

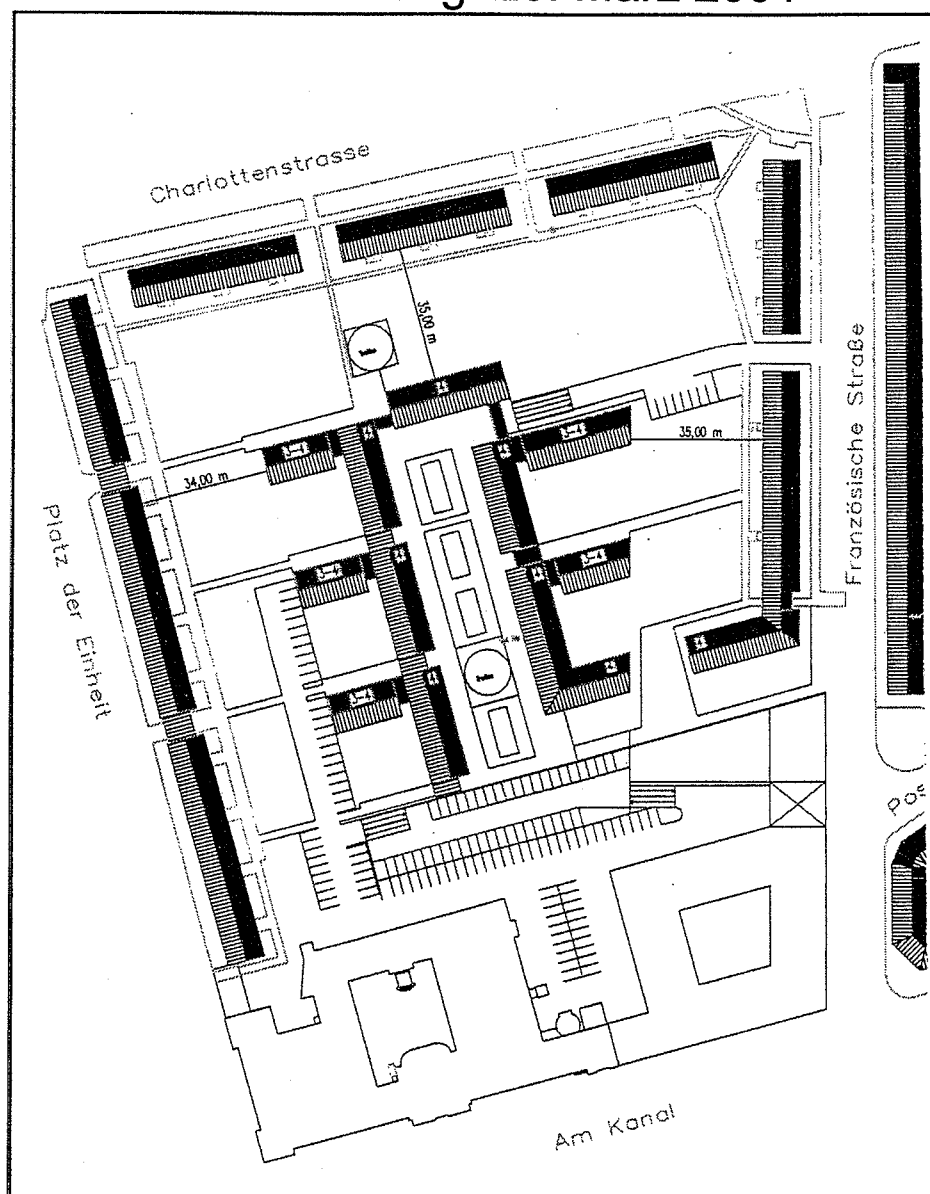
Bebauungsplan Nr. 78

“Französisches Viertel / Quartier Français“

Stadt Potsdam

Planfassung März 2001

Letzte Änderung: 26. März 2001



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Anlage 2

Inhalt

1. Anlass der Planaufstellung	4
2. Ziele des Bebauungsplans	4
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Rechtsgrundlagen	5
5. Ausgangssituation	6
5.1 Rahmenbedingungen der Stadt Potsdam.....	6
5.2 Angaben zum Bestand im Planungsgebiet	6
5.2.1 Historische Entwicklung	6
5.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur.....	6
5.2.3 Topographie, Bodenbeschaffenheit	7
5.2.4 Biotoptypen und Vegetationsstrukturen	8
5.3 Angaben zum Bestand in der Umgebung	8
5.4 Bestehende Planungen, Planungsvorgaben.....	9
5.4.1 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	9
5.4.2 Kommunale Planungen/Satzungen.....	9
5.4.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	13
6. Verfahren.....	14
6.1 Verfahrensablauf.....	14
6.2 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	14
7. Konzeption und Auswirkungen.....	14
7.1 Städtebauliches Konzept	14
7.3 Verkehr und Erschließung	19
7.3.1 Äußere Erschließung.....	19
7.3.2 Innere Erschließung	19
7.3.3 Ver- und Entsorgung	20
7.5 Umweltverträglichkeit.....	21
7.5.1 Eingriffsbilanz	21
7.5.2 Lärmschutz.....	22
7.5.3 Altlasten.....	22
7.5.4 Wasserhaushalt.....	23
7.6 Sozialverträglichkeit	23
7.7 Bodenordnung	24
7.8 Finanzielle Auswirkungen	24

8. Festsetzungen des Bebauungsplans	25
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	25
8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	31
8.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)	32
8.4 Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)	39
8.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	41
8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	43
8.7 Grünfestsetzungen (§ 9 (1) Nr.15, 20 und 25 BauGB)	44
8.8 Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift gemäß (§ 89 (1) Bauordnung Brandenburg)	46
8.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	46
8.10 Sonstige Darstellungen ohne Rechtscharakter	46
8.11 Hinweise	47
9. Städtebauliche Flächenbilanz	48

Satzung der Stadt Potsdam

Entwurf und Verfahrensbetreuung:

Auftragnehmer

agn Niederberghaus i. Potsdam GmbH, Generalplaner
Berliner Straße 50, 14467 Potsdam

Bearbeitung:

FORSCHUNGSGRUPPE STADT + DORF, PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER GmbH
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 264 923 0

P:\450-4\BERICHT\BEGR_11.doc

1. Anlass der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen dem Platz der Einheit, der Charlottenstraße, der Französischen Straße und der Straße "Am Kanal" im Zentrum der Stadt Potsdam wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (Bebauungsplan Nr. 78 "Französisches Viertel"). Ziel ist es, eine vorhandene Stadtbrache im Inneren des knapp 4,4 ha umfassenden Blockes im Sinne einer ökologisch orientierten Innenverdichtung einer städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von etwa 140-150 Wohnungen zuzuführen. Darüber hinaus soll die Blockecke Am Kanal / Französische Straße durch eine Bebauung eine Neudefinition erfahren.

Die Grundlagen für die geplante Neubebauung wurden durch einen dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten zweiten Wettbewerb ermittelt. Dieser war aufgrund der Bedenken der Anwohner gegenüber dem Siegerentwurf aus dem ersten städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt worden und hatte u.a. zum Ziel, die Bebauung im Wesentlichen auf die Postbrache zu konzentrieren. Der abgestimmte Siegerentwurf von der agn Niederberghaus in Potsdam GmbH (Entwurf 3.3.1999) ist nun Grundlage für die planungsrechtliche Entwicklung.

Es besteht ein Planerfordernis,

- um das Wettbewerbsergebnis mit seiner Bebauung und seinen Freiraumstrukturen auf der Fläche umsetzen zu können,
- um mögliche Konflikte mit der bestehenden Blockrandbebauung und deren Wohnnutzung minimieren zu können,
- um die Erschließung des Blockinnenbereichs zu sichern,
- um bestehende Freiflächenstrukturen zu sichern,
- um Fehlentwicklungen und Verfestigungen z.B. gewerblicher Nutzungen auf diesem stadträumlich wichtigen Standort zu verhindern,
- um denkbare Nutzungskonflikte auszuräumen und unterschiedliche Belange miteinander und gegeneinander abzuwägen,
- um Planungssicherheit zu schaffen und innerstädtische Investitionen zu ermöglichen.

2. Ziele des Bebauungsplans

Folgende Ziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum,
2. Umsetzung des Siegerentwurfes des Wettbewerbs "Französisches Viertel",
3. Schaffung eines großen Anteils an sozial-gefördertem Wohnraum,
4. Schaffung eines Anteils behindertengerechter, altengerechter und familiengerechter Wohnungen,
5. Schaffung und Sicherung ausreichender wohnungsnaher Freiräume,
6. Sicherung einer städtebaulichen Ordnung für die notwendigen PKW-Stellplätze für die bestehende und geplante Bebauung,
7. Verhinderung einer Verschattung oder sonstigen unzumutbaren Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung,
8. Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Blockinnenbereichs,
9. Schaffung von Wegeverbindungen in den Blockinnenbereich,
10. Sicherung der Nutzbarkeit der nicht überbauten Grundstücksflächen für alle Bewohner der Wohnbebauung im Block,
11. Abgrenzung und Konfliktminimierung zur emittierenden Nutzung des Posthofes.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Charlottenstraße, im Osten von der Französischen Straße, im Westen vom Platz der Einheit (ehemals Wilhelmplatz) und im Süden von der Straße Am Kanal begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 25 der Gemarkung Potsdam: 549/2, 649, 680, 679, 681, 685/1, 686/1, 688/1, 698/1, 698/2, 698/3, 699/1, 705, 711/1, 712/1, 712/2. Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die bestehenden Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Plangebietes, da die äußere Erschließung über gewidmetes Straßenland sichergestellt wird.

Die Größe des von diesen Straßen begrenzten Quartiers beträgt knapp 4,4 ha. Das von Veränderungen durch geplante Neubauten betroffene engere Planungsgebiet hat eine Größe von etwa 2,5 ha und umfaßt den inneren Blockbereich sowie die neu zu definierende Südostecke des Blockes.

4. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. I, Nr. 8, S. 82),
- Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26. August 1998 (BGBl. I S. 2481),
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 140),
- Baumschutzverordnung vom 28.05.1981, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 17.06.1994.

Für die Stadt Potsdam existiert ein wirksamer Teil-Flächennutzungsplan. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Französisches Viertel / Quartier Français" ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

5. Ausgangssituation

5.1 Rahmenbedingungen der Stadt Potsdam

Die Stadt Potsdam besitzt eine attraktive landschaftliche Einbindung. Diese Lage führte in Verbindung mit der Residenzfunktion zu einem planmäßigen Ausbau der Stadt und zu einer regen Bautätigkeit. Das schlägt sich auch heute noch in einem einprägsamen Stadtgrundriß, einem reichen Denkmalbestand und einer hohen Attraktivität des Innenstadtbereiches wieder. Besonders wertvoll ist dabei auch die relativ hohe Wohndichte in der Innenstadt, die es zu erhalten und innerhalb des im Teil-Flächennutzungsplan vorgesehenen Rahmens zu verstärken gilt.

Ein Problem der Innenstadt ist allerdings die nach wie vor schlechte Wohnsituation (Sanierungsbedarf im Altbau und Nachbesserungsbedarf im Neubau, vgl. Bereichsentwicklungsplanung 1993). Die Innenstadt steht im Konflikt zwischen Cityentwicklung und Sicherung der Wohnfunktion.

Das Plangebiet liegt in der historischen Innenstadt Potsdams auf dem Gebiet der ersten barocken Stadterweiterung. Es tangiert die zwei größten Potsdamer Plätze: Im Westen den Platz der Einheit und im Norden den Bassinplatz. Im Süden sind die Spuren des Stadtkanals von 1720, der 1962/65 zugeschüttet wurde, noch am Straßenverlauf und dem Namen der Straße erkenntlich. Es gibt Pläne in der Stadt zur Freilegung und Wiedernutzung des Kanals.

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes stößt an das Holländische Viertel und die neu errichtete Wilhelmgalerie, die nordöstliche an die Französische Kirche von 1751-53. Die gegenüberliegende Seite der Französischen Straße ist ebenfalls durch Wohnungsbauten aus den 50er Jahren geprägt.

5.2 Angaben zum Bestand im Planungsgebiet

5.2.1 Historische Entwicklung

Am 11. Juli 1723 gründeten die immigrierten Hugenotten das Französische Viertel am östlichen Ufer des Faulen Sees. Wohn- und Handelsgebäude entstanden. 1753 wurde die Französische Kirche fertiggestellt. 1787 wurde die Synagoge am Wilhelmplatz (jetzt Platz der Einheit) errichtet. Ab 1828 folgte die Alte Post, die später zur Hauptpost erweitert wurde. Das Gebiet teilte sich in einen südlichen, gewerblich geprägten Teil (ca. südliches Drittel der Gesamtfläche) und einen nördlichen, v.a. durch Wohnen und Handwerk, und – entlang der Straßen – von Handel geprägten, gewerbeartigen Hofbebauung. Bis auf das Postgebäude wurde das gesamte Französische Viertel am 14. April 1945 zerstört.

In den 50er Jahren entstanden die Geschosswohnungsbau in Kranzform entlang der alten Straßenverläufe. Der Innenbereich verblieb als zur Post zugehörige Gewerbefläche.

5.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Als Relikt der historischen Bebauung befindet sich im Südwesten des Quartiers noch die Hauptpost der Stadt Potsdam mit dem um die Jahrhundertwende entstandenen Postgebäude, dem rückwärtig gelegenen Betriebshof sowie weiteren Gebäuden entlang der Straße Am Kanal. Das Hauptgebäude hat eine Traufhöhe von etwa 18m und eine Gebäudehöhe im Bereich des Portals von etwa 25m. Die ursprünglichen Ecktürme bestehen nicht mehr.

Entlang der Straße am Platz der Einheit, der Charlottenstraße sowie der Französischen Straße befinden sich heute die Geschosswohnungsbauten der 50er Jahre. Sie sind im Durchschnitt um 5 m von der historischen Bauflucht zurückversetzt. Die unter den damaligen städtebaulichen Leitgedanken von "Licht, Luft und Sonne" neu definierten Baufluchten sind heute unter Fachleuten umstritten. Die hieraus entstandenen neuen Qualitäten insbesondere im Bereich der Begrünung und Freiflächennutzung, bewirken jedoch eine hohe Wohnzufriedenheit, die die festgesetzte, bestandsorientierte Lage der Baukörper im Bebauungsplan begründet.

Weitere Nutzungen entlang der Französischen Straße sind ein in einem provisorischen Flachbau untergebrachter Getränkemarkt sowie der Verwaltungssitz eines Potsdamer Versorgungsunternehmens.

Im Blockinnenbereich befinden sich der Wohnsiedlung zugeordnete Grünflächen, Stellplätze und Garagen, ein Stützpunkt des Grünflächenamtes sowie überwiegend versiegelte Flächen des Postbetriebshofes mit ein- bis dreigeschossiger Bausubstanz. Insgesamt beträgt der Versiegelungsgrad etwa 40% (vgl. Grünordnungsplan).

Die gewerblichen Nutzungen nehmen etwa 45% des Quartiers ein. Diese Flächen sind annähernd vollständig versiegelt. Die Wohnanlage nimmt dementsprechend etwa 55% der Fläche ein. Im südlichen Bereich des Flurstückes 685/1 am Platz der Einheit und angrenzend an das Postgebäude befindet sich die Fläche, auf dem ehemals eine Synagoge stand.

5.2.3 Topographie, Bodenbeschaffenheit

Die unmittelbare Citylage in der historischen Innenstadt des Plangebietes schafft eine besondere Lagegunst. Der Charakter des ehemaligen Faulen Sees, der sich über eine Fläche vom Platz der Einheit, dem Französischen Viertel bis hin zum Bassinplatz erstreckte, ist durch mehrere Trockenlegungen in den vergangenen Jahrhunderten auf die Fläche des Bassinplatzes zurückgebunden worden. Dennoch weist das Plangebiet bis heute einen Grundwasserstand von etwa 2.00m auf. Der höchste Grundwasserstand liegt bei etwa 1,20m unter Gelände¹. Das historische Postgebäude sowie die Wohnbauten entlang des Platzes der Einheit sind deshalb auf Pfählen gegründet worden. Mehrere Absenkungen hat es im Laufe der letzten 40 Jahre gegeben. Aus der Vorkriegsbebauung sind im Innenbereich des Blockes noch Gebäude- und Fundamentreste, ggf. auch Hohlräume zu vermuten.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und weist nur bis zu einem halben Meter Höhenunterschied auf einer Länge von fast 300m auf. Das natürliche Geländeniveau liegt bei etwa 32m über DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 92 als geltende Bezugsgröße).

Der Boden setzt sich im wesentlichen aus drei Schichten zusammen²:

Die oberen 1,40 m bis 4,80 m sind aufgefüllte Böden mit lokal auftretenden Decksandschichten. Diese bestehen überwiegend aus sandigem Material und sind stark mit Bauschutt und Ziegelresten durchsetzt. Ab etwa 1m Tiefe deutet die dunkle Verfärbung auf humose Bestandteile hin.

Darunter befindet sich eine Schicht organischer, mit Humus durchsetzter Böden bis zu einer Tiefe von etwa 8,80 m.

1 vgl. Gutachten Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Elminger / Karstedt GmbH, Potsdam, Mai 1999

2 ebenda

Erst unter dieser Schicht befinden sich gewachsene, mitteldichte Sande mit ausreichenden Tragfähigkeiten.

Die Auffüllung sowie die organischen Böden (Tiefe insgesamt bis zu 8,80 m) sind aufgrund ihrer Dichte, möglicher Hohlräume von Bauwerksresten sowie aufgrund möglicher Setzungen für einen Lastabtrag aus neuen Bauwerken ungeeignet, was zu höheren Baukosten führt.

Im Blockinnenbereich ist eine Verunreinigung des Bodens oder Grundwassers durch einen ehemaligen KFZ - Betrieb der Post nicht gänzlich auszuschließen. Eine organoleptische Untersuchung ergab jedoch keinen hinreichenden Verdacht (vgl. Punkt 7.5.3).

5.2.4 Biototypen und Vegetationsstrukturen

Der gewerblich genutzte, dicht bebaute südliche Bereich des Quartiers besitzt mit seinem hohem Versiegelungsgrad und seiner mehrgeschossigen Bebauung keine nennenswerten Biotopstrukturen und Gehölze. Die rückwärtigen Bereiche der linienförmigen Zeilenbebauung der 50er Jahre besitzt dagegen einen hohen Anteil unversiegelter Flächen und Grünflächen mit Rasenbereichen, Spielflächen und hohem Gehölzanteil. Er ist trotz seiner intensiven Nutzung einer höheren ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Im Plangebiet befinden sich 188 Einzelbäume, von denen ein Großteil nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt ist.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich ausschließlich um gärtnerisch angelegte Flächen von derzeit eingeschränktem Wert für den Biotop- und Artenschutz. Sie lassen sich differenzieren in Rasenflächen mit Gehölzbeständen, Staudenpflanzungen und gärtnerisch angelegte Gehölzbestände. Pflanzengesellschaften im Sinne des pflanzensoziologischen Systems sind nicht vorhanden. Genauere Informationen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5.3 Angaben zum Bestand in der Umgebung

Der Platz der Einheit wurde nach Plänen der Landschaftsarchitekten Müller und Wehberg, Berlin nach einem Wettbewerb von 1997 wiederhergestellt. In der nördlichen Platzabgrenzung ist in den letzten Jahren die Wilhelmgalerie als Einkaufs-/ Dienstleistungszentrum entstanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bassinplatz mit der Peter + Paul – Kirche. Im Jahr 2000 wurde der Busbahnhof verlegt.

5.4 Bestehende Planungen, Planungsvorgaben

5.4.1 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Städtebauliche Planungen und insbesondere Bauleitpläne mit ihren Rechtswirkungen sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie damit auch an die Konkretisierung der Regionalpläne anzupassen.

Der Landesentwicklungsplan LEP I, zentralörtliche Gliederung, weist die Landeshauptstadt Potsdam - neben Frankfurt/Oder, Cottbus und Brandenburg - als Oberzentrum aus. Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin (LEP e.V.) ist die Innenstadt von Potsdam als städtischer Siedlungskern und Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Als Handlungsschwerpunkte werden Bereiche von übergeordneter Bedeutung für problemorientierte Konzepte und Maßnahmen bezeichnet. Die Stärkung und Sicherung der Wohnfunktion ist diesbezüglich ein wichtiger Aspekt.

5.4.2 Kommunale Planungen/Satzungen

Stadtentwicklungsplanung

Das Französische Viertel ist Bestandteil des innerstädtischen Entwicklungsraumes. Gemäß dem Grundsatz 10 der Stadtentwicklungsplanung gelten folgende Ziele:

Das traditionell gewachsene Potsdamer Stadtzentrum soll hiernach weiter gestärkt und entwickelt werden. Die zentralen Funktionen des Potsdamer Stadtkerns und sein urbaner Charakter sollen durch ein attraktives Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie durch zukunftsorientierte Arbeitsplätze im tertiären Sektor gestärkt werden. Solche neuen innerstädtischen Nutzungen müssen jedoch mit Rücksichtnahme auf Qualitäten und Dimensionen der vorhandenen Stadträume, Parzellenstrukturen und Bautypologien behutsam integriert werden.

Städtische Vielfalt und Lebendigkeit sollen durch die Erhaltung und Fortentwicklung der Nutzungsmischung in der Innenstadt mit einem hohen Anteil von Wohnungen, mit Handwerk und kleinen Gewerbebetrieben, mit öffentlichen und privaten Büros, Dienstleistungen sowie Kultureinrichtungen angestrebt werden.

Der noch ablesbare Stadtgrundriß sowie die Qualität der Stadträume und der Innenstadt sollen erhalten werden, bzw. der Maßstab und strukturelle Orientierung der Neubauten sein. Historische Baumassengliederung und Parzellenstruktur sind weitere wichtige Kriterien für die Einfügung von Neubauvorhaben in der Innenstadt. Wenn auch die Gestalt des alten Potsdam teilweise verloren ist, so soll die Innenstadt ihre Typologie und ihren stadträumlichen Charakter dennoch weitgehend auf dem historischen Stadtgrundriß zurückerkennen.

Flächennutzungsplan

Für die vorliegende Planung haben insbesondere folgende Ziele des Flächennutzungsplanes eine besondere Bedeutung:

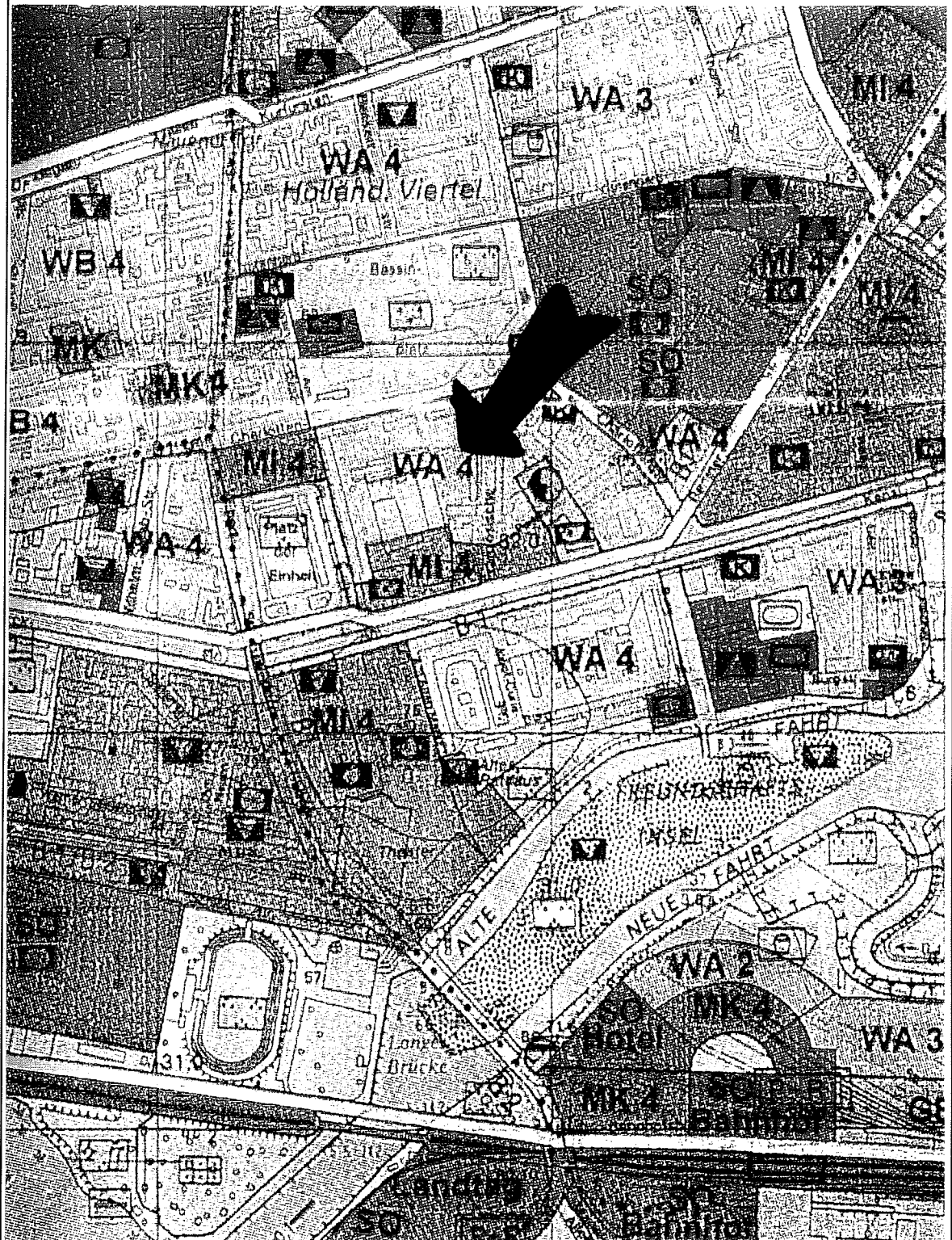
- Der Grundriß und der Aufriß der Stadt sollen als ein reiches geschichtliches Erbe bewahrt werden. Aufgabe der Planung ist es, dieses Erbe zu erhalten, zu nutzen und im Sinne der heutigen Ansprüche an die Stadt fortzuentwickeln.
- Die bessere Nutzung von vorhandenen Siedlungsflächen hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen am Stadtrand.

Entsprechend diesen Zielen sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam für den Bereich entlang der Straße Am Kanal eine Entwicklung als Mischgebiet, für den sonstigen Bereich des Planungsgebiets eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet vor. Er stellt eine Verdichtung auf eine GFZ von 0,8 bis 1,2 dar.

Bei dem Gelände der Post handelt es sich um eine bestehende Nutzung, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans erhalten werden soll. Hier werden bereits jetzt hohe Dichten erreicht. Eine städtebaulich wünschenswerte Blockschließung führt auf dem Grundstück zu einer GFZ von etwa 3,0. Da es sich hierbei um ein Grundstück mit nur etwa 12.250 m² Fläche (Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplan) und um eine Bestandsentwicklung handelt, erscheint diese punktuelle, wenn auch im Maß erhebliche Überschreitung tolerierbar.

Der Bassinplatz sowie der überwiegende Teil des Platzes der Einheit sind als öffentliche Grünflächen dargestellt. Für den Stadtkanal ist eine Wiederherstellung vorgesehen.

Ausschnitt: Flächennutzungsplan



Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt

Die Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt von 1993 hat eine Bewahrung und Entwicklung der Identität der Quartiere der Innenstadt zum Ziel. Zur Entwicklung einer belebten Innenstadt ist die Wohnfunktion in der Innenstadt zu fördern.

Bei dem französischen Quartier handelt es sich nach der Bereichsentwicklungsplanung um eine Blockstruktur mit einzelnen Solitärbauten. Die Gebäude sind in kleine Wohneinheiten strukturiert. Es gibt dort wenige Kinder, aber viele ältere Einwohner (Generation um 60 Jahre). Die Trendabschätzung sieht eine schnelle Überalterung des Gebietes und einen geringen Zuzug vorher. Auch im südlich angrenzenden Gebiet gibt es überwiegend Kleinwohnungen (Singles) und einen sehr hohen Anteil über 50-jähriger. Im Norden dagegen (Holländisches Viertel) gibt es einen vorhersehbaren Bevölkerungszuwachs durch Sanierung.

Als ein wesentliches Problem der Innenstadt wird in der Bereichsentwicklungsplanung die schlechte Wohnsituation benannt. Zugunsten eines lebendigen Gemeinwesens in der Innenstadt wird dem Wohnen eine hohe Bedeutung beigemessen.

Um das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiver zu machen, soll u.a.:

- die Verkehrsbelastung nicht weiter anwachsen,
- die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zunehmen und
- die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Freiflächen erreicht werden.

Ziel für die Innenstadt ist, die gebietsansässige Bevölkerung zu halten und neue, vor allem junge Einwohner hinzuzugewinnen, um eine lebendige Innenstadt zu entwickeln. Ein Einwohnerzuwachs im Wohnungsbestand alleine ist zur Zeit nicht möglich, da dieser überwiegend kleine Wohnungen mit hoher Belegung umfaßt. Bei einem Neubau sollten aus diesem Grund unbedingt auch familiengerechte Wohnungen angeboten werden. Bei der gegenwärtigen Einwohnerstruktur besteht die Notwendigkeit und Chance, eine ausgeglichene Alterstruktur in der Innenstadt zu erreichen.

In der Bereichsentwicklungsplanung ist das Französische Viertel zur Nachverdichtung ausgewiesen (Neubau auf bisher unbebauten Flächen).

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht für den nördlichen Bereich eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil und Gemeinbedarfsflächen vor. Durch Wohnumfeldverbesserungen sollen Mängel des wohnungsnahen Grüns und der Erschließung vorhandener Grünflächen behoben werden. Entwicklungsziel für den Platz der Einheit und den Bassinplatz ist eine gestalterische Aufwertung dieser Stadtplätze. Der Stadtkanal soll wiederhergestellt und durch eine begleitende Alleepflanzung als Grünzug entwickelt werden.

Zum Leitbild des Landschaftsplanes für die Stadt Potsdam zählt eine Beschränkung des zusätzlichen Flächenverbrauches für Siedlungsentwicklungen in den Außengebieten zugunsten einer qualifizierten Innenentwicklung und somit die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung. Bestehende Verdichtungspotentiale innerhalb der Siedlungen sollen daher gezielt aktiviert werden. Da das Entwicklungsvorhaben Französisches Viertel zu den jüngeren Planungen zählt, wurde es nicht in die überschlägige Eingriffsbewertung des Landschaftsplanes eingestellt.

Lärminderungsplan

Für die Stadt Potsdam wurde 1997 ein Lärminderungsplan erarbeitet. Er zeigt Straßenzüge mit einer besonderen Lärmbelastung auf, bei denen Maßnahmen zur Lärminderung getroffen werden sollten. Im Projektgebiet sind der Platz der Einheit sowie die Charlottenstraße von erhöhten Schallimmissionen betroffen. Die Zielwerte werden hier mit einem Überschreitungspegel von 11 dB in der Charlottenstraße und 9 dB am Platz der Einheit überschritten.

5.4.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine massive Bebauung oder / und eine Wohnnutzung im Blockinnenbereich wären derzeit jedoch nicht oder nur sehr eingeschränkt zulässig, da der Block von einer Randbebauung und einer Freifläche im Blockinnenbereich mit Schuppen, Garagen und Nebengebäuden geprägt ist und sich eine intensive Nutzung im Blockinnenbereich derzeit planungsrechtlich nicht einfügen würde. Die vor dem 2. Weltkrieg vorhandene Bebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern hat keinen Einfluß auf die derzeitige planungsrechtliche Situation. Ohne eine verbindliche Bauleitplanung besteht keine Möglichkeit, die angestrebten städtebaulichen Ziele umzusetzen.

6. Verfahren

6.1 Verfahrensablauf

Für die Entwicklung des Blockinnenbereiches, zu einem Wohngebiet wurden vorab Rücksprachen mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange sowie eine intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Jahr 1999 erfolgte dann eine offizielle Ämter- und Trägerbeteiligung. Im Januar 2001 konnten die Bürger, die Träger Öffentlicher Belange und die Fachbereiche der Stadt Potsdam in einer erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung nochmals Stellung zu den Änderungen im Bebauungsplan Nr. 78 nehmen. Unter der Prämisse der Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Konflikte soll der Bebauungsplan bis Mitte dieses Jahres den Stand der Planreife erlangen.

6.2 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Vorhaben der Nachverdichtung sind - wie zahlreiche andere Beispiele überall in Deutschland belegen - fast immer mit einem hohen Konfliktpotential verbunden, da die bestehenden Nutzer und Bewohner Verschlechterungen ihrer Wohnverhältnisse befürchten. Im Verfahren um die vorliegende Planung wurde deshalb versucht, weit über den Rahmen der formellen Beteiligungspflichten nach BauGB bereits frühzeitig in die Öffentlichkeit zu gehen, um Mißverständnissen vorzubeugen und ein prozeßorientiertes Vorgehen zu ermöglichen. Die Sitzungen fanden ein großes Interesse bei den Bewohnern der Blockrandbebauung. In einer ersten Überarbeitung des ursprünglichen Wettbewerbsentwurfes im Mai 1998 konnten zwar zahlreiche Konfliktpunkte ausgeräumt werden, eine Konsenslösung erschien auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes jedoch nicht möglich.

Deshalb wurde durch die ARGE Französisches Viertel als Investorengemeinschaft im Oktober 1998 ein weiterer Wettbewerb (Konzeptstudie) ausgeschrieben, der die Prämissen der Anwohner (u.a. Erhalt der Freiflächen und Gehölze, Sicherung der Anzahl der Stellplätze, kein Verkehr an der Blockrandbebauung) bereits in der Auslobung berücksichtigte. Als Siegerentwurf wurde das Konzept der agn Niederberghaus in Potsdam GmbH bestimmt. Dieser wurde im Februar / März 1999 mit Vertretern der Anwohner nochmals bezüglich der Verträglichkeit optimiert. Zusätzlich wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 20.11.2000 durch die Wohnungsbaugesellschaften den beteiligten Anwohnernvertretern empfohlen, dafür Sorge zu tragen, dass seitens der Mieterschaft ein Beirat gebildet wird, dessen Aufgabe die Begleitung bei der Realisierung des unmittelbaren Umfeldes der Baumaßnahme sein soll.

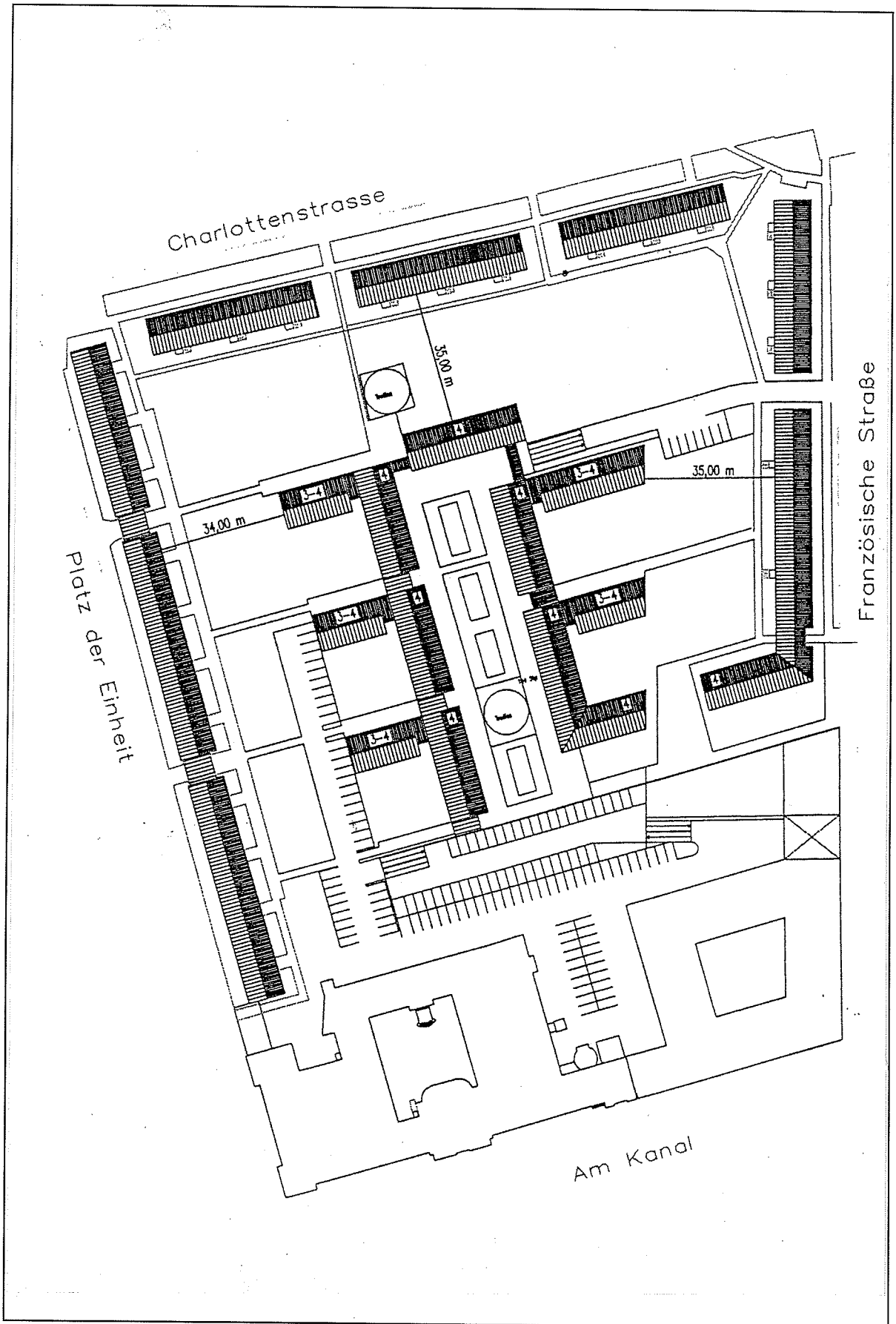
7. Konzeption und Auswirkungen

7.1 Städtebauliches Konzept

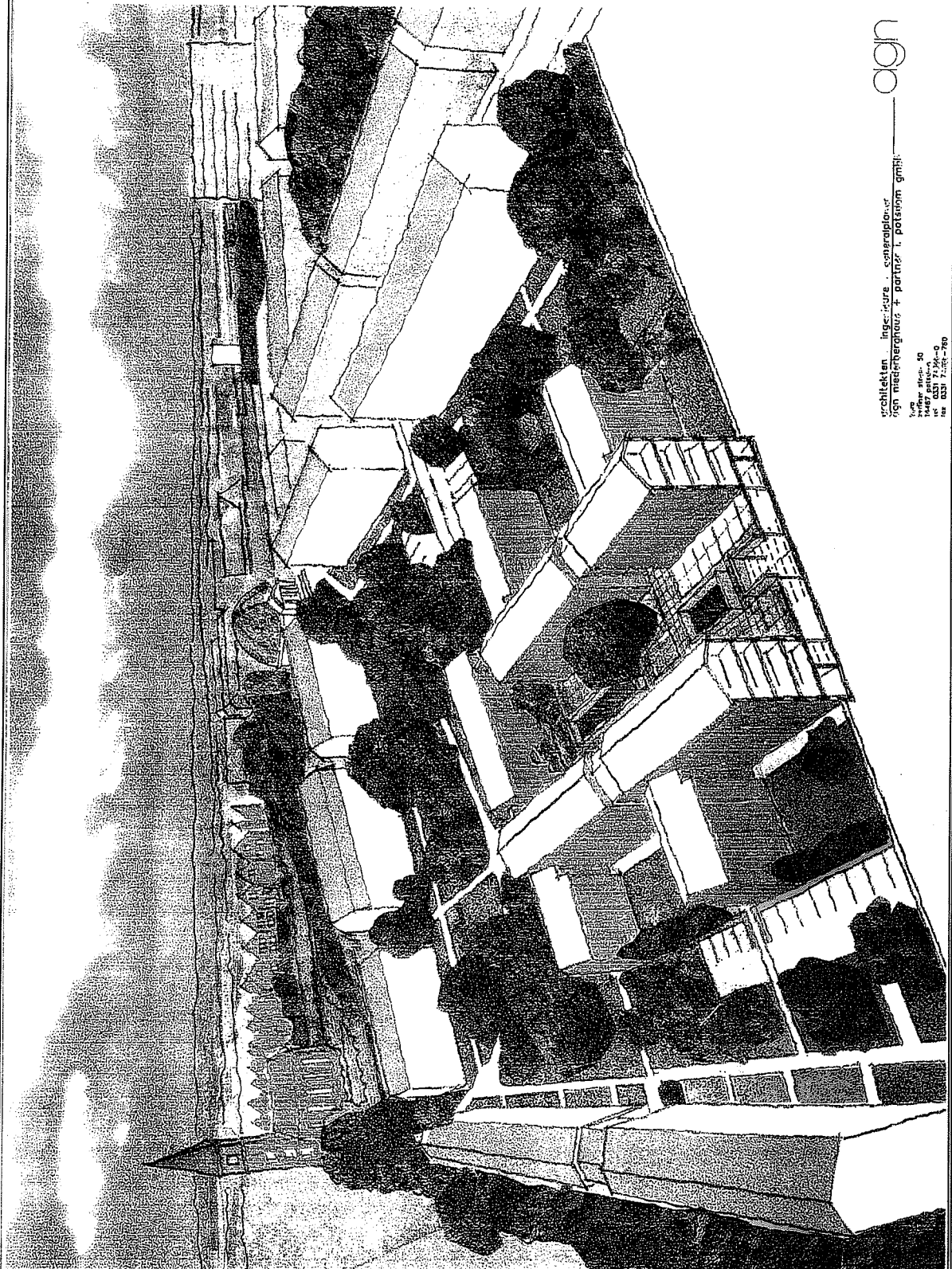
Die Zielvorgaben des städtebaulichen Konzepts aus dem Wettbewerb (Stand 3.3.1999) waren folgende:

1. Schaffung eines eigenständigen, ablesbaren Quartierbereiches unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Lage in einem Blockinnenbereich,
2. Ermöglichung eines hochwertigen Wohnungs- und Gewerbebaus innerhalb der vorgegebenen städtebaulichen Struktur,
3. Integration des Gebäudebestandes in das Konzept der Neubebauung,
4. Angemessene Lösung der Stellplatz- und Erschließungsproblematik innerhalb des Konzeptes für die Gestaltung der Außenanlagen,
5. Weitgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen,
6. Optimale Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials.

Der Siegerentwurf dieses zweiten Wettbewerbes bildete die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan.



Städtebauliches Konzept, Wettbewerbsbeitrag, Stand 3.3.1999



oan

architekten · ingenieure · energieplaner
von nachbergemeinschaften + partner i. potsdam gmbh

kurz
postfach 10000
10585 berlin
tel. 030 71 94-0
fax 030 71 94-790

Ansicht

Das zusammen mit den Anwohnern erarbeitete Konzept für die Wohnbebauung sieht verschiedene räumliche Abfolgen und Atmosphären vor, die eine Aufwertung des Quartiers gewährleisten.

Im Zentrum des Quartiers gruppiert sich um einen rechteckigen städtischen Platz eine 4-geschossige Bebauung, an die sich westlich bzw. östlich 3 bis 4-geschossige Seitenflügel anschließen. Zwischen diesen Winkelhäusern sind gemeinschaftlich nutzbare und gestaltbare Freiflächen geplant, die in einem fließenden Übergang zum vorhandenen Bestandsgrün konzipiert werden.

Von den das Quartier umgebenden Straßen, (Französische Straße, Charlottenstraße, Platz der Einheit) führen fußläufige Wegverbindungen durch die bestehende Blockrandbebauung über die Grünzone und die 4-geschossige Neubebauung zur inneren Platzanlage.

Differenzierte Gebäude-, Raum- und Höhenabfolgen bestimmen den Charakter der Wegverbindungen. Der städtische Platz in der Mitte dient den Bewohnern als Treffpunkt und ist qualitativ gestaltet. Anpflanzungen, Treffpunkte, und eine Baumgruppe laden zum Verweilen ein und dienen der Kommunikation der Bewohner.

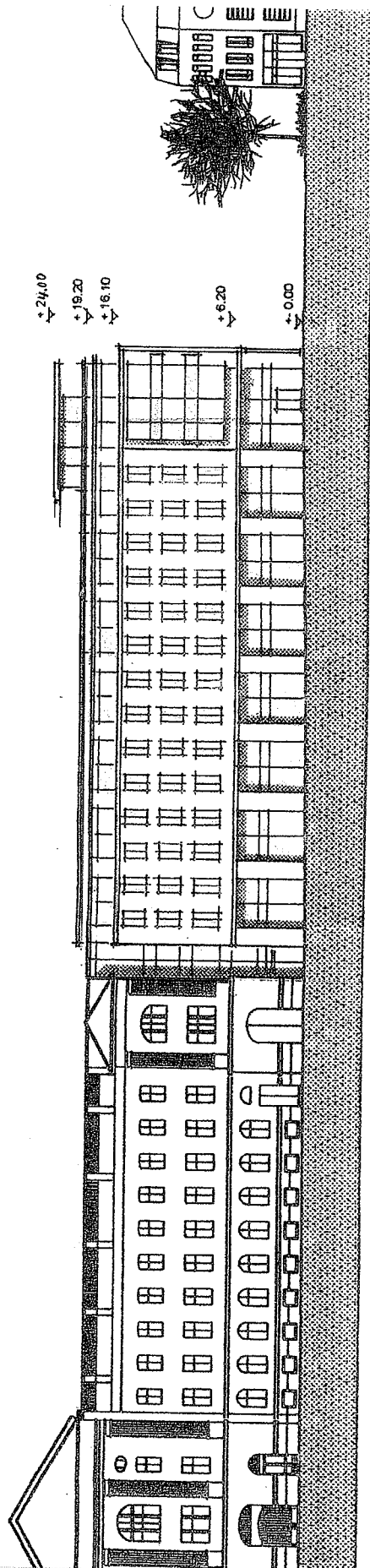
Die Neubauten im Innern des Quartiers werden durch eine mehrfach sich wiederholende Addition eines Gebäudemoduls gebildet. Dieses Modul besteht aus einem 4-geschossigen Längsriegel parallel zur Bestandsbebauung (Traufhöhe 12.30 m) und einem 3 bis 4-geschossigen Seitenflügel (Traufhöhe 9.50 m bzw. 12.30m).

Die Neubebauung im Süden des Quartiers, an der Ecke Am Kanal / Französische Straße, richtet sich nach der Gebäudetypologie des vorhandenen Postgebäudes und formuliert einen städtischen Baukörper am (geplanten) Kanal.

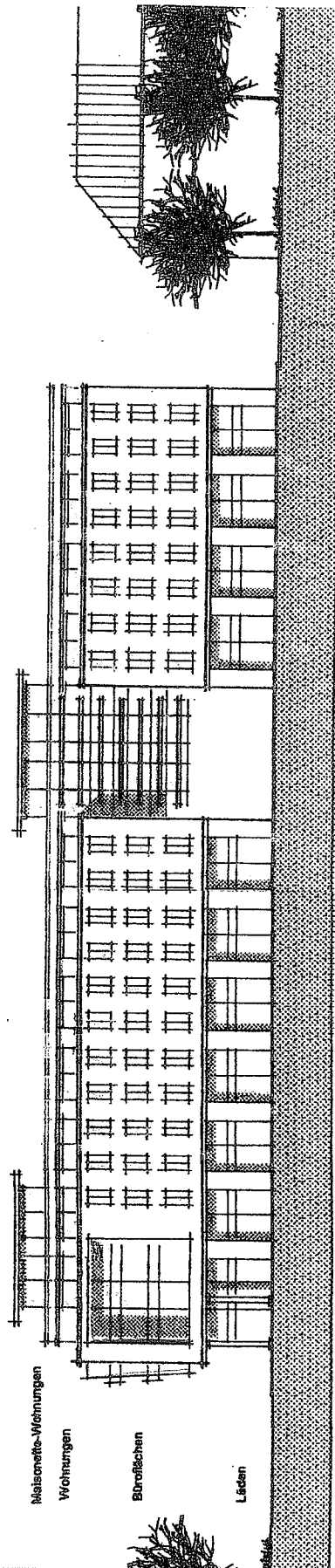
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) ist sozial geförderter Mietwohnungsbau geplant.

Dies entspricht der hohen Nachfrage nach innenstadtnahen Sozialwohnungen (2000 Anträge bei der Stadt, 906 bei der GEWOBA (1998)) und dem satzungsgemäßen Generationenauftrag der beteiligten Wohnungsbaugesellschaften PWG 1956 e.G. und GEWOBA.

Im geplanten Bereich des Mischgebietes im südlichen Drittel des Quartiers bleibt die Deutsche Post AG vor Ort mit ihrem Briefzustellzentrum. Der Neubau an der Ecke Am Kanal / Französische Straße sieht eine gemischte Nutzung aus Wohnen / Handel / Dienstleistung / Verwaltung vor.



Französische Straße

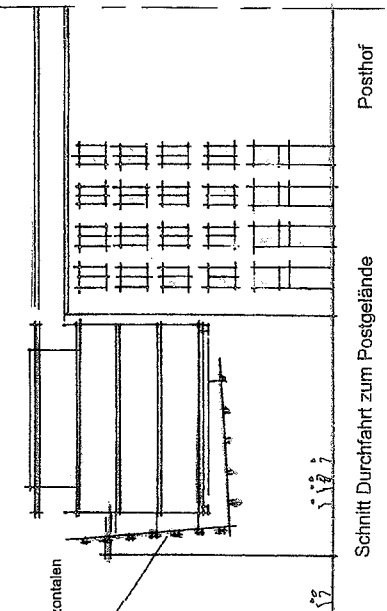


Am Kanal

Ansicht Französische Straße

Zufahrt franz. Quartier

Blickachsen Posthofstrasse/Zufahrt Postgelände



Stahlkonstruktion mit horizontalen Lamellen (Sonnenschutz)

aon

architekten Ingenieure generalplaner
paul niederberg haus + partner gmbh

Plan : Ansicht Am Kanal, Ansicht Französische Strasse /

Projekt-Nr. : 971241

Datum : 13.01.2000

Architekten, Ingenieure, Generalplaner

aon

Paul Niederberg Haus & Partner GmbH

Auftraggeber : ARGE Französisches Quartier

Datum : 13.01.2000

Emil-Niederberg-Haus, Straße 19

08108 Hells / Seite

Telefon (0345) 23305-0

Telefax (0345) 23305-120

Projektleiter

Starchenbauer

Berliner Straße 50

14457 Potsdam

Telefon (0331) 71336-0

Telefax (0331) 71336-790

Ansicht des Blockkonzept Am Kanal uns Französische Straße, Stand März 2001

Insgesamt können in dem Allgemeinen Wohngebiet nach derzeitigem Planungsstand 194 Stellplätze untergebracht werden. Davon sind allein 164 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht, von denen jedoch durch die Neubaumaßnahme nach derzeitigem Planungsstand 106 Stellplätze nach geltendem Recht nachzuweisen sind. Oberirdisch wurden nur 30 Stellplätze ausgewiesen. Dies entspricht dem Wunsch der Anwohnervertreter nach Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze.

Nach einer von der Bauherrenseite am 06.01.2000 erfolgten Befragung der Bewohner im Gebiet wurde von nur 84 der 105 angeschriebenen Mieter ein neuer Stellplatz nach Fertigstellung der Baumaßnahme erwünscht. (12 der Stellplätze sind Mietern außerhalb des Quartiers zugewiesen und werden in der Bilanz zukünftig nicht mehr berücksichtigt). Die verfügbaren 88 Stellplätze für die heutigen Bewohner des Quartiers decken das konkret geäußerte Interesse der Anwohner im Gebiet im Grundsatz ab.

Insofern kann auch die geäußerte Befürchtung, dass im Falle einer unzureichenden Stellplatzkapazität im Gebiet auf Grünflächen geparkt werden könnte, durch die zuvor getroffenen Ausführungen entkräftet werden.

Bei der Tiefgarage ist eine ausreichende Entlüftung über Dach vorzusehen, um Belastungen von der Wohnbebauung fernzuhalten. Der nicht überbaute Teil der Decke der Tiefgarage soll zu einem großen Teil begrünt werden.

Zur Verbesserung der Abflusswerte des Regenwassers wird die Empfehlung des Amtes für Umwelt und Naturschutz, eine Aufbaustärke der Dachbegrünung generell von mindestens 25 cm anzustreben, begrüßt.

Die Aufbaustärke des Substrates der Dachbegrünung beträgt im Mittel 25 cm. Der Flächenanteil der Extensivbegrünung wird von 40 auf 50 % erhöht.

In der Bauphase wird darauf geachtet, dass ausreichend (provisorische) Stellplätze gesichert werden.

Rettungsfahrzeuge

Entlang der rückwärtigen Gebäudefront der Bestandsbebauung sowie im Bereich des Posthofes sind für die Rettungsfahrzeuge eine 4 m breite Fahrtrasse sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Diese Trasse kann gleichzeitig zur Rettung der Bewohner der alten sowie der neuen Bebauung genutzt werden. Sie verläuft auf den bestehenden Gehwegen, berücksichtigt den Baumbestand und muss gestalterisch nicht in der vollen Breite sichtbar sein. Im Detail kann die Trasse den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, indem sie an einzelnen Stellen die volle Breite - zum Schutz von Gehölzen, Wurzeln, etc. - nicht vollständig einnimmt.

Aus dem 4. Obergeschoss wird mittels Anleitern durch die Feuerwehr die Möglichkeit eines zweiten Rettungsweges gegeben. Um ein Befahren der Trasse durch Fremdfahrzeuge zu verhindern, ist eine Sperre mittels Schlagpfosten zu errichten.

7.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Potsdam sichergestellt. Das Bebauungsplangebiet liegt nach Angaben der Energieversorgung Potsdam GmbH im Fernwärmeverorgungsgebiet. Im Zuge der Ausführungsplanung ist zu prüfen, inwieweit Heizung und Warmwasserbereitung über das zentrale Netz angeschlossen werden können.

Im Rahmen der Beteiligung erfolgte eine grundsätzliche Klärung - insbesondere im Bereich der Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung. Eine vollständige Versickerung des Dachabflusswassers auf dem Grundstück ist nicht möglich, zumal größere Freiflächen als Regenrückhaltungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind. Es wird angestrebt, Niederschlagswasser möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu nutzen bzw. durch verzögerte Einleitung in die Kanalisation (mittels Volumenerweiterung der Regenwassergrundleitungen) abzuführen. Einzelheiten sind im weiteren Planungsverfahren zu klären. (vgl. 7.5.4 Wasserhaushalt).

7.3 Verkehr und Erschließung

7.3.1 Äußere Erschließung

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

7.3.2 Innere Erschließung

Ziel der inneren Erschließung ist es, die Verkehrsbelastung im Blockinnenbereich möglichst gering zu halten. Deshalb wird ein Großteil des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage gelegt. Die Zufahrten werden auf zwei Bereiche beschränkt. Neben der bestehenden Zufahrt zwischen den Bestandsgebäuden an der Französischen Straße 6 und 8 soll die derzeitige Postzufahrt als zweite Zufahrt nicht nur für den gewerblichen Teil des Quartiers erhalten bleiben, sondern auch einen Teil des PKW-Verkehrs zur Erschließung der Wohngebiete aufnehmen (Tiefgaragenausfahrt). Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist für das Postgelände eine zusätzliche LKW-Zufahrt für die Nachtstunden von der Straße Am Kanal vorzusehen.

Ruhender Verkehr im Wohngebiet

Bei der Abwägung der vorgetragenen Anregungen zur Stellplatzsituation ist zunächst grundsätzlich zu unterscheiden zwischen der Frage der Inanspruchnahme der bisherigen Stellplätze und Garagen und der summarischen Stellplatzbilanz einerseits und der Vergabe der Stellplätze an spezifische Nutzer und den Konditionen hierfür andererseits.

Während der erste Fragenkomplex Gegenstand der Bauleitplanung ist und im Rahmen der Abwägung auch einer Entscheidung zugeführt werden muss, ist der zweite Teilkomplex weder über das Bebauungsplanverfahren zu klären noch Gegenstand späterer, darauf aufbauender Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren.

Diese Unterscheidung ist jedoch um so bedeutsamer, als für die unmittelbar Betroffenen die Frage, ob und zu welchen Bedingungen für sie persönlich ein Stellplatz verfügbar ist, den Kern der verständlicherweise vehement vorgetragenen Interessen darstellt. Da die Vergabe der Stellplätze aber allein auf privatrechtlicher Ebene zwischen Mieter und Vermieter zu regeln ist, kann sich die Bauleitplanung nur auf die grundsätzliche Entscheidung über die Baurechte und die Gesamtbilanz des Stellplatzangebotes beziehen. Selbst der bauordnungsrechtlich geforderte Nachweis der notwendigen Stellplätze für die Neubebauung begründet keine tatsächliche Zuordnung dieser Stellplätze zu den neu errichteten Wohnungen – der Eigentümer ist in seiner Vergabeentscheidung insoweit frei und hätte etwa gleichermaßen die Möglichkeit, diese vorrangig an Mieter der Bestandswohnungen zu vergeben.

Vor diesem Hintergrund liegen der Abwägung zur Stellplatzbilanz folgende Gesichtspunkte zugrunde:

Der Anregung der Altmietler nach Erhalt ihrer bestehenden Stellplätze und Garagen oder zumindest nach Sicherung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für die bisherigen Bewohner stehen die geäußerten Anregungen nach Erhalt und Verbesserung der Freiraumstrukturen und Grünanlagen gegenüber. (Freihalten des jeweils eigenen unmittelbaren Wohnumfelds von Stellplätzen, Stellungnahmen der Umweltbehörden zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft). Eine ausgewogene Lösung kann daher nur in der Beschränkung auf das unabdingbar notwendige Maß an Stellplätzen im Gebiet liegen, um die genannten Beeinträchtigungen der Freiraumqualitäten und der Wohnruhe auf den unabweisbar erforderlichen Umfang zu beschränken. Mit den Festsetzungen der im Bebauungsplan fixierten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen trägt der Bebauungsplan diesem Anspruch Rechnung. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der konkrete Stellplatznachweis.

7.5 Umweltverträglichkeit

7.5.1 Eingriffsbilanz

Da das Vorhaben Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes erwarten läßt, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam ein ökologisch-landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 78 erarbeitet. Aufgabe war insbesondere eine Minimierung der Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand sowie eine Prüfung hinsichtlich möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft bezogen auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Biotope und Landschaftsbild.

Anhand einer Dokumentation des vorhandenen Baumbestandes mit Baumkataster und Lageplan im Maßstab 1 : 500 und mit dem Aufzeigen von Lösungen zur Eingriffsminimierung wurde im Konzept darauf hingewirkt, den Bestand wertvoller Bäume so weit wie möglich zu sichern.

Die als Kompensationsmaßnahmen für die ermöglichten Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vorgesehenen Grünmaßnahmen werden nach dem Verursacherprinzip auf den Baugrundstücken und zu Lasten der Eigentümer durchgeführt. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten.

Die Ermittlung des Ausmaßes der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergab hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Erholungsfunktion aufgrund vorhandener Vorbelastungen wie u.a. durch einen hohen Anteil vollständig versiegelter Flächen eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation.

Aufgrund der hohen Anzahl von Bäumen im Bereich der Schnittstelle zwischen bestehender Wohnsiedlung und der geplanten Bebauung sind – auch bei Minimierung der Baumverluste durch einen Erhalt aller durch Erschließungsmaßnahmen gefährdeten Bäume – erhebliche Beeinträchtigungen des vorhandenen Altbaumbestandes und somit der Schutzgüter Biotop und Arten zu erwarten. Insgesamt sind bis zu 24 Bäume durch die Baumaßnahmen gefährdet, einzelne müssen definitiv ersetzt werden.

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen oder Umpflanzungen erfolgen auf der Grundlage der Bestimmungen der Baum SchVO und werden von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die voraussichtlich notwendigen Ersatzpflanzungen können bei Wahl einer höheren Sortierung für die zu pflanzenden Ersatzbäume im Planungsgebiet erfolgen. Der Verlust an gärtnerisch angelegten Grünflächen kann im Planungsgebiet durch die geplante Neuanlage gleichartiger und gleichwertiger Flächen und durch die vorgesehene Begrünung der Tiefgaragendächer vollständig kompensiert werden.

Die im ökologisch - landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 78 unter dem Aspekt der Vermeidung (Minimierung) von Eingriffen, zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes genannten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der sich durch § 9 Abs. 1 BauGB ergebenden Festsetzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan übernommen.

Tabelle: Grünbilanz (vgl. Grünordnungsplan)

Nutzungsart	Bestand	Planung/Erhalt	Bilanz
gärtnerisch angelegte Flächen	14.800 m ²	16.800 m ²	+ 2.000 m ²
Dachbegrünung auf Tiefgaragendächern	0	900 m ²	+ 900 m ²
Einzelbäume davon geschützt gemäß BaumSchVO	188 St. (155 St.)	195 St.	+ 7 St.

7.5.2 Lärmschutz

Grundsätzlich bestehen keine rechtsverbindlichen, absoluten Grenzen für Immissionen bei städtebaulichen Planungen (Bebauungsplänen). Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung bestimmt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (5) und (6) BauGB sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB). Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich zwingend aus den Planungsgrundsätzen des § 1 (5) BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen. Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar.

Insgesamt sind bei der Umsetzung der Planung keine unverträglichen Belastungen zu erwarten. Lediglich der Bereich der Postzufahrt mit den geplanten angrenzenden Wohnnutzungen erfordert "Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Auf der Basis des vorliegenden Schallgutachtens in der überarbeiteten Fassung vom 15. Juli 2000 wurde in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz festgelegt, dass

- eine 7,50m hohe Schallschutzwand auf der Höhe des jetzigen Postgebäudes entstehen soll, deren Tore nachts geschlossen sein müssen,
- für die nächtliche LKW-Anlieferung zum Postzustellbetrieb eine Zufahrt von der Straße am Kanal zu schaffen ist, tagsüber LKW's aber auch über die Französische Straße anfahren können und
- an den südlichen Giebelseiten der neuen Wohngebäude keine Fenster von Aufenthaltsräumen liegen sollen.

Die nach dem Lärminderungsplan überschrittenen Zielwerte an der Charlottenstraße und am Platz der Einheit sind aufgrund der bestehenden, bereits sanierten Blockrandbebauung nach Aussagen des Umweltamtes nicht für die Festsetzungen des Bebauungsplans relevant.

Die Deutsche Post AG hat eine Selbstverpflichtungserklärung für die Maßnahmen abgegeben, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, aber zur Einhaltung des Schallschutzes von Bedeutung sind.

7.5.3 Altlasten

In dem Block besteht im Bereich des Posthofes (Flurstück 699/1) ein geringer Altlastenverdacht durch eine ehemalige Kfz-Werkstatt und eine ehemalige Lackiererei. Lt. Bundesbodenschutzgesetz § 2 (2) vom 17. März 1998 besteht weiterhin die Verdachtsfläche Trafostation.

Eine genauere Eingrenzung bzw. eine Abschätzung, wie relevant mögliche Altlasten für das Planverfahren sind, kann nicht abgegeben werden. Eine flächendeckende Entnahme von Proben ist nach Aussagen des Umweltamtes Altlasten nicht zu begründen.

Stattdessen wurde im Quartier eine organoleptische Prüfung anhand der entnommenen Bodenproben, d.h. eine Einschätzung nach Aussehen, Farbe und Gegebenheiten vor Ort,

durch einen Gutachter³ vorgenommen. Zusätzlich wurden Analyseergebnisse einer chemischen Boden- und Grundwasseruntersuchung berücksichtigt.

Im Ergebnis konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen würden. Grundsätzlich ist nach Aussagen des Gutachtens ³ jedoch davon auszugehen, dass das beim Baugrubenaushub anfallende Auffüllungsmaterial für einen Wiedereinbau überwiegend ungeeignet ist und demzufolge auf entsprechenden Deponien zu entsorgen ist.

In Bereichen, die für eine spätere sensible Nutzung vorgesehen sind (Spielplätze, etc.) wird empfohlen, spätestens im Zuge der Bauausführung chemische Bodenanalysen durchzuführen.

Bei Abriss der Trafostation auf dem Gelände der EVP, Flurstück 712/1, wird eine Prüfung auf Bodenkontamination erforderlich. Gegebenenfalls ist hier im Verfahren eine Abschätzung der Gefahren erforderlich.

7.5.4 Wasserhaushalt

Im Grundsatz soll ein möglichst großer Anteil der unverschmutzten Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen versickern. Zur Ermittlung der Versickerungsverhältnisse wurde eine überschlägige Begutachtung erstellt.⁴

Hiernach sind die oberhalb des Grundwasseranschnittes angetroffenen, versickerungsrelevanten Böden inhomogen, zumeist sandig, z.T. schluffig und in unterschiedlichem Maße mit Bauschutt durchsetzt. Für die schlufffreien Böden werden die Durchlässigkeitsbeiwerte als ausreichend für eine Versickerung eingeschätzt. Problematisch ist hingegen der geringe Flurabstand (höchster natürlicher Grundwasserstand -1,00m), da hier der Boden auch keine ausreichende Reinigungsfunktion wahrnehmen kann. Für den konkreten Fall lautet deshalb die gutachterische Empfehlung, anfallende Niederschlagswasser über eine Vorflut abzuleiten. Aus diesem Grund wurde auf eine zwingende Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet.

7.6 Sozialverträglichkeit

Die Planung im Blockinnenbereich führt zu einer höheren Nutzungsdichte, die bei Wohnfolgeeinrichtungen zu berücksichtigen ist. Die geplanten Wohnungen sollen im sozialgeforderten Wohnungsbau errichtet werden. Wichtig ist der Aspekt, dass sowohl in der neuen Bebauung als auch durch den in naher Zukunft stattfindenden Generationswechsel in der bestehenden Bebauung die Notwendigkeit besteht, neben Einrichtungen für ältere Menschen auch mehr Einrichtungen für Familien zu schaffen, die ebenfalls auf das nähere Wohnumfeld angewiesen sind.

Im Bereich von Kitas und Schulen besteht in der Innenstadt von Potsdam in der Tendenz eher die Notwendigkeit, vorhandene Kapazitäten auszulasten, so dass hier von einer ausreichenden Versorgung bei einem Bevölkerungsanstieg im Gebiet ausgegangen wird. Eine kleine Kindereinrichtung könnte zudem planungsrechtlich problemlos in die geplanten Strukturen integriert werden.

Im Bereich der Kinderspielplätze sieht die Verwaltungsvorschrift zu § 9 der Brandenburger Bauordnung vom Dezember 1997 vor:

³ vgl. Gutachten Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Elminger / Karstedt GmbH, Potsdam, Mai 1999.

⁴ ebenda

- für Kleinkinder eine Spielfläche von 1m² pro Bewohner
- für 6- bis 12-jährige eine Spielfläche von 1m² pro Bewohner
- sowie ab 400 Bewohnern einen „Bolzplatz“ für Jugendliche mit 500m² als Gemeinschaftsanlage.

In dem bestehenden Wohngebiet wohnen etwa 500 Menschen, in dem neuen Wohngebiet sind Wohnungen für etwa 360 weitere Bewohner geplant. Die notwendigen 860 m² Spielfläche für Kleinkinder soll zwischen bestehender und geplanter Bebauung sowie auf der Tiefgarage auf mehreren kleinen Flächen angeordnet werden. Die Spielflächen für Kinder von 6-12 Jahren sind ebenfalls zwischen bestehender und geplanter Bebauung zu erstellen. Hier sind insgesamt drei Spielplätze vorgesehen. Ein Bolzplatz im ursprünglichen Sinne für Ballspiele ist aufgrund der zu erwartenden Immissionen im Blockinnenbereich nicht vorgesehen und könnte ggf. auf dem Bassinplatz angeordnet werden. In der konkreten Planung für den Bassinplatz ist dieser bislang nicht enthalten. Die Eignung dieses Standortes muss im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Für eine exakte Verortung der bauordnungsrechtlich gesicherten privaten Spielplätze besteht keine Regelungsnotwendigkeit im Bebauungsplan. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen ist auf Einhaltung der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung zu achten.

7.7 Bodenordnung

Für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist eine Bodenneuordnung notwendig. Die Aufteilung der Grundstücke und die bestehenden kleinteiligen Besitzverhältnisse führen dazu, dass viele Rechte (insbesondere Erschließung, Wege) gesichert werden müssen. Zudem entstehen zwangsläufig zahlreiche Gemeinschaftsanlagen (Spielplätze, etc.). Sinnvoll aber nicht zwingend wäre ein Erwerb der Flurstücke 712/ 1 und 712/ 2 und eine gemeinsame Entwicklung. Die beteiligten Eigentümer haben gegenüber der Stadtverwaltung erklärt, die erforderlichen Schritte auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

7.8 Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Situation an den veränderten Bedarf. Die Entwicklung des Geländes erfolgt ausschließlich durch private Investoren. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Anbindung des Blockinnenbereichs sowie die Kosten für die planungsrechtliche Entwicklung tragen ebenfalls die privaten Grundstückseigentümer.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Potsdam keine unmittelbaren Kosten.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet	Im gesamten nördlichen Blockbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies sichert die verdichtete Wohnnutzung im Quartier, schließt aber auch einzelne der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Gastronomieeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht aus, was in dieser stadträumlichen Lage - trotz der derzeit anderen Struktur der Blockrandbebauung - für ein lebendiges Gemeinwesen eine wichtige Voraussetzung ist. Zum Beispiel wären Nachbarschaftsläden, kleinere soziale Einrichtungen oder nicht störende Gewerbebetriebe durchaus auch in den vorhandenen baulichen Strukturen möglich, wie andere Beispiele aus dem komplexen Wohnungsbau belegen.
Mischgebiet	In der Straße „Am Kanal“ sind, entsprechend der Bestandssituation, gemischte Nutzungen mit einem möglichem Schwerpunkt auf nicht wesentlich störendem Gewerbe vorgesehen und über die Festlegung als Mischgebiet gesichert. Für eine weitere Differenzierung z.B. über den Anteil der gewerblichen Nutzungen etc. besteht kein städtebauliches Erfordernis.
Baugebiete	Um die unterschiedliche Struktur einschließlich des differierenden Maßes der Bebauung zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung im Plan zu fixieren, wurden unterschiedliche Baugebiete mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und MI festgesetzt.
Abgrenzung der Gebietstypen	<p>Das Mischgebiet MI ist so festgesetzt, dass es eine Tiefe von 80 m von der Straße „Am Kanal“ hat und durch bauliche Anlagen zu den Wohngebieten hin abgegrenzt ist. Es besteht aus den Bereichen der jetzigen genutzten Grundstücksfläche der Post, sowie der geplanten neuen Eckbebauung Am Kanal / Französische Straße.</p> <p>Die Wohnnutzung wurde ebenfalls nach Bestand und Neuplanung unterschieden und in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eingeteilt. Die formale Teilung nach dem unterschiedlichen Maß der Nutzung erfolgte – unabhängig von späteren Grundstücksteilungen - einem Abstand von 12,50m bzw. 15m zur Blockrandbebauung.</p> <p>Um störende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auszuschließen, wurde abweichend von § 4 bzw. § 6 BauNVO folgende textliche Festsetzung eingefügt:</p>
Allgemeines Wohngebiet	„Art der Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet keine Ausnahmen zulässig. In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).“

ehemalige Synagoge

Der Standort der ehemaligen Synagoge soll zukünftig wieder für eine Synagoge zur Verfügung stehen. Die Umsetzung oder Förderung dieser Maßnahme ist auf anderem Weg zu gewährleisten. Planungsrechtlich, d.h. mit dem Instrument des Bebauungsplans, ist diese Nutzung lediglich zu ermöglichen. Deshalb wurde die betroffene Fläche des Flurstücks 685/1 in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Hier sind nach § 4 BauNVO Anlagen für „kirchliche Zwecke“ allgemein zulässig. Der ungünstige Wortlaut der Baunutzungsverordnung wird in der Rechtsprechung naturgemäß im Sinne von „religiösen Zwecken“ gewertet. Auf der Planzeichnung im Anschluß an die textlichen Festsetzungen erfolgt ein Hinweis auf diesen Standort und das Entwicklungsziel. Hierbei wird zur Klarstellung der Begriff „religiöse Zwecke“ ergänzt.

absolute Grundfläche geeigneter als Verhältniszahl

Die neue Bebauung soll als drei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau erfolgen. Wegen der noch nicht eingemessenen, variablen neuen Grundstücksabgrenzungen wurde sowohl für die bestehenden Baugebiete als auch für das Baugebiet der geplanten Neubebauung die absolute Grundfläche und nicht eine Verhältniszahl (GRZ) festgesetzt. Dies ist auch bei der Baugenehmigung einfacher zu handhaben. Die Grundflächen wurden mit kleineren Aufschlägen nach dem Bestand bzw. der Planung festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche kann nur unwesentlich zu einer ungleichen Verteilung der Baumassen im Gebiet führen, da die bebaubaren Grundstücksflächen sich ebenfalls eng am Bestand bzw. der Planung orientieren.

Durch die Spielräume bei den überbaubaren Grundstücksflächen wäre theoretisch zwar eine geringfügig stärkere Dichte in einem Bereich gegenüber anderen, dann weniger dichten Bereichen denkbar. Wichtiger erscheint jedoch, dass sich die Gesamtdichte des Blockes städtebaulich und funktionell in den Stadtraum einfügt. Deshalb wurden in der städtebaulichen Bilanz (vgl. Punkt 9) diese Gesamtwerte zur Übersicht ermittelt. Ein weiterer großer Vorteil dieser Absolutwerte ist, dass spätere Grundstücksteilungen ohne Probleme möglich sind, auch wenn diese in Einzelfällen zu einer partiell höheren GRZ führen würden.

Wenn, wie geplant, zwei Bauherren (Wohnungsbaugesellschaften) die Neubebauung errichten, sollten die jeweiligen zu überbauenden Grundflächen - bzw. besser die Bruttogeschossflächen - im Verhältnis zu den Grundstücksflächen vertraglich vereinbart werden.

Mischgebiet: GRZ, GFZ

Im Gegensatz zu den Wohngebieten ist die Abgrenzung des Mischgebietes genau definiert. Zudem gehört ein Teilgrundstück der Energieversorgung Potsdam GmbH, so dass bei der Festsetzung absoluter Grundflächen und Geschossflächen Konflikte um die Frage entstehen könnten, wer wie viel bauen darf. Um bei Verkäufen von Teilgrundstücken eine gleichmäßige Bebauung sicherzustellen, wurden hier Verhältniszahlen verwendet.

Allgemeine Wohngebiete

Grundfläche WA 1
4.750 m²

Die Grundfläche (GR) im Bestandsbereich des Wohnungsbaus (Baugebiet WA 1) wurde mit 4.750 m² entsprechend der derzeitigen Situation (zzgl. des geplanten Anbaus Französische Straße und einer Bebauung im Bereich der ehemaligen Synagoge) festgesetzt. Insgesamt entspricht dies bei einer Baugebietsfläche von etwa 15.000 m² einer GRZ (ohne Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten) von etwa 0,32.

Grundfläche WA 2
5.900 m²

Die Grundfläche (GR) der Blockinnenverdichtung (Baugebiet WA 2) wurde mit 3.500 m² für die Wohngebäude und zusätzlichen 2.400 m² für die aus der Geländeoberfläche herausragende Tiefgarage entsprechend dem Entwurf festgesetzt. Insgesamt entspricht dies bei einer Baugebietsfläche von etwa 16.750 m² einer GRZ (ohne Nebenanlagen, Zufahrten) von etwa 0,35. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die eigentliche GRZ für die Wohnbebauung lediglich bei etwa 0,21 liegt und mit der höheren Grundfläche zugleich ein Großteil der Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt ist, d.h. die gesetzlich geregelte Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze nach § 19 Abs.4 BauNVO nicht voll ausgeschöpft wird.

Insgesamt entsteht eine GRZ von etwa 0,34 und eine GFZ von etwa 0,98 für den nördlichen Blockbereich mit den Allgemeinen Wohngebieten.

Überschreitung der
Grundfläche

Nach § 19 BauNVO ist eine 50 % ige Überschreitung der Grundflächen durch Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten und durch Nebenanlagen möglich. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde ein Großteil der Nebenanlagen (Tiefgaragen über der Geländeoberfläche) voll auf die Grundfläche angerechnet. Im WA 1 wurde hingegen lediglich die Grundfläche der Baukörper festgesetzt. Die notwendigen Erschließungsflächen (z.B. für Feuerwehruzufahrten) können – obwohl keine Stellplätze zulässig sind - insgesamt etwa 3.000 m² betragen, so dass die Überschreitungsmöglichkeit auf 75% erhöht werden muß (siehe textliche Festsetzung 1.2.).

Neue Wohnbebauung: III bis IV Vollgeschosse

Im geplanten Wohngebiet WA 2 wurden maximal drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Ziel sollte eine Stufung zum Blockrand, d.h. zu den Grünflächen zwischen bestehender und neuer Bebauung sein. Die genaue Abgrenzung zwischen drei und vier Vollgeschossen soll der Ausführungsplanung vorbehalten sein. Die großzügigen Abstände zu der bestehenden Bebauung würden auch eine komplette viergeschossige Bebauung ermöglichen, die aufgrund der Begrenzung der Geschossfläche jedoch nicht in den gesamten Baufenstern möglich ist.

Die Vollgeschosse in den Bestandsbereichen wurden entsprechend der jetzigen Situation mit vier bzw. fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Traufhöhe von maximal 12,30m

Zur Vermeidung von Konflikten wurde zusätzlich der Beschluß gefaßt, die Traufhöhe der neuen Wohnbebauung zu beschränken. Deshalb wurde eine maximale Traufhöhe von 12,30 m über 32,25 m über DHHN 92 festgelegt. Die ursprüngliche Ermittlung erfolgte für Sattel- oder Walmdächer. Andere Dachformen wie z.B. Pultdächer können eine geringfügig höhere Traufe aufweisen, obwohl sie dann absolut eine geringere Gebäudehöhe besitzen. Dem soll mit der textlichen Festsetzung 1.4 einer Ausnahmemöglichkeit Rechnung getragen werden:

“Traufhöhe: Die festgesetzte maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ausnahmsweise um bis zu 0,50m überschritten werden (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).“

Geschossfläche WA 2 maximal 12.000 m²

Während im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Geschossfläche ausreichend durch die Vollgeschosse und die zulässige Grundfläche bestimmt ist, spiegelt die zulässige Geschossfläche im neuen Wohngebiet WA 2 einen wichtigen Ausgleich bestehender Interessen wieder. Deshalb werden die abgestimmten 12.000 m² (11.772 m² gerundet) Geschossfläche (nach BauNVO) festgesetzt. Die Tiefgaragen sind keine Vollgeschosse und werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Geschossfläche WA 2 minimal 10.000 m²

Zur Sicherung einer Mindestdichte besteht nach § 16 Abs.4 BauNVO die Möglichkeit, eine Mindestgeschossfläche festzusetzen. Theoretisch könnte ansonsten auch ein gehobenes Wohnen in wenigen dreigeschossigen Stadtvillen entstehen, das dem Ziel der Versorgung mit Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Innenstadt nicht ausreichend Rechnung tragen würde. Auch wenn derzeit die Gefahr nicht besteht, so sollte in der Innenstadt von Potsdam im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Boden (Planungsgrundsatz vgl. § 1a Abs.1 BauGB) auch eine Mindestausnutzung festgesetzt werden. Diese wurde mit 10.000 m² bestimmt.

Im Regelfall wird die Geschossfläche lediglich von den Außenmaßen der Vollgeschosse ermittelt. Da hier ein ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Geschossfläche nicht zulässig sein soll, ist folgende textliche Festsetzung 1.3 notwendig:

“Berechnung der Geschossfläche: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).“

Mischgebiet

Mischgebiet GRZ 0,6

Die Grundfläche im Mischgebiet mit dem Postgebäude hat etwa 3.300 m² auf einem Grundstücksteil von etwa 6.800 m² (ohne Posthof, Nebengebäude, etc.), wobei eine annähernd 100%ige Versiegelung bzw. GRZ besteht. Ziel ist es, die Blockkante mit einer vergleichbaren Dichte (sowohl bezüglich der Grundfläche, als auch bezüglich der Kubatur) neu zu bebauen. Auf der Basis des Konzeptes wurde die GRZ deshalb auf 0,6 begrenzt. Sie ist aber geringfügig höher als die bestehende GRZ im Bereich des historischen Postgebäudes, weil eine Stell-

platzpalette als Abgrenzung zu den Wohngebieten einbezogen wurde, die auf die Grundflächen anzurechnen ist und nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ nicht überschreiten darf, da sie sich oberhalb der Geländeoberfläche befindet.

Überschreitungs-
möglichkeit der
GRZ nach § 19
BauNVO

Aufgrund des Charakters und der Struktur der Mischgebiete und deren Grundstückszuschnitten sowie aufgrund der bestehenden Nutzungsdichten im Bereich der Post, soll im Mischgebiet eine Überschreitung der Grundflächen bis auf eine vollständige Grundstücksausnutzung, d.h. einer GRZ von 1,0 möglich sein.

Folgende Festsetzung 1.2 wurde deshalb eingefügt:

„Überschreitung der Grundfläche: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 75% zulässig. Im Mischgebiet ist eine entsprechende Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).“

Mischgebiet
GFZ 3,0

Um die Kubatur des bestehenden Gebäudes der Post weiterzuführen, ist die Festsetzung der Traufhöhe wichtiger als die Anzahl der Vollgeschosse. Bei einer städtebaulich verträglichen Einfügung mit heute üblichen und wirtschaftlich tragfähigen Geschosshöhen, führt dies jedoch zu einer entsprechend großen Geschossfläche.

Eine Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächen ist gemäß § 17 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Anforderungen werden erfüllt, was bereits durch die erste Wettbewerbsauslobung bestätigt wurde, in deren im Auslobungstext eine GFZ von 3,0 gefordert wurde.

- Besondere städtebauliche Gründe liegen in der hier vorliegenden, einzigartigen Bestandssituation mit dem historischen Postgebäude. Eine städtebaulich sinnvolle Blockrandschließung an diesem speziellen Standort führt zwangsläufig zu dieser hohen Ausnutzung.
- Zahlreiche Umstände führen dazu, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. In erster Linie ist hierbei die auch nach den Baumaßnahmen geplante starke Durchgrünung des Blockinnenbereichs sowie die dort zulässige GFZ von umgerechnet unter 1,0 zu nennen. Durch den Schnitt des Grundstückes und die Lage zwischen dem wiederzuerrichtenden Kanal sowie den zwei grünen Stadtplätzen ist eine gute Belichtung und Belüftung vom Blockrand her gewährlei-

	<p>stet. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch zwei großzügige Einfahrten sowie den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • sonstige öffentliche Belange, wie z.B. bestehende Fachplanungen, die dieser Überschreitung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt. <p>Die hohe städtebauliche Dichte entspricht dem Bestand des Postgebäudes und wäre auch im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB annähernd zu erzielen. Aufgrund der Gesamtsituation und des städtebaulichen Erscheinungsbildes soll die Dichte angeglichen werden.</p>
unterschiedliche Traufhöhe	<p>In dem Mischgebiet MI wurde entsprechend der erhaltenswerten Bestandsituation am Blockrand statt der Anzahl der Vollgeschosse eine Traufhöhe von 15,50 bis 16,50 m bzw. 17,50 bis 18,50 m (Bestandsgebäude) festgesetzt (18 m entsprechen etwa dem Postgebäude). Diese ist für das Erscheinungsbild der Straße Am Kanal entscheidender als die Zahl der Vollgeschosse, zumal Nutzungen im Mischgebiet auch größere Geschosshöhen notwendig machen können. Im rückwärtigen Bereich wird im Bereich des bestehenden Gebäudes die Traufhöhe von 22,80m aufgenommen, im neu zu bebauenden Bereich eine Traufhöhe von maximal 16,50m festgesetzt.</p>
Bis zu 2 Staffelgeschosse	<p>Zusätzlich sollen am Blockrand, im Bereich der Einfahrt sowie an der Blockecke zwei Staffelgeschosse, auf den übrigen Flächen nur ein Staffelgeschoss zulässig sein. Diese sind mit einer zurückgesetzten Baugrenze um jeweils 1,50 m gesichert und mit den entsprechenden maximalen Traufhöhen von 22,50 m bzw. 24,00 m zugelassen.</p> <p>Nach Punkt 2.5.3 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburger Bauordnung (BbgBO) vom 19.12.1997 sind Staffelgeschosse immer Vollgeschosse und somit auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.</p>
Rückwärtiger Teil: Geringere Traufhöhen	<p>Die rückwärtige Bebauung muß die Traufhöhen hingegen nicht zwingend einhalten. Hier sollen auch abweichende architektonische Lösungen, z.B. für eine bessere Belichtung, zugelassen werden. Deshalb wurden hier maximal 16,50m Traufhöhe, am nördlichen Rand aufgrund der Situation mit der geplanten Parkpalette und der benachbarten geplanten Wohnbebauung maximal 6,00m Traufhöhe festgesetzt.</p>
Hohe Geschossfläche bei Schließung der städtebaulichen Kante	<p>Geht man bei der festgesetzten Traufhöhe von 15,50 bis 16,50m am Blockrand von 5 Geschossen sowie zusätzlich von ein bis zwei Dachgeschossen aus und im inneren Bereich von 2 bis 5 Geschossen, so entsteht eine Geschossfläche von etwa 34.000 m² (einschließlich Bestand), was einer GFZ von annähernd 3,0 entspricht.</p>
Vergleich mit Kerngebieten	<p>Da das Mischgebiet in dieser Lage eine stark gewerblich orientierte Entwicklung beinhaltet, ist zudem ein Vergleich mit den Obergrenzen für Kerngebiete möglich.</p>
GFZ im Block 1,5	<p>Zu berücksichtigen ist auch, dass die blockweite GFZ dann trotz dieser besonderen städtebaulichen Situation insgesamt nur bei etwa 1,5 liegt und damit den Entwicklungsspielraum aus dem Flächennutzungsplan (bis 1,2) nur geringfügig überschreitet. Flächennutzungsplanänderungen wegen Überschreitung des Entwicklungsgebotes wurden hierbei im Beteiligungsverfahren nicht gefordert.</p>

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Am Kanal: Geschlossene Bauweise

Die historische Blockrandbebauung wies eine geschlossene Bauweise (d.h. eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände) im gesamten Plangebiet auf. In der Straße Am Kanal zeichnet sich die geschlossene Bauflucht noch im Postgebäude ab und soll dort auch wieder aufgenommen werden. Ebenso ist hier eine massive Bebauung mit einer Hofstruktur wünschenswert. Im Mischgebiet wurden deshalb die geschlossene Bauweise, eine Baulinie in der Straßenflucht und im Übrigen eine weit in das Plangebiet hineinragende überbaubare Grundstücksfläche (50m Tiefe) festgesetzt.

WA 1: Abweichende Bauweise

Den übrigen Bereich des Blockes prägen heute die Geschosswohnungsbauten aus der Nachkriegszeit. Sie sind von der historischen Bauflucht um vier bis acht Meter zurückgesetzt und besitzen bei Gebäudelängen von etwa 50 Metern Abstände von etwa 10m zueinander. Am Platz der Einheit sind die Abstände noch geringer und es besteht jeweils eine Überbauung mit einem Durchgang. Hier haben sich neue Qualitäten entgegen dem historischen Stadtgrundriß entwickelt, die auch mittelfristig erhalten bleiben sollten. Durch Baugrenzen wurde deshalb der Bestand festgeschrieben und eine abweichende Bauweise mit Mindestgebäudelängen festgesetzt. Diese führt zu keinen Problemen für Ergänzungsbebauungen (Französische Straße, Synagoge), da diese sich an den Bestandsgebäuden zwangsläufig anschließen müssen.

Folgende textliche Festsetzung 1.5 zur Bauweise wurde eingefügt:
“Bauweise: In dem Baugebiet WA 1 ist ausschließlich eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mindestens 45 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).“

Wohnungsneubau
WA 2

Die neuen Gebäude im Blockinnenbereich im WA 2 sind aufgrund der erweiterten Baukörperausweisungen durch Baugrenzen ausreichend bestimmt. Eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise ist hier nicht erforderlich, zumal hier unterschiedliche Bauweisen städtebaulich denkbar wären.

Die - u.a. auch für den Gehölzbestand bedeutenden - Abstände der geplanten Bebauung zu der bestehenden Blockrandbebauung wurden entsprechend den Vorstellungen im Bürgerbeteiligungsverfahren als Baugrenzen (ohne Spielräume zum städtebaulichen Konzept) festgesetzt. Die Abstände liegen bei 34 bzw. 35 Metern. Des Weiteren wurden wichtige Achsen der geplanten Bebauung wie die Durchgänge vom Platz der Einheit sowie die geplante Zufahrt zur Tiefgarage von der Französischen Straße entsprechend dem Konzept exakt und ohne Spielräume aufgenommen.

An diesem Grundgerüst richten sich alle übrigen Gebäudekanten aus dem städtebaulichen Entwurf aus. Letztere wurden mit einem Spielraum von 3,00 m (bzw. 1,00 m bei der Tiefgarage im mittleren Bereich) festgesetzt, so dass ein geringfügiges Verschieben innerhalb dieser Grenzen möglich ist. Die Festsetzung ist somit ein sinnvoller Kompro-

miss, der die Flexibilität für die Bauherren mit einer Sicherung der städtebaulichen Idee vereint.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Traufständigkeit der Gebäude wurde in der Planzeichnung für den Blockrand festgesetzt.

8.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Bebauung eines Blockinnenbereiches bedingt grundsätzlich eine Sicherung der Erschließung des innenliegenden Bereiches, d.h. das ausreichend Wege geschaffen und gesichert werden müssen, die ein Funktionieren des Gebietes gewährleisten.

Konzeption: Zugänglichkeit in Allgemeinen Wohngebieten

Ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist es, dass die Bewohner der beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 sämtliche Freiflächen – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen - gemeinsam nutzen können. Wichtig ist dabei auch, dass Wegeverbindungen in alle Richtungen sichergestellt sind.

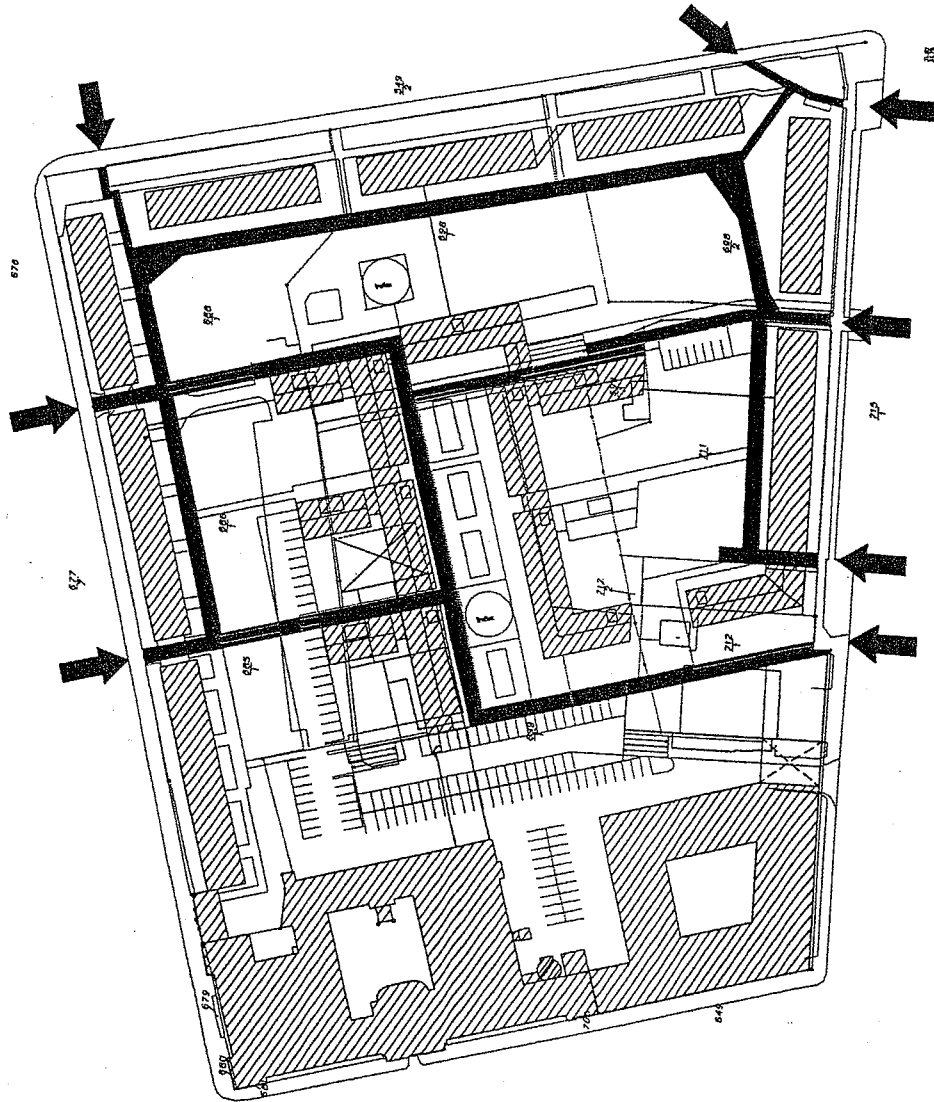
Dieses Ziel ist deshalb von Bedeutung, weil die Eigentumsverhältnisse des Blockinnenbereiches nicht immer identisch mit denen des Blockrandes sind. Für eine gesicherte Erschließung ist deshalb mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu arbeiten.

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

Gehrecht A

Da die Gehrechte jedoch im gesamten Bereich der Allgemeinen Wohngebiete gelten sollen, ist eine Festsetzung sämtlicher denkbarer Gehrechte im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Die Sicherung einer gemeinsamen Nutzung sollte durch vertragliche Vereinbarungen gewährleistet werden. Bei möglichen Grundstücksteilungen und Eigentumswechseln muss jedoch eine minimale Durchwegungsmöglichkeit in den Grundbüchern gesichert werden. Deshalb wurden folgende Fußwegeverbindungen mit Gehrechten gesichert:

Übersicht: Gehrechte zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete



Im Bebauungsplan wurden zusätzlich die

- Fahrrechte zugunsten der Nutzer und Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete (B),
- Fahrrechte zugunsten von Rettungsfahrzeugen (C) sowie
- Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger (D)
- Gehrechte zugunsten der Nutzer und Bewohner des Mischgebietes (E)

festgesetzt. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Zuwegung zu den neuen Wohngebieten wurden die Fahrrechte der Nutzer und Besucher der WA und die Leitungsrechte zugleich als Gehrechte zugunsten der Bewohner und Nutzer der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Keine öffentliche Verkehrsfläche

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist als Erschließung im Französischen Quartier nicht geplant. So entstehen keine Instandhaltungs- und Pflegekosten für die Stadt Potsdam und die Baugebiete werden nicht zerschnitten. Stattdessen soll über Fahr- und Leitungsrechte eine ausreichende Erschließung gewährleistet werden.

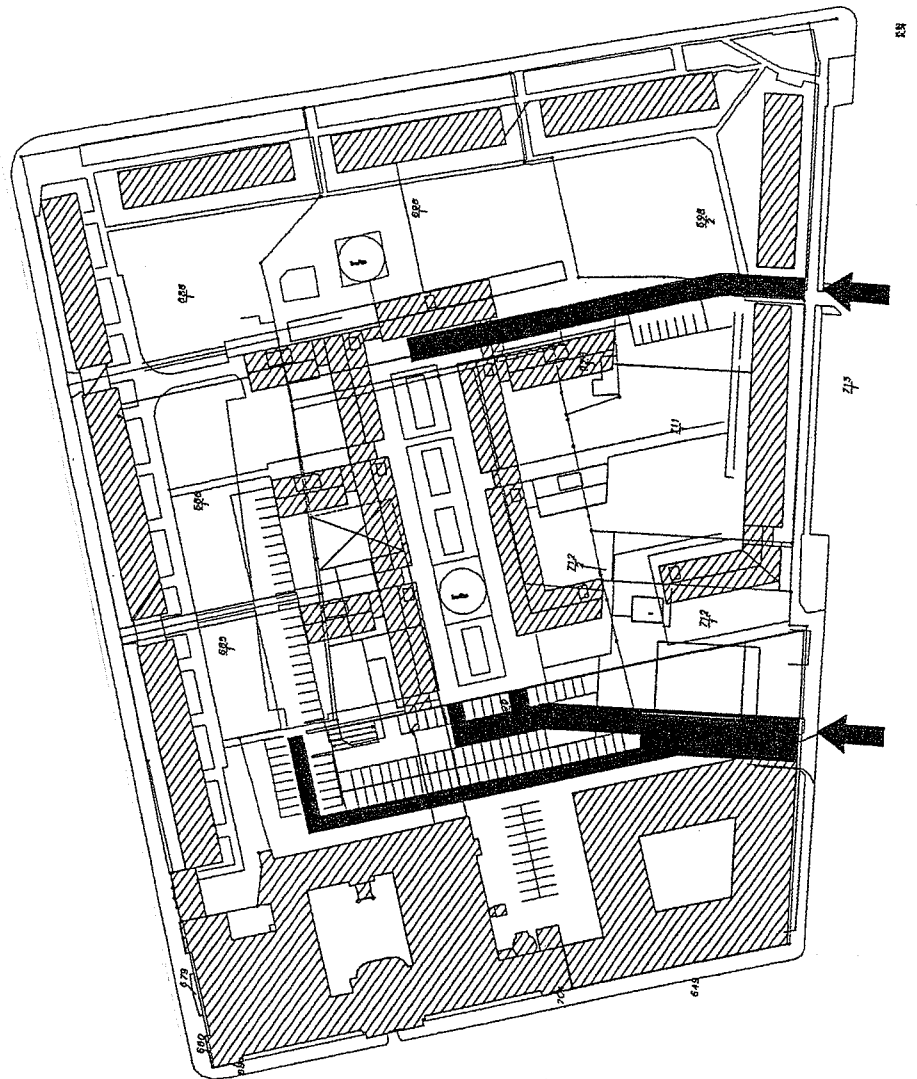
Geh- und Fahrrecht B

Wichtig für die Bewohner ist die Sicherung der Anbindung der im Blockinnenbereich gelegenen zukünftigen Stellplätze an das öffentliche Straßenland. Deshalb wurde jeweils ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete festgelegt.

Es handelt sich um

- die Haupteinfahrt zur Tiefgarage von der Französischen Straße sowie
- die Hauptausfahrt aus der Tiefgarage im Bereich der Postzufahrt an der Französischen Straße / Am Kanal, die zugleich auch als Ein- und Ausfahrt zu den 22 offenen Stellplätzen im Bereich der rückwärtigen Bebauung am Platz der Einheit dient.

Übersicht: Fahrrechte zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete



Geh- und
Fahrrecht C

Aufgrund der niedrigen Tordurchfahrten (unter 3,50 m Höhe) vom Platz der Einheit müssen die Allgemeinen Wohngebiete eine zusätzliche Notzufahrt für größere LKW, d.h. für Rettungsfahrzeuge, z.B. der Feuerwehr, erhalten. Eine Anleitung der Feuerwehr von den öffentlichen Straßen ist wegen Bepflanzungen und Stellplätzen nicht möglich. Deshalb wurde in Abstimmung mit der Post ein Fahrrecht über deren Grundstück zugunsten von Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Um den Baumbestand zu erhalten, wurde diese Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der bestehenden Wege gelegt. Wendemöglichkeiten sind durch die Ringbefahrung nicht notwendig. Durch Schranken zum Postgelände sowie an der Einfahrt im Bereich der französischen Straße kann gewährleistet werden, dass kein regelmäßiger Verkehr entsteht.

Das Fahrrecht ist mit 4m Breite ausgelegt. Diese Flächen müssen lediglich einen festen Untergrund aufweisen und in dieser Breite nicht gestalterisch sichtbar sein. Die vorgesehenen Abschrägungen für die Kurvenradien für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) wurden berücksichtigt.

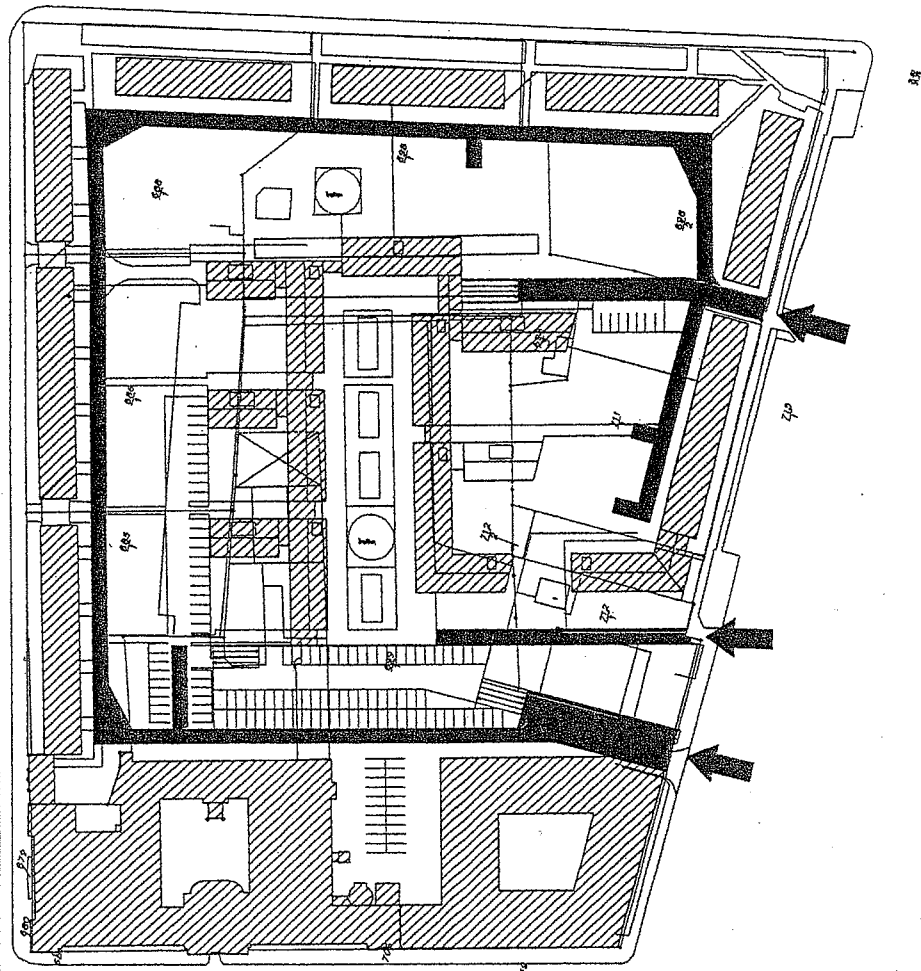
Der Blockinnenbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 2) wird für den motorisierten Verkehr an drei Stellen angebunden. Die bauordnungsrechtliche Sicherung eines zweiten Rettungsweges nach § 5 BbgBO innerhalb der Grundstücke erfolgt in der Ausführungsplanung des Projektes und muss auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gelöst sein. Im Bebauungsplan ist lediglich die Erschließung gesichert.

Zu beachten ist, dass der mittlere Bereich (Dach der Tiefgarage) nicht befahrbar sein wird, d.h. die Anbindung von außen erfolgen muss. Eine Alternative zu Feuerwehranfahrtsmöglichkeiten bildet auch die Schaffung eines zweiten Fluchtweges.

Bei der Ausgestaltung des Fahrrechtes wurde großen Wert auf einen möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestandes gelegt. Deshalb wurde beispielsweise die südwestliche Kurve stärker als notwendig abgerundet, um einen schützenswerten Baum zu erhalten. Ebenso wurde für das Fahrrecht vollständig der bestehende Erschließungsweg genutzt. Dennoch besteht die Gefahr, dass durch Wurzelschädigungen und ggf. notwendige Rückschnitte von Ästen einzelne Bäume gefährdet werden können. Auf einen weitgehenden Schutz des Gehölzbestandes ist deshalb zusätzlich auch in der Umsetzung zu achten. Gegebenenfalls können Einzelmaßnahmen wie z.B. Wurzelbrücken einen Schutz gewährleisten.

Das Umwelt- und Naturschutzamt ist bei der detaillierten Abstimmung zur Umsetzung der Trasse einzubeziehen.

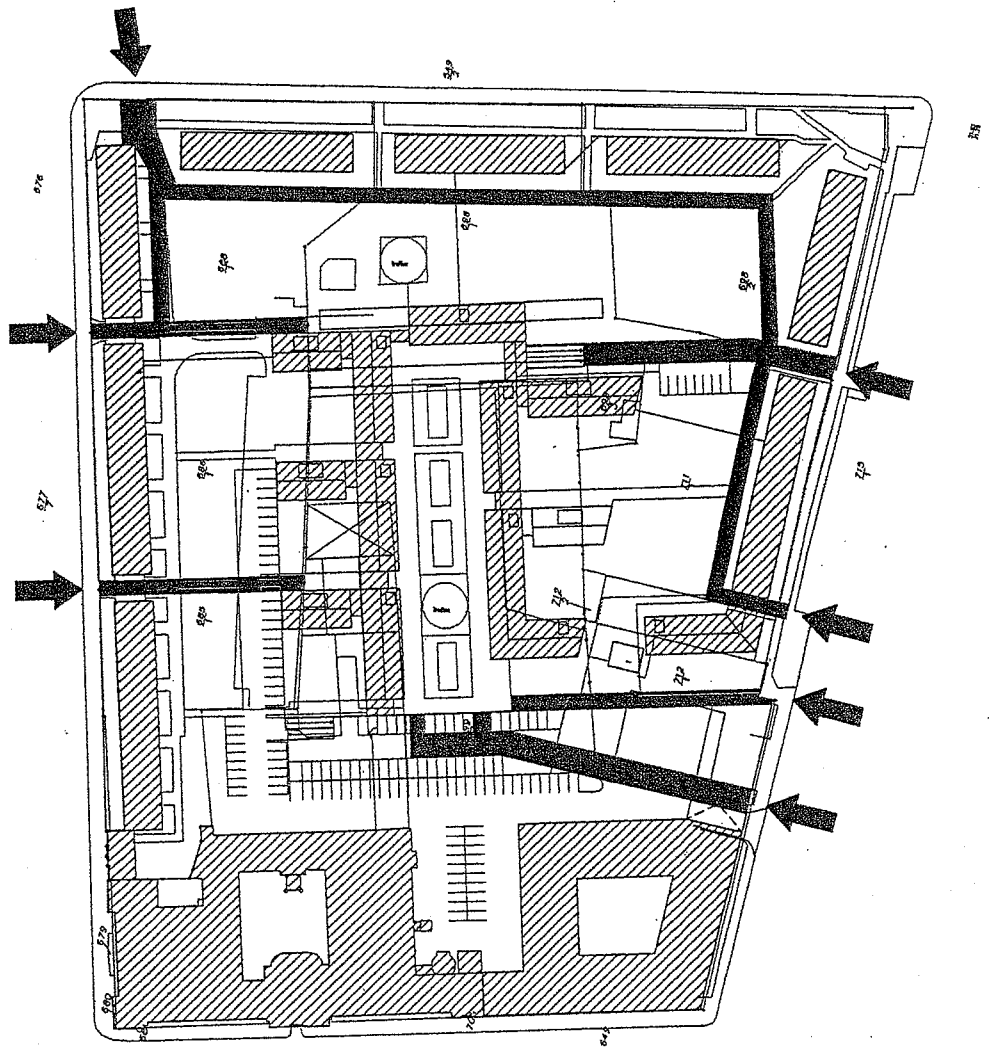
Übersicht: Fahrrechte zugunsten der Allgemeinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge



Geh- und
Leitungsrechte D

Die bestehenden Leitungsverläufe im rückwärtigen Bereich der Französischen Straße und Charlottenstraße wurden – aufgrund der wechselnden Eigentumsverhältnisse - als Leitungsrechte festgesetzt. Für die im Blockinnenbereich entstehenden Wohngebäude sind zusätzlich Leitungsrechte definiert. Festgesetzt wurden zwei bzw. drei Leitungsrechte für eine Anbindung des Platzes der Einheit und der Französischen Straße.

Übersicht: Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger



Durchgänge und Durchfahrten

Als ein typisches Gestaltungselement, aber auch zur Sicherung der Erschließung dienen die Durchfahrten und Durchgänge, die in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bestehen.

Für die Zufahrt von der Französischen Straße (Postgelände) wurde eine lichte Höhe von 4,20m bei einer Breite von 10,00m als Minimum festgesetzt. Bei allen anderen Durchfahrten und Durchgängen wurde sich in den Festsetzungen auf eine lichte Höhe von mindestens 2,50 beschränkt, um architektonische Spielräume offen zu lassen. So besteht ein Zwang lediglich dahingehend, ein Luftgeschoss zu errichten. Wünschenswert wäre in den meisten Fällen jedoch ein Durchlass mit einer größeren Höhe, z.B. zwei Luftgeschosse.

Gehrecht E

Um den Postzugang am Platz der Einheit mit den geplanten Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Postgebäudes fußläufig zu verbinden, wurde ein 2,00m breites Wegerecht auf dem bestehenden Weg zugunsten des Mischgebietes festgesetzt. Neben den privaten Interessen der Post ist es durchaus auch ein öffentliches Interesse, wenn im hinteren Grundstücksbereich des Mischgebietes für die bestehende Nutzung Stellplätze geschaffen werden und

der Druck auf öffentliche Stellplätze nachläßt. Zudem entspricht es auch dem Ziel, den Block offen und durchlässig zu gestalten. Bei einer Neubebauung kann der Weg entweder frei oder als Durchgang unter einem Gebäude gewährleistet werden.

Fahrrecht F

Von der Straße Am Kanal soll zwingend eine Zufahrt für die Nutzungen der Mischgebiete erfolgen. Diese ist u.a. auch deshalb notwendig, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen. In einer Änderung wurde am 13.11.2000 deshalb eine Tordurchfahrt in 3m Abstand zum Postgebäude und mit einer Breite von 8m festgesetzt. In einer hinzugefügten textlichen Festsetzung 1.6 wurde eine Ausnahme vorgesehen, die Möglichkeiten zur Abweichung von der exakt festgesetzten Breite und Verortung ermöglicht.

8.4 Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

Für die Wohnbebauung am Blockrand bestehen derzeit etwa 116 vermietete Stellplätze, von denen 84 erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus werden etwa 106 zusätzliche Stellplätze (derzeitige Planung) für die neue Wohnbebauung bauordnungsrechtlich notwendig sein (vgl. Kapitel 7.3.2).

Tiefgaragen

Um die Bewohner der bestehenden Blockrandbebauung von ruhendem Verkehr zu entlasten, wird ein Großteil der bauordnungsrechtlich für die neue und für die bestehende Bebauung notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unter und zwischen den geplanten Gebäuden untergebracht (etwa 164). Dies soll auch planungsrechtlich sichergestellt werden. Die Tiefgarage reicht etwa 2,00 m, d.h. etwa ein halbes Geschoss unter Geländeniveau.

In den Begriffsbestimmungen der Brandenburger Bauordnung, in der brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung sowie in der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburger Bauordnung gibt es keine Definition der Begriffes Tiefgarage. Da in anderen Ländern (z.B. Freie und Hansestadt Hamburg) in Garagenverordnungen z.T. unterschiedliche Definitionen bestehen, z.B. dass Tiefgaragen im Mittel mehr als 1,50 unter der Geländeoberfläche liegen müssen, wurde eine Klarstellung in der textlichen Festsetzung 1.7 eingefügt.

“Tiefgaragen und Stellplätze: Die Geschossdecke von Tiefgaragen darf bis zu 1,40 m über der Geländeoberfläche von 32,25m über DHHN 92 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO).“

Pkw-Stellplätze in
den WA

Die Tiefgarage ist in der Mitte des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 (festgesetzte Tiefgarage) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einzelne oberirdische Stellplätze, die insbesondere für Gehbehinderte und alte Menschen vorgesehen sind, sollen im Einfahrtsbereich der Französischen Straße sowie im rückwärtigen Bereich des Platzes der Einheit (Bestand) gesichert werden. Ansonsten sollen oberirdische Stellplätze ausgeschlossen werden. Folgende Festsetzung 1.8 dient zur Sicherung der Wohnqualität:

“Tiefgaragen und Stellplätze in den WA: Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).“

Stellplätze im
Mischgebiet

Im Mischgebiet müssen ebenfalls die bestehenden Stellplätze gesichert und für zusätzliche Nutzungen weitere Stellplätze hinzugefügt werden. Städtebaulich wichtig als Abgrenzung zu den Wohngebieten sowie ggf. als zweite Ausfahrt aus der Tiefgarage ist die Festsetzung einer Parkpalette. Diese besitzt ein Tiefgaragengeschoss, welches wie in den Wohngebieten lediglich zur Hälfte unter der Geländeoberfläche liegt, sowie ein darüber liegendes Garagengeschoss (Stellplatzebene). Insgesamt benötigt die Post derzeit etwa 113 Stellplätze sowie ein Entwicklungspotential von zusätzlichen 50 Stellplätzen. Für das zusätzliche Geschäftshaus werden etwa 160 Stellplätze benötigt. Hierbei nicht berücksichtigt sind Stellplatz - Ablösungen aufgrund der innerstädtischen Lage und den günstigen ÖPNV – Anbindungen.

Weitere planerische Notwendigkeiten bestehen im Hinblick auf das Gestaltungsbild an der Straße Am Kanal / Französische Straße. Hier sollen keine Garagengeschosse und Stellplätze sichtbar sein. Im übrigen können Stellplätze im Mischgebiet oberirdisch, in Tiefgaragen oder Garagengeschossen frei untergebracht werden. Folgende textliche Festsetzung 1.9 wurde eingefügt:

“Tiefgaragen und Stellplätze im MI: Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse im Bereich einer Grundstückstiefe von 12m - gemessen von den Straßenbegrenzungslinien - nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, deren Deckenoberkante unter der Geländeoberfläche von 32,25m über DHHN 92 liegt. Im übrigen sind Stellplätze innerhalb des Baugebietes, Garagengeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten und Rampen sind im gesamten Baugebiet zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).“

- Spielplätze Kleinkinderspielplätze bleiben entlang der Blockrandbebauung mit einer lockeren Verteilung von Spielgeräten erhalten. Es bedarf jedoch einer Neuordnung der Spielflächen. Sie sind im Bebauungsplan nicht festzusetzen. Ein größerer Spielplatz, ggf. als Gemeinschaftsanlage, der auch aus mehreren kleinen Spielbereichen bestehen kann, könnte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Bereich entstehen. Nach der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (§ 9 BbgBO, VVBgbBO) sind für das WA 2 rund 750 m² zusätzliche Spielplatzfläche vorzusehen.
- Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsanlagen müssen in ihrer Flächenabgrenzung bestimmt werden und den Nutzern zugeordnet werden. Dies ist ohne die genaue Lage der Gebäude jedoch nicht möglich, so dass auf die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen verzichtet wurde. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren müssen PKW-Stellplätze und Kinderspielplätze entsprechend nachgewiesen werden, so dass bei Bedarf in diesem Verfahrensschritt ggf. auch eine Sicherung von Gemeinschaftsanlagen erfolgen kann.

8.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Die in den schalltechnischen Gutachten (Stand 15. Juli 2000, vgl. Punkt 7.5.2) ermittelten und mit dem Amt für Immissionsschutz abgestimmten notwendigen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden als Festsetzung 1.10 in den Bebauungsplan eingefügt:

„Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Entlang der Strecke XY ist eine 7,50m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss einschließlich zulässiger Tore ein Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 12$ dB aufweisen.

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

Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).“

Der Zusatz „es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden“ ermöglicht es auch, andere aktive und passive Maßnahmen bei gleicher Wirkung zu realisieren.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Verringerung der Lärmimmission an der geplanten Wohnbebauung wurden im oben genannten Gutachten auf ihre akustische Wirksamkeit hin untersucht. Mit Hilfe des Schallausbreitungsprogramms IMMI wurden an den relevanten Immissionsorten (Fenster im Wohngebiet) bei den vorgeschlagenen Maßnahmen nur noch vernachlässigbare Überschreitungen (+ 0,03 dB (A)) der Richtwerte der DIN 18005 festgestellt.

Zusätzlich zu den Festsetzungen muss jedoch sichergestellt werden, dass in der lautesten Nachtstunde lediglich ein Lkw den Betriebshof zum Be- und Entladen anfährt, nachts die Tore der Schallschutzwand geschlossen sind und die Anfahrt folglich über eine Zufahrt von der Straße Am Kanal erfolgt. Diese Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung auf anderem Wege (Selbstverpflichtungserklärung) sichergestellt.

8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriff/Ausgleich Die Eingriffe im Plangebiet werden gemäß § 8a BNatSchG ausgeglichen. Mit Hilfe einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde der durch die Planung ermöglichte Eingriff qualitativ und quantitativ abgeschätzt.

Empfohlene Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie weitere vorgeschlagene Maßnahmen, die unabhängig von der Eingriffsregelung als landschaftsplanerische oder ökologische Zielvorstellungen formuliert wurden, wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen, soweit dies mit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB möglich ist.

Nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde

- die komplette Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, weil nach Fertigstellung des Grünordnungsplans ein Gutachten beauftragt wurde, dass eine nur sehr eingeschränkte Eignung für Versickerungen nachweist. Es wird daher angestrebt, in beispielhafter Weise Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu nutzen und durch verzögerte Einleitung, mittels Volumenerweiterung der Regenwassergrundleitungen, das öffentliche Regenwassernetz zu entlasten.
- die vollständige Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie die Stellplatzbepflanzung in dem Mischgebiet, da dies bei der starken Frequentierung und den gewerblichen Erfordernissen (14t-Lkw, etc.) nicht sinnvoll erscheint und
- die pauschalen Pflanzbindungen auf den Flächen zwischen alter und neuer Bebauung, da dies nicht zweckmäßig erscheint.

Zum letzten Punkt ist klarzustellen, dass schon aufgrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind (vgl. § 9 BbgBO), die tatsächlich schützenswerten Bäume zudem als Einzelbäume geschützt werden und die Gestaltung der Grünflächen im einzelnen nicht festgeschrieben werden soll. In der Summe entstünden durch eine derartige Festsetzung sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht als auch für die Anwohner keinerlei Vorteile. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Festsetzungen teilweise geringfügig modifiziert (vgl. Punkt 8.7)

Vollständiger Ausgleich der Eingriffe

Insgesamt konnte ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet erreicht werden, da der bestehende Versiegelungsanteil 5 % höher als der durch die Planung ermöglichte ist und die anderen Schutzgüter nur geringfügig beeinträchtigt bzw. sogar ebenfalls verbessert werden. Die Bilanzierungswerte sind im Einzelnen der Begründung der Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplans zu entnehmen. Die nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, wurden getrennt betrachtet, da hier ein eigenes Verfahren greift. Die danach notwendigen Ersatzpflanzungen unterliegen nicht der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die neue Konzeption entspricht den Bestrebungen, den Baumbestand möglichst weitgehend zu erhalten. Im ungünstigsten Fall müssen bis zu 24 Bäume entfallen. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan wird zugleich als eine In-Aussicht-Stellung der nach Naturschutzrecht zu erteilenden Fällgenehmigungen gewertet.

Die der Baumschutzverordnung unterliegenden Ersatzpflanzungen können u.U. auch außerhalb des Plangebietes liegen, falls dies aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller erscheint.

8.7 Grünfestsetzungen (§ 9 (1) Nr.15, 20 und 25 BauGB)

Übernahmen aus
dem Grünord-
nungsplan

Im Grünordnungsplan wurden die Grünfestsetzungen zum Bebauungsplan getroffen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans wurden im Bebauungsplan dem geänderten städtebaulichen Entwurf angepasst. Nicht übernommen wurden lediglich solche Vorschläge, die eine Umsetzung des Projektes verhindern würden (z.B. Versickerungsfähige Beläge im Mischgebiet) bzw. städtebaulich nicht gewünscht sind (z.B. Dachbegrünungen am Blockrand).

Als **zeichnerische Festsetzung** ist im Bebauungsplan lediglich der Erhalt von Einzelbäumen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt worden. Die bestehende Schwarzpappel an der Französischen Straße ist ebenfalls unbedingt zu erhalten und hat deshalb auch zu Änderungen in der städtebaulichen Konzeption geführt. Da die Straßenverkehrsflächen aber nicht innerhalb des Plangebietes liegen, konnte eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erfolgen.

Die Art der Bepflanzungen, das Maß sowie sonstige grünplanerische Maßnahmen wurden mit den **textlichen Festsetzungen 3.1 bis 3.7** in den Bebauungsplan übernommen:

3.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen: *Ebenerdige, offene Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).*

3.2 Dachbegrünungen von Tiefgaragen: *Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (Tiefgaragendächer) in den Allgemeinen Wohngebieten sind extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mindestens 25 cm betragen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB).*

Anmerkung: Auf einem Großteil der Tiefgarage ist eine größere Erdschicht, z.T. bis zu 70 cm, vorgesehen. Dies hängt jedoch von der Statik des Bauwerks ab, so dass auf eine generelle Erhöhung verzichtet wurde.

3.3 Dachbegrünungen: *Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° Grad ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für eine Bebauung im WA 2, sofern sie vier Geschosse aufweist sowie im MI bis zu einer Grundstückstiefe von 18 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.*

Anmerkung: Aus städtebaulich - gestalterischen Gründen wurde nach der Ämterbeteiligung und auf Anregung des Stadtplanungsamtes am Blockrand sowie bei der viergeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich auf Dachbegrünungen verzichtet, um hier Dachziegel auch auf Dächern mit einer Neigung von unter 30 Grad zu ermöglichen.

3.4 Baumpflanzung im Bereich der Tiefgarage: Im Bereich der Tiefgarage sind mindestens 6 großkronige Laubbäume der Mindestsortierung Solitärbaum, 200 cm - 300 cm Höhe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 25a BauGB).

Anmerkung: Der ursprünglich geplante großkronige Baum, dessen Wurzeln eine Verbindung zum natürlichen Boden haben sollte, war in einem vertretbaren Rahmen nicht zu finanzieren. Zudem hätten die Stellplätze dann weiter reduziert werden müssen. Deshalb wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ersatz von 6 großkronigen Laubbäumen vorgesehen, die in Behältnisse auf der Tiefgarage gepflanzt werden sollen.

3.5 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen: In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für behindertengerechte Rampen. Im Mischgebiet gilt diese Festsetzung für mindestens 25 % der offenen oberirdischen Pkw-Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.6 Bepflanzung von Fassaden und Müllsammelplätzen: Innerhalb der Fläche Z sind die nach Süden gerichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen. Müllsammelplätze sind mit Rankgittern einzufassen und ebenfalls mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Anmerkung: Im Laufe des Verfahrens ist die Lärmschutzwand auf den Posthof verschoben worden. Hier ist eine Begrünung aufgrund der Funktionsabläufe ungünstig, so dass stattdessen eine Fassadenbegrünung für die südlich ausgerichteten Fassaden im mit „Z“ bezeichneten Bereich des Wohngebietes erfolgte.

3.7 Bepflanzung von Garagengebäuden: Außenwandflächen von Garagengebäuden im Mischgebiet sind mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x v. im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).“

Text und Planzeichnung des Grünordnungsplanes sind zudem Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Hinweise

Umsetzungshinweise, die ggf. auf anderem Wege als dem Bebauungsplan zu sichern sind, werden im Folgenden aufgeführt:

- Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.

- Alle im Grünordnungsplan dargestellten geschützten Bäume sind vor Baubeginn, soweit sie im Bereich der baulichen Maßnahmen stehen, durch geeignete Schutzverbauung gegen Beschädigung und Bodenverdichtungen zu sichern.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans in vollem Umfang anzuwenden.

8.8 Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift gemäß (§ 89 (1) Bauordnung Brandenburg)

Einfriedungen Eine wesentliches Gestaltungsziel ist es, die Offenheit der Freiflächen zu erhalten. Kleinteilige Parzellierungen und Abzäunungen sollen ausgeschlossen werden. Zur Unterstützung dieses Zieles wurde die textliche Festsetzung 2.1 eingefügt:

„Einfriedungen: Einfriedungen sind auf den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete zu dem Mischgebiet sowie für Spielplätze.“

Ausgenommen wurde die Grenze zum Mischgebiet, da hier eine Begrenzung auch aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wünschenswert ist.

Die Erfahrung zeigt, dass eine Einzäunung von Spielplätzen deshalb sinnvoll ist, insbesondere um Hunde von den Spielplätzen fernzuhalten. Deshalb wurde die Festsetzung von Einfriedungen an dieser Stelle ausgenommen. Für die Bewohner müssen die Spielplätze jederzeit frei zugänglich sein.

8.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Bislang sind keine anderen gesetzlichen Vorschriften, die für den Bebauungsplan zu seinem Verständnis oder für die Beurteilung von Bau gesuchen zweckmäßig sind, bekannt, die zu nachrichtlichen Übernahmen führen würden. Das Gebäude der Post sowie die rückwärtige Bebauung stehen nicht unter Denkmalschutz.

8.10 Sonstige Planzeichen

Grundwassermessstelle Die vorhandene und zu erhaltende Grundwassermessstelle wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Kurvenradien Kurvenradien der Brandenburger Bauordnung für Rettungsfahrzeuge wurden berücksichtigt, und in die Planzeichnung übernommen.

Vermaßungen	Dort, wo die Flurstücksgrenzen eine eindeutige Verortung nicht zuließen, wurden im Sinne einer Rechtseindeutigkeit Vermaßungen in die Planzeichnung aufgenommen.
Kurvenradien	Aufgrund der Stellungnahme des Bereiches Umwelt und Natur erfolgte eine geringfügige Anpassung der Fahrrechte der Feuerwehr im Bereich der Änderungspunkte 4 und 5.2.

8.11 Hinweise

Zur Klarstellung wurden folgende drei Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen:

kirchliche Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> In dem Teilbereich des Flurstückes 685/1, auf dem ehemals eine Synagoge stand, sind Anlagen für kirchliche bzw. religiöse und kulturelle Zwecke ausdrücklich erwünscht. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet lässt Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke allgemein zu.
Bodendenkmale	<ul style="list-style-type: none"> Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist.
Nutzbarkeit der nichtüberbauten Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sollen sämtlichen Bewohnern zur Verfügung stehen. Hier sollten vertragliche Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Grundstücksbesitzern erfolgen.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

	Bestand		Bebauungsplan	
Mischgebiet	12.249 m ²	28%	12.249 m ²	28%
davon bebaut / bebaubar	ca. 4.500m ²		7.350 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	25.230 m ²	57%	31.730m ²	72%
davon bebaut / bebaubar	4.550		10.650 m ²	
Gewerbebrache, Posthof	ca. 6.500 m ²	15%	0 m ²	0 %
Plangebiet gesamt	43.979 m ²	100%	43.979 m ²	100%

	Baugebiet	GRZ	GFZ	entspricht einer Grundfläche von etwa ...	entspricht einer Geschossfläche von etwa ...
Mischgebiet MI	12.249 m ²	0,6	3.0	(7.350 m ²)	(36.750 m ²)

	Baugebiet	zulässige Grundfläche	zulässige Geschossfläche	entspricht einer GRZ von etwa ...	entspricht einer GFZ von etwa ...
Allgemeines Wohngebiet WA 1	14.974 m²	4.750 m²	(19.000 m ²)	(0,32)	(1,27)
Allgemeines Wohngebiet WA 2	16.755 m²	5.900 m² (3.500 m ² + 2.400m ² Tiefgarage)	10.000 - 12.000 m²	(0,35)	(0,72)
Wohngebiete gesamt	31.730 m ²	10.650 m ²	31.000 m ²	(0,34)	(0,98)

(Flächen digital ermittelt, Baugebiete entsprechen nicht zwingend bestehenden oder zukünftigen Grundstücken, festgesetzt sind lediglich die fettgedruckten Werte)