzpflanzungen stehen im Plangebiet zur Verfügung. Außerdem können die zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlichen Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

2.4 Landschaftsbild/ Erholung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit intensiv baulich genutzt. Durch die geplante Neubebauung kommt es zu einer Aufwertung des Gebietes insb. im Hinblick auf die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses. Die

Höhenstaffelung der Gebäude lehnt sich an die umgebende Bebauung an. Negative visuelle Auswirkungen auch auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte kann aufgrund der Höhenvorgaben ausgeschlossen werden. Der Verlust von Bäumen wird entsprechend der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt ausgeglichen. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht eintreten. Durch die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses kann eher von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden. Mögliche Querungen des Gebiets werden gesichert.

2.5 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

Beeinträchtigungen im Umfeld vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden, moderaten Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Die Blockrandbebauung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen tragen zur Verminderung von Lärmimmissionen bei. Auch die Belastungssituation mit Luftschadstoffen wird sich durch den moderaten Ziel- und Quellverkehr kaum verändern. Somit sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das denkmalgeschützte Schauportal des ehemaligen Langen Stalls an der Werner-Seelenbinder-Straße wird durch die Integration in die geplante Bebauung berücksichtigt. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale im Plangebiet gefunden werden können ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar. Denkmalrechtliche Belange werden durch Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern berücksichtigt.

2.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem ehemals bebauten und stark versiegelten Gebiet nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Plangebietsfläche führt insgesamt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt. Mit der Planung wird die Attraktivität einer bebauten Fläche im Innenbereich an zentraler Stelle deutlich erhöht. Damit werden potenziell andere (unbebaute) Flächen im Randbereich der Stadt vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamtstädtisch betrachtet ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes. Diese Neuordnung knüpft an den früheren Stadtgrundriss an. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedergewinnung eines weiteren Areals mit besonderer historischer Bedeutung für die Potsdamer Innenstadt vorbereitet.

Aus der historisch orientierten Neuordnung ergeben sich nicht allein stadtstrukturelle und stadtgestalterische Auswirkungen und Verbesserungen für das Plangebiet selbst, sondern auch für die umgebenden Stadträume. Insbesondere der Freiraum der „Plantage“ und der Straßenraum der Werner-Seelenbinder-Straße werden wieder räumlich gefasst.

2. Auswirkungen auf Denkmale

Das Schauportal des ehemaligen Langen Stalls an der Werner-Seelenbinder-Straße wird in die geplante Neubebauung integriert und so wieder in einen baulichen Zusammenhang gerückt, der im Hinblick auf die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses übergeordnetes Ziel der Stadt Potsdam ist.

3. Vorrang der Innenentwicklung

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von sehr guter Lagequalität aktiviert. Damit wird das Ziel einer Belegung der Innenstadt unterstützt und die Inanspruchnahme oder Neuausweisung peripherer Bauflächen vermieden. Durch die Aktivierung innerstädtischer Bauflächen wird Verkehr vermieden, werden bestehende städtische Infrastrukturen genutzt und der Wohnstandort Innenstadt gestärkt.

4. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Überplanung der Fläche kommt es nicht zu Auswirkungen auf bestehende Nutzungen. Die Fläche liegt seit Aufgabe des Standortes der Feuerwehr und des Abrisses des nördlichen Teils des Rechenzentrums brach.

5. Auswirkungen auf Einzelhandel und Zentrenstruktur

Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, insofern wird nicht in bestehende Einzelhandelsnutzungen eingegriffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Schutz der zentralen Einkaufsinnenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche stark eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe werden lediglich ausnahmsweise und durch die horizontale und vertikale Feingliederung räumlich begrenzt zugelassen. Dadurch soll erreicht werden, dass sich Einzelhandel tatsächlich auch nur kleinteilig ansiedelt. Mit der Einzelhandelsbeschränkung wird gewährleistet, dass in der Summe aller Einzelhandelsbetriebe kein Druck auf die Innenstadt erzeugt wird, der zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen führen kann. Zugleich wird dem Agglomerationsverbot nach Z 2.14 des LEP HR entsprochen.

6. Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgeeinrichtungen

Die Neubaupotenziale im urbanen Gebiet MU ermöglichen mindestens 2.800 m² Geschossfläche für Wohnen. Grundsätzlich resultiert aus neuer Wohnnutzung die Notwendigkeit von sozialer Infrastruktur. Unter Berücksichtigung der standardisierten Berechnungsannahmen der "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell)" wären dies mindestens 26 Wohnungen. Daraus würde sich ein Platzbedarf von mindestens 2 Plätzen in Krippe und Kindergarten sowie von 3 Grundschulplätzen und 2 Hortplätzen errechnen.

Allerdings kommt die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, nach der sich Bauherren mit einem entsprechenden Anteil an sozialer Infrastruktur beteiligen müssen, innerhalb von Sanierungsgebieten - also auch hier – gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (DS 20/SVV/0081) nicht zur Anwendung.

7. Verkehrliche Auswirkungen

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Werner-Seelenbinder-Straße erschlossen. Ziel- und Quellverkehr wird hier zu einem geringfügigen jedoch überschaubaren Anstieg der Verkehrsbelastung führen. Im Plangebiet selbst ist dagegen abgesehen von Lieferverkehr kein Verkehr vorgesehen. Insgesamt sind durch die Planungen im Geltungsbereich keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

Fußgänger- und Fahrradverkehr

Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr verbessert sich die Situation im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich. Zum einen wird die Ost-West-Querung durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert und stellt so eine Verbindung von der "Plantage" zum Kutschpferdestallensemble her. Außerdem schafft die Neuordnung des Blockinneren Räume mit verbesserter Aufenthaltsqualität.

Verkehrslärmschutz

Durch die Blockrandbebauung auf der einen Seite und bautechnische Schallschutzmaßnahmen auf der anderen Seite werden sensible Nutzungen im Plangebiet hinsichtlich des umgebenden Verkehrslärms geschützt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Lärmschutzregelungen können die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ohne negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden.

8. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Vorhaben ist über bestehende Leitungen im Umfeld des Plangebiets bzw. im Plangebiet selbst grundsätzlich gesichert. Eventuell noch vorhandene und nicht bekannte Leitungen müssen möglicherweise verlegt werden.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter werden im Kapitel Belange von Natur und Umwelt beschrieben. Zusammenfassend ergibt sich die Einschätzung, dass die Belange von Natur und Umwelt aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nur geringfügig beeinträchtigt werden. Dem Versiegelungsgrad zum Zeitpunkt der Bebauung mit der Feuerwache von 80 % der Fläche steht nach Realisierung der Planung der gleiche Versiegelungsgrad gegenüber.

Geringfügige Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Umweltzustand sind für das Schutzgut Arten und Biotope durch die anstehende Fällung von Bäumen zu erwarten. Diese Eingriffe wären jedoch auch im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht folglich nicht. Zur Verbesserung der Situation schreibt der Bebauungsplan trotzdem die Anpflanzung von Bäumen vor. Unabhängig davon werden notwendige Baumfällungen im Plangebiet durch die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung im Zuge der Baugenehmigung kompensiert.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes schon auf der Ebene des Bebauungsplans zu vermeiden und um Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes zu stärken, regt die Stadt Potsdam die Anbringung von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen an. Da mangels bodenrechtlichen Bezugs, Bauzeitenbeschränkungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird auf die Notwendigkeit einer Regelung im Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

10. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Umsetzung der Planung macht eine Zusammenlegung von Flurstücken erforderlich. Die dazu erforderlichen Schritte werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger übernommen.

11. Finanzielle Auswirkungen

11.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens inklusive aller Kosten für Gutachten und sonstige Beraterleistungen, trägt der Sanierungsträger auf der Grundlage der Treuhänderbeauftragung und den bestätigten Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte.

11.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam sind keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten absehbar.

11.3 Grunderwerb

Zur Umsetzung der Planung ist der Erwerb der im Plangebiet liegenden Grundstücke durch den Vorhabenträger erforderlich.

11.4 Planungsschaden

Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ ergibt sich eine veränderte Planungssituation. Da die Flächen im Änderungsbereich jedoch seit in Kraft treten des rechtskräftigen Bebauungsplans brach liegen und keine alternativen Planungsaktivitäten Dritter stattfanden, werden durch die Änderung keine bestehenden oder geplanten Nutzungen beeinträchtigt, wodurch auch keine Planungsschäden entstehen.

12. Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung macht eine Neuordnung/ Zusammenlegung der Flurstücke erforderlich. Die notwendigen Schritte werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger übernommen.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29. Januar 2020 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Die 1. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist erfolgt. Der Beschluss wurde am 29. Oktober 2020 im Amtsblatt Nr. 20/2020 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Information der Öffentlichkeit

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte, wurden vom 9. November 2020 bis einschließlich 22. Dezember 2020 zur Einsicht bereitgehalten.

1.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 3. Juni 2020 gestellt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

1.4 Förmliche Beteiligung von Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15. März 2021 bis einschließlich 16. April 2021 durch Aushang im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Einsichtnahme und zum Download bereitgestellt und wurden über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt.

1.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9. März 2021 um Stellungnahme gebeten.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Abschluss der förmlichen Beteiligung wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und abgewogen.

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Aus der Öffentlichkeit ist die Stellungnahme einer Institution (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände) und eines Bürgers zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangen.

Mit Schreiben vom 9. März 2021 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4

Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ 1. Änderung in der Fassung vom März 2021 aufgefordert. Insgesamt sind 25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In 4 Stellungnahmen wurden keine Bedenken gegen die Planung im vorliegenden Geltungsbereich geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben. In 21 Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise gegeben.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Industrie- und Handelskammer und der Deutschen Telekom enthielten Hinweise, die zu berücksichtigen waren.

2.1.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Hinweise:

2.1.1.1 Belange von Gewerbe, Handel und Industrie

Die Industrie- und Handelskammer hat auf die Notwendigkeit hingewiesen die Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zu begrenzen. Aufgrund der Unzulässigkeit der quantitativen Begrenzung wurde der Hinweis nicht berücksichtigt.

2.1.1.2 Belang Telekommunikation

Die Deutsche Telekom hat auf Bestandsleitungen hingewiesen. Die Verlegung von Leitungen im Plangebiet zur Erschließung angrenzender Nutzungen ist jedoch nicht erforderlich.

2.1.1.3 Belange der Umwelt

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat auf die Notwendigkeit der Festsetzung nicht überbaubarer Flächen, die Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen, notwendige Maßnahmen gegen Vogelschlag und der Betrachtung von Lichtimmissionen hingewiesen.

2.1.2 Ergebnis der Beteiligung

Im Ergebnis der Beteiligung wurde die Planung nicht geändert.

Redaktionelle Änderungen erfolgten hinsichtlich der Notwendigkeit zur Anbringung von Nistkästen (Hinweis), möglicher Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag (Hinweis) und der Beachtung der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg (Hinweis).

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Das der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wurde in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt. Dabei nahmen die Stellung der Gebäude im Blockinnenbereich und die dadurch entstehenden dynamischen Frei- und Zwischenräume eine ebenso große Rolle ein wie die Wiederherstellung des historischen Stadtbildes einschließlich historischer Baufluchten und die damit fassende Wirkung für den umliegenden Frei- und Straßenraum.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Nach Abschluss der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und abgewogen.

2.1 Abwägung der Belange von Gewerbe, Handel und Industrie

Eine Begrenzung der Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb wurde aufgrund der Unzulässigkeit der quantitativen Begrenzung nicht berücksichtigt.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Hinweise zur Notwendigkeit zur Anbringung von Nistkästen, möglicher Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag und der Beachtung der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg wurden übernommen. Nicht überbaubare Flächen wurden nicht festgesetzt, da dadurch die gewünschte und notwendige Flexibilität der Umsetzung der Planung eingeschränkt würde.

2.3 Abwägung der Belange Telekommunikation

Da keine Notwendigkeit der Verlegung von Leitungen im Plangebiet zur Erschließung angrenzender Nutzungen besteht, wurden entsprechend Festsetzungen nicht getroffen.

G. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, Nr. 28).

H. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche sind für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

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

TF 1.2 Mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche sind für Wohnungen zu verwenden.

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

TF 1.3 In den Erdgeschossen der Gebäude ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

TF 1.4 Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste können ausnahmsweise zugelassen werden – in den Erdgeschossen der Baufelder entlang der “Plantage” sowie der Werner-Seelenbinder-Straße und um den Quartiersplatz:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsortimente

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

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

TF 1.5 Ausnahmsweise zugelassen werden können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10 % der Nettogrundfläche des Gewerbebetriebs einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche zusätzlich höchstens 100 m² betragen.

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

TF 1.6 Im Plangebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 2.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

TF 2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Erker und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

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

TF 2.3 Zwischen den Punkten K4 und K5 ist ein Überschreiten der Baulinie durch einen Mittelrisalit bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

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

TF 2.4 Ein Überschreiten der Baulinie zwischen den Punkten X und Y durch untergeordnete Bauteile in geringfügigem Maß, ist ausnahmsweise zulässig.

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

TF 2.5 Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme von oberirdischen Stellplätzen für die Fahrzeuge behinderter Menschen nicht zulässig.

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

TF 2.6 Auf der schraffierten Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Unterbauung der Baugrundstücke zulässig.

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

Abstandsflächen

TF 3 Bauliche Anlagen dürfen ungeachtet ihrer Höhe untereinander die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von jeweils 2,5 m unterschreiten.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 4.1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4.2 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL2 ist eine mindestens 4 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 zu belasten. Die lichte Höhe von Durchfahrten bzw. Durchgängen darf 3,5 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4.3 Die Fläche GFL3 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, zugunsten der Feuerwehr und einem Leitungsrecht

zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe von Durchfahrten bzw. Durchgängen darf 3,5 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4.4 Die Fläche GFL5 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 5.1 Je 1.200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Davon sind mindestens zwei Bäume auf dem festgesetzten Quartiersplatz zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden, einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5.2 Unterirdische Geschosse sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5.3 Im Blockinnenbereich sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° ungeachtet technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 5.4 Die im Blockinnenbereich liegenden Außenwandflächen von Gebäuden sind insgesamt zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5.5 Flächenbefestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

TF 6 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

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

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

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

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 20-062-10V2 vom 03.02.2021 nebst ergänzender Stellungnahme vom 06.05.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 7.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Neigung des Dachgeschosses muss zwischen 30° und 45° liegen. Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße darf die Dachneigung 35° nicht überschreiten.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G3 sind Gebäude mit geneigten Dachflächen auszubilden. Die Dachneigung entlang der Plantage muss zwischen 30° und 45° liegen.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.3 Bei der Errichtung eines geneigten Daches auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 48,5 m ü.NHN für den Dachfirst zugelassen werden, sofern der Dachfirst durch die Aufbauten des Schauportals aus Blickrichtung Süden und Südwesten vollständig verdeckt wird.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G1 bzw. G3 sind geneigte Dachflächen mit nicht glasierten, keramischen, naturroten Dachziegeln einzudecken.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.5 Auf den der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Plantage zugewandten Dachflächen mit der Festsetzung G3 dürfen

- Dachfenster nur in stehenden Formaten ausgeführt und nur in einer Reihe angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen,
- die Breiten der Dachfenster in der Summe nicht mehr als 50 % der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 3 m ausgebildet werden.

Andere von der öffentlichen Grünfläche aus sichtbare Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie sonstige technische Anlagen sind unzulässig.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.6 Auf den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Satteldachflächen mit der Festsetzung G1 dürfen

- Dachfenster nur einzeln und in stehenden Formaten mit einer Breite von bis zu 1 m ausgebildet werden,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1 m ausgebildet werden,
- Dachfenster und Gauben nur in einer Reihe und mit einem Mindestabstand von 3,5 m unterhalb des Dachfirstes (horizontal zum Firstpunkt gemessen) angeordnet werden,
- Dachfenster und Gauben nur mit einem Mindestabstand hinter der straßenseitigen Hauptfassade von 1,2 m zwischen den Punkten L und K2 angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern und Gauben in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen,
- die Ansichtsbreiten der Dachfenster und Gauben in der Summe nicht mehr als 40 % der betroffenen Länge der Traufe einnehmen.

Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen sind dort unzulässig.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.7 Zwischen den Punkten K4 und K5 ist ein Dacheinschnitt bis zu einer Tiefe von 4,5 m gemessen ab Vorderkante Brüstung zulässig. Im Bereich der Dachterrasse darf die darüber liegende, straßenseitige Satteldachfläche nicht angehoben werden.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.8 An den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Außenwänden

- sind Loggien, Balkone und Erker unzulässig,
- dürfen Fassadenöffnungen nicht geschossübergreifend ausgebildet werden,
- darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tore insgesamt 50 % der Wandfläche nicht überschreiten,
- ist der obere Fassadenabschluss mit einem mindestens 20 cm tiefen Dachüberstand auszubilden, der höhengleich unterhalb einer Terrassenbrüstung im Bereich des Mittelrisalits verlaufen kann,
- sind Wandflächen mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße bis 1,5 mm) zu versehen oder in Naturstein mit stumpfer Oberfläche (z.B. Sandstein) auszuführen,

- ist ein Mittelrisalit zwischen den Punkten K4 und K5 mit einer Tiefe bis zu 0,5 m zulässig. Dieser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Pflanzliste

Laubbäume

Baumhasel, *Corylus colurna*
Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
Blumen-Esche, *Fraxinus ornus*
Buche, *Fagus sylvatica*
Feldahorn, *Acer campestre*
Gemeine Trauben-Kirsche, "Prunus padus"
Geweihbaum, *Gymnocladus dioicus*
Hainbuche, *Carpinus betulus*
Hopfenbuche, "Ostrya carpinifolia"
Eberesche, *Sorbus aucuparia*
Esche, *Fraxinus excelsior*
Lederhülsenbaum, *Gleditsia triacanthos* "Skyline"
Roskastanie, *Aesculus hippocastanum* "Baumannii"
Rotdorn, *Crataegus* in Sorten
Säulen-Eiche, *Quercus robur* „Fastigiata“
Säulen-Hainbuche, *Carpinus betulus* "Frans Fontaine"
Silberweide, *Salix alba*
Sommerlinde, *Tilia platyphyllos*
Winterlinde, *Tilia cordata*

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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

Dachbegrünung

Fingersegge, *Carex digitata*
Blauschwingel, *Festuca glauca*
Perlgras, *Melicaciliata*
Blaugrüne Segge, *Carex flacca*
Schillergras, *Koeleria glauca*
Blaugras, *Sesleria varia*
Rundblättrige Glockenblume, *Campanula rotundifolia*
Knackerdbeere, *Fragaria viridis*
Kleines Habichtskraut, *Hieracium pilosella*
Kartäuser-Nelke, *Dianthus carthusianorum*

Blutroter Storchenschnabel, *Geranium sanguineum*
Frühlings-Fingerkraut, *Potentilla neumanniana*
Dachwurz, *Sempervivum tectorum*
Milder Mauerpfeffer, *Sedum sexangulare*
Felsenfetthenne, *Sedum reflexum*
Weiße Fetthenne, *Sedum album*
Gelber Lauch, *Allium luteum*
Kugellauch, *Allium spaerocephalon*

2. Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmale

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend stehen die Einzeldenkmale Werner-Seelenbinder-Straße 3, Yorckstraße 18-20, Am Neuen Markt 9 (Kutschpferdestall einschließlich Schmiede und Nebengebäude) und das Schauportal des ehemaligen Langen Stalls an der Werner-Seelenbinder-Straße gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG unter Schutz. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 2140 "Potsdam Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Grab Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum".

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tief reichende Einbauten gestörte Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden.

3. Hinweise

Kampfmittel

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

Versickerungserfordernis

Trotz einer anliegenden Regenentwässerung im öffentlichen Straßenraum besteht grundsätzlich gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG die gesetzliche Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies aufgrund der faktischen Über- und Unterbauung (gemäß der zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans) oder aufgrund der Baugrundverhältnisse und der Grundwasserstände nicht möglich sein, kann nur dann die Regenentwässerung über das öffentliche Netz erfolgen.

Der jeweilige grundstücksbezogene Nachweis zur Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Altlasten

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Lichtimmissionen

Hinsichtlich der Vermeidung möglicher Lichtimmissionen wird auf die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg verwiesen.

Artenschutz

Im Plangebiet müssen zwei Fledermauskästen fachgerecht an Fassaden angebracht werden.

Im Plangebiet müssen jeweils ein Mauerseglerkasten und Nischenbrüterkasten sowie 9 Nistschalen für die Mehlschwalbe hergestellt werden.

Zum Schutz vor Vogelschlag müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Möglich ist z.B. die Begrünung von Fassaden, Baumpflanzungen, die Anbringung von Schriftzügen oder sonstiger Strukturen auf den Glasflächen, die Verwendung von reflexionsarmem Glas und die Gliederung von Fenstern.

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

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich „Neuer Markt/ Plantage“.

Werbesatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“.

Fernwärmesatzung

Das Gebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet.

Denkmalbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam.

Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften (§ 50 BbgBO und DIN 18024) barrierefrei zu bauen.

DIN-Normen und Schallgutachten

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen sowie das in der TF 6 bezeichnete Schallgutachten nebst ergänzender Stellungnahme vom 06.05.2021 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10 - Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.