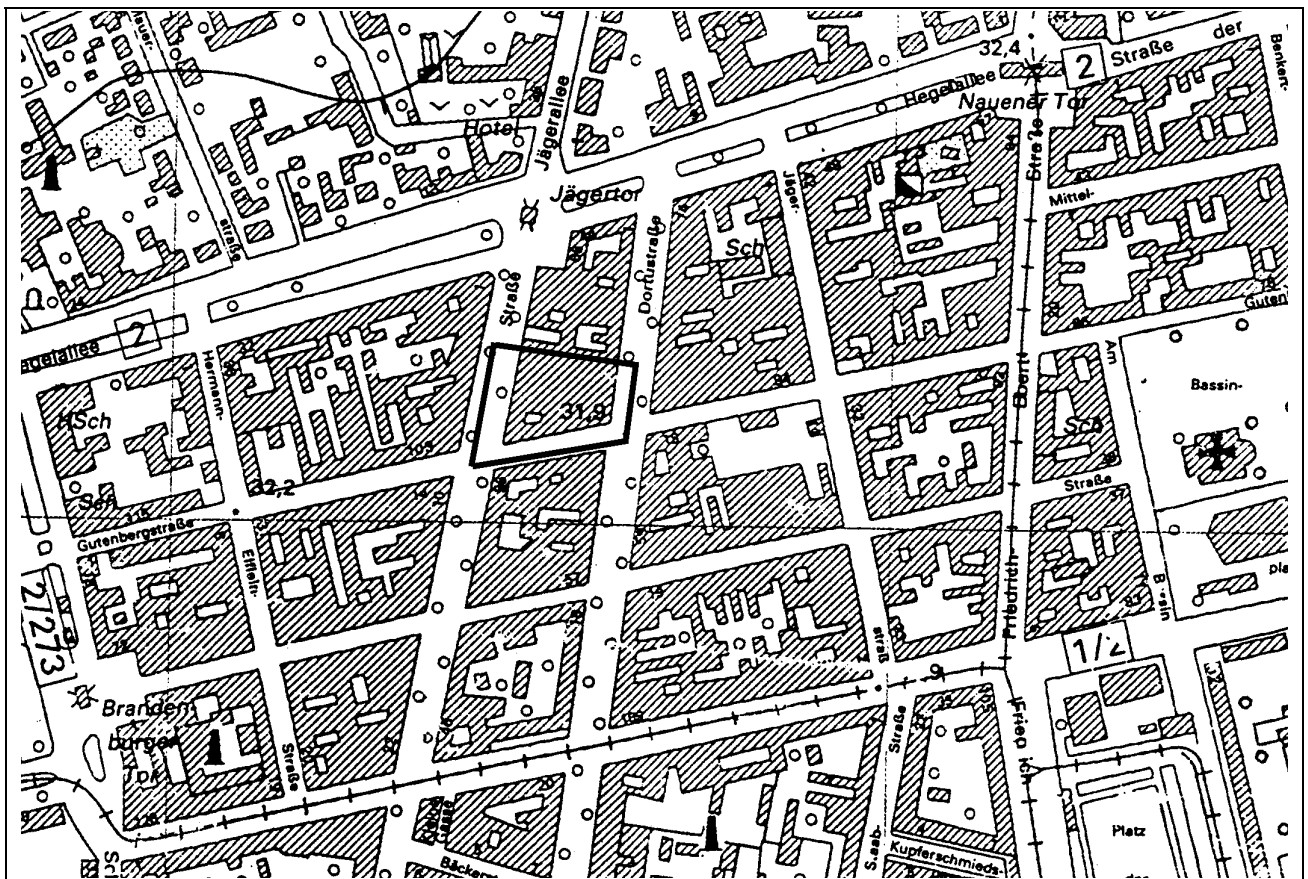


Bebauungsplan SAN - P 03 "Block 4 - Süd"

für das Gelände, begrenzt durch die Dortustraße, die Gutenbergstraße und die Lindenstraße sowie durch die Grundstücke Dortustraße 7 und Lindenstraße 62 (Grundstücke Gutenbergstraße 100-102, Lindenstraße 57-61 und Dortustraße 8-10)



Berlin, Juli 1999, redaktionell überarbeitet im Dezember 2005

A	<u>BEGRÜNDUNG</u>	4
I.	<u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	4
1.	<u>Veranlassung und Erforderlichkeit</u>	4
2.	<u>Plangebiet</u>	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Bestand Ausgangssituation	5
2.2.1	Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung	5
2.2.2	Bestand im Geltungsbereich	7
2.2.3	Erschließung	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen	10
2.2.6	Boden / Altlasten	10
2.2.7	Ökologie / Freiflächen	10
2.3	Planerische Ausgangssituation	12
2.3.1	Raumordnung/Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan	12
2.3.2	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	13
2.3.3	Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz	13
II.	<u>PLANINHALT</u>	14
1.	<u>Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	14
2.	<u>Intention des Plans</u>	14
3.	<u>Wesentlicher Planinhalt</u>	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.1.1	Besonderes Wohngebiet	14
3.1.2	Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Haus der Begegnung"	15
3.1.3	Fläche für Versorgungsanlagen	16
3.1.4	Ausschluß unverträglicher Nutzungen	17
3.1.5	Sicherung der Wohnnutzung	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
3.4	Grünfestsetzungen	20
3.5	Sonstige Festsetzungen	21
3.6	Flächenbilanz	23
4.	<u>Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen</u>	24
4.1	Abwägungsbelange	24
4.1.1	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	24
4.1.2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	25
4.1.3	Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung	25
4.1.4	Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	25
4.1.5	Belange der Denkmalpflege	26
4.1.6	Belange des Verkehrs	26
4.1.7	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege/Eingriffsregelung	27
4.1.8	Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung	28
4.1.9	Private Belange der Grundstückseigentümer	29
4.2	Förmliche Beteiligungsverfahren	29

4.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	29
4.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
4.2.3	Öffentliche Auslegung	29
4.2.4	Vereinfachtes Verfahren	30
4.2.5	Redaktionelle Überarbeitung nach dem Satzungsbeschluss	30
III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	31
1.	<u>Auswirkungen auf die Umwelt</u>	31
2.	<u>Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse</u>	32
3.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u>	32
4.	<u>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung</u>	32
IV.	<u>VERFAHREN</u>	33
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	35
C.	<u>ANLAGEN</u>	36
I.	<u>FESTSETZUNGEN</u>	36
1.	<u>Textliche Festsetzungen</u>	36
2.	<u>Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</u>	38
3.	<u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>	39
II.	<u>ABWÄGUNGSERGEBNISSE</u>	40
1.	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger	
2.	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
3.	Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Bürger	
4.	Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Bürger	

A. BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan SAN - P 03 "Block 4 - Süd" für das Gelände, begrenzt durch die Dortustraße, die Gutenbergstraße und die Lindenstraße sowie durch die Grundstücke Dortustraße 7 und Lindenstraße 62 (Grundstücke Gutenbergstraße 100-102, Lindenstraße 57-61 und Dortustraße 8-10) gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 2. Juli 2003 als Satzung beschlossen. Aufgrund der fehlenden Bekanntmachung ist er jedoch nicht Inkraft getreten. Wegen der inzwischen geänderten Definition des Vollgeschossbegriffs in der Bauordnung (BbgBO) waren Regelungen zum Dachausbau in den Plan einzuführen, damit die beschlossenen Planinhalte zukünftig umsetzbar sind. Durch die Einbeziehung der Dachgeschosse in die Vollgeschosszahl war die Nutzungsmaßberechnung anzupassen. Wegen der teilweise bereits vollzogenen Entwicklung wurden die Bestandsbeschreibenden Kapitel aktualisiert. Alle diese Änderungen sind redaktioneller Art und erfordern keine förmlichen Beteiligungsschritte. Betroffenheiten ergeben sich nicht, das Abwägungsergebnis, welches Grundlage des Satzungsbeschlusses am 2. Juli 2003 war, bleibt unverändert.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN - P 03 "Block 4 - Süd" war die beabsichtigte Realisierung der sozialen, öffentlich geförderten und privat getragenen Infrastruktureinrichtung "Haus der Begegnung" auf den Grundstücken Gutenbergstraße 100 - 102 sowie die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz im Bereich des Blockes 4, welche nicht von der Behinderteneinrichtung tangiert wird. Die in Teilbereichen vorhandenen nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Vorgaben standen zwar in Einklang mit den Vorgaben der Sanierungssatzung für das Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung, bedurften jedoch einer planungsrechtlichen Klärung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren sichert eine stadtverträgliche Einbindung und schafft Planungssicherheit und gültiges Planungsrecht für das Vorhabenprojekt und eine sanierungsrechtlich unbedenkliche Erneuerung.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war der Geltungsbereich in Teilen von erheblichem städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklungspotential geprägt. Es wurde durch den Bebauungsplan beabsichtigt, ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Absicht der Realisierung der Einrichtung "Haus der Begegnung" stand zwar nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung, welche u.a. durch die Vorgaben der geltenden Sanierungssatzung für das Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung definiert sind, jedoch war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da eine soziale Infrastruktureinrichtung zwar genehmigungsfähig war, eine geordnete städtebauliche Einbindung aber nicht gewährleistet werden konnte. Des weiteren soll der Bebauungsplan den für die Integrationsziele wichtigen zentral gelegenen Standort dauerhaft vor Nutzungsansprüchen anderer, ggf. finanziell einträglicheren Einrichtungen schützen.

Die veränderte Situation im historischen Stadtzentrum erforderte auch unter dem Gesichtspunkt einer nachbarschaftsbezogenen Neuordnung der Abgrenzung von Grundstückszuschnitten und Parzellenzuordnungen kommunalen Handlungsbedarf. Daher sind die an das Begegnungszentrum angrenzenden Grundstücke in der Linden- und der Dortustraße in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Die städtischen Planungsziele für das "Haus der Begegnung" deckten sich mit der Bereitschaft eines eingetragenen Vereins, der als Bauherr auf seinem Grundstück ein Bauvorhaben mit o.g. Zielsetzung realisieren wollte. Das auf Grundlage einer Genehmigungsentscheidung nach § 33 Abs. 1 BauGB zwischenzeitlich realisierte Vorhaben wurde neben der städtischen Förderung durch das Sozialministerium des Landes Brandenburg sowie durch die Aktion Sorgenkind gefördert.

Entsprechend den planerischen Zielen wurden neben den baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken entlang der Gutenbergstraße keine baulichen Verdichtungen durchgeführt, die zu einer wesentlichen Erhöhung des historischen Maßes der baulichen Nutzung geführt haben. Alle Bauvorhaben orientieren sich am historischen Nutzungsmaß.

Die abstandsrechtlichen Regelungen des § 6 BbgBO werden durch die Zielstellung des Bebauungsplans teilweise erheblich unterschritten. Eine Gefährdung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse bzw. sicherheitstechnische Bedenken liegen aber dennoch nicht vor, da im Bebauungsplan die bestehende Substanz gesichert und fortentwickelt wird bzw. historische Situationen, wie sie im Bereich der zweiten Barocken Stadterweiterung noch heute üblich sind, wiederhergestellt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden qualitativ hochwertige Wohn- und Arbeitslagen entstehen bzw. gesichert.

Die Realisierung der neuen Bauvorhaben sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz auf Grundlage des § 34 BauGB war nicht möglich, so dass die Durchführung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens geboten war.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, im Block 4.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert von dem Vorhaben des Hauses der Begegnung und dem hiervon ausgehenden Veränderungspotential und deren Auswirkung auf die umliegende Bebauung an der Gutenberg-, Linden- und Dortustraße. Daher umfaßt der Geltungsbereich nur den südlichen Teil des Blockes, einschließlich der Grundstücke Dortustraße 8 und Lindenstraße 61. Der übrige Teil des Blockes ist durch Altbauten dicht überbaut und ist unter Bestandsschutz zu entwickeln. Ein Planaufstellungserfordernis hierfür besteht nicht.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar.

Im Gegensatz zur Planung der 1. Barocken Stadterweiterung formiert sie eine ergänzende Schicht, die sich um die vorhandene Stadt legte. Die wichtigsten Straßenachsen wurden dabei fortgeführt. Die 2. Barocke Stadterweiterung formuliert das Bild einer autonomen Idealstadt. Zwar werden die Achsen der 1. Barocken Stadterweiterung von 1722 zum Teil aufgenommen, jedoch tritt der konzeptionelle Neuansatz deutlich hervor. Die gewählte Form gleicht der des römischen Castrums: ein begrenztes Rechteck, in das unterschiedliche raumbildende Elemente integriert werden können. Die 2. Barocke Stadterweiterung orientiert

sich an einigen außerpreußischen Planungen für Residenzgründungen, Stadterweiterungen und neuen Hafenstädten (Richelieu/Frankreich, Livorno/Italien, Christianshavn/ Dänemark, Mannheim, Hanau, Erlangen etc.).

Die Eigenständigkeit der räumlichen Figur spiegelt sich in deren innerem Aufbau wieder, die auf minimiertem Flächenverbrauch basiert. Blockgröße und Parzellenform sind so dimensioniert, daß die Blockfläche mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäuden weitgehend überbaut werden konnte. Nutzer waren Handwerker, die keine umfangreichen Blockinnenflächen benötigten.

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in Teilbereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bildes der jeweiligen Blockfront. Mittig in der Blockfront sitzen auf den Längsseiten jeweils eine oder zwei größere Parzellen, die von ein bis drei kleineren Parzellen eingerahmt werden. Darauf folgt beidseitig ein Bauwich, der der Zugänglichkeit der Innenbereiche im Brandfall diene und heute meist überbaut ist. Der Abschluß wird durch eine Eckparzelle gebildet. Bei den querliegenden Blockseiten sitzt in der Mitte eine kleinere Parzelle, die beidseitig von größeren Parzellen gerahmt ist, die ihrerseits an kleinere Parzellen angrenzen. Anschließend folgen die Eckparzellen.

Die Eigenständigkeit der 2. Barocken Stadterweiterung setzt sich auf der Ebene der Gebäudetypologie fort. Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges fünfachsiges traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Wasserstandes wurde statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild), wodurch die Raumhöhen der darüberliegenden Kammern entsprechend reduziert wurden.

Der Wechsel zwischen kleineren und größeren Parzellen in den Nord-Süd-Straßen und die damit einhergehende Änderung der Maße des Fünfachshauses, sind auch unter funktionalen Gesichtspunkten zu betrachten. Größere Gebäude verfügen über breite Toreinfahrten, die neben der Brandschutzfunktion auch die Ansiedlung von Gewerben ermöglichten, die auf Transportfahrzeuge angewiesen waren.

Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen. Sie sind nicht unter dem Gesichtspunkt der Einheitlichkeit zu betrachten.

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen, insbesondere der Dortustraße noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.¹⁾

Besonders auffällig sind die in der Regel mit mächtigen Toren verschlossenen Brandgassen, die an den Karreeseiten entstanden sind. Sie dienten der Verhinderung eines Feuerüberspringens im Brandfall sowie der Erschließung von Hofräumen.

1) Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt - Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

Der Block 4 befindet sich im nördlichen Teil der 2. Barocken Stadterweiterung und ist begrenzt durch die Gutenbergstraße im Süden, die Dortustraße im Osten, die Hegelallee im Norden und die Lindenstraße im Westen. Die Blockfläche beträgt ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das südlich Drittel des Blockes (bis einschließlich Dortustraße 8 und Lindenstraße 59) und umfaßt inkl. der anteiligen Verkehrsflächen ca. 0,65 ha.

Die Grundstücke der Gutenbergstraße sind heute durch das bereits realisierte Vorhaben geprägt. Nach dem Abriß der historischen Typenbebauung 1989 wurden hier kurz nach der Wende zwei Container aufgestellt, die durch Banken genutzt wurden. Nach dem Bezug von Filialgebäuden wurden beide Container zeitversetzt entfernt. Anschließend wurde der westliche Grundstücksteil als "wilder" Parkplatz genutzt. Die Oberflächenbeschaffenheit war festgefahrener Boden mit Spontanvegetation in den Randbereichen sowie im straßenzugewandten Teil eine verfestigte Kiesaufschüttung. Nach Entfernung des zweiten Containers Ende Juli 1995 lag die östliche Teilfläche nur kurzzeitig brach, so daß eine Vegetationsentwicklung nicht erfolgt ist. Auch hier etablierte sich eine Nutzung als Parkplatzanlage im zur Dortustraße zugewandten Bereich.

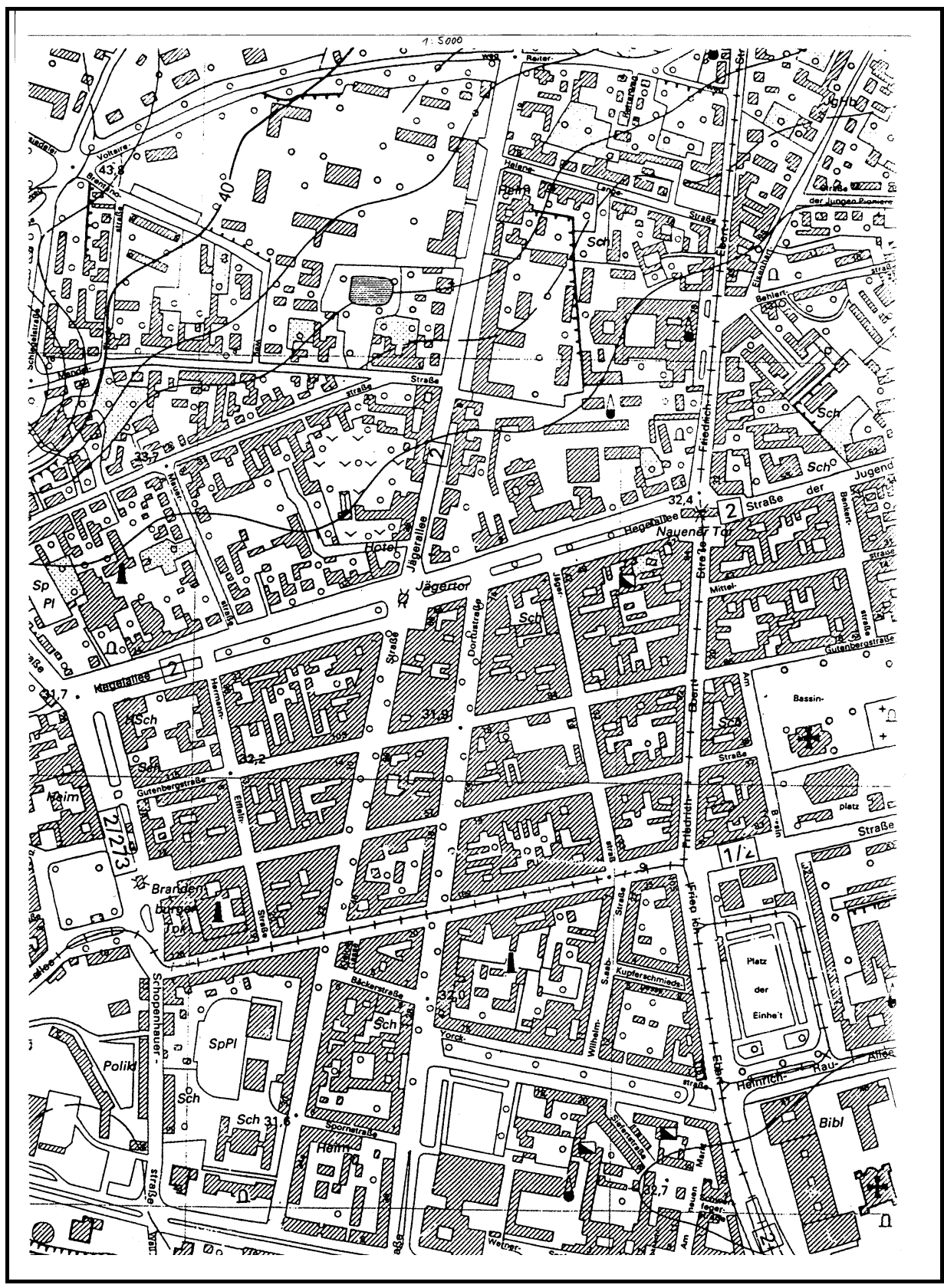
Entlang der Dortustraße ist die ursprüngliche Typenhausbebauung noch zu wesentlichen Teilen im gesamten Straßenzug (östliche Seite) erhalten, aber teilweise stark sanierungsbedürftig und leerstehend. Einzige Ausnahme hiervon ist das im Geltungsbereich liegende Hotel-Restaurant Reinhold (Dortustraße 10), ein historisierender Neubau aus dem Jahre 1991. Das Gebäude Dortustraße 9 wurde ca. im Jahre 1870 erbaut und ist nach langem Leerstand zwischenzeitlich renoviert und wieder genutzt. Das Vorderhaus Dortustraße 8 stammt aus der Entstehungszeit 1738 und wurde ca. 1875 umgebaut. Das Quergebäude, eine ehemalige Fabrikanlage stammt wahrscheinlich aus der Gründerzeit um 1900. Beide Gebäude stehen leer und sind in schlechtem Zustand. Der Beginn von Sanierungsarbeiten, bei denen auch eine Aufstockung des Quergebäudes erfolgen soll, ist beabsichtigt.

Die Bausubstanz der Gebäude der Lindenstraße ist durchschnittlich besser als in der Dortustraße, obwohl hier alle Vordergebäude aus der Entstehungszeit 1738 stammen. Die Vorderhäuser der Grundstücke Nr. 58, 60 und 61 sind bereits zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt saniert gewesen. Das lange leerstehende Gebäude Lindenstraße 59 wurde inzwischen saniert. Die Nutzung aller Gebäude läßt sich als Mischung aus Wohnen in den Obergeschossen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in den Erdgeschossen charakterisieren. Die gewerblichen Nutzungen bestehen u.a aus Gastronomie, einem Ofensetzer mit Verkauf sowie einer Druckerei und Buchbinderei. Die gewerbliche Zusammensetzung im Geltungsbereich hat sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens geändert, ohne dass es hierbei zu einer Veränderung der Ortstypik gekommen ist.

Die Grundstücke Dortustraße 60 und 61 verfügen zusätzlich über Hofgebäude, die zum größten Teil ebenfalls saniert worden sind. Einzige wesentliche Ausnahme hiervon ist ein erhaltenswürdiger Speicher, der zur Lindenstraße 60 gehört und wie die meisten Hofgebäude aus der Zeit nach 1850 stammt. Auf dem Grundstück Nr. 60 befindet sich auch ein Heizwerk der EVP, das den gesamten umliegenden Bereich mit Wärme versorgt und dessen Schornstein aus Betonfertigteilen überdimensioniert ist und einen städtebaulichen Mißstand darstellt.²⁾

2) Städtebauliche Entwicklungskonzeption Block 4 - Potsdam, Architekturbüro Neumann, Potsdam, 1994

Karte 1: Übersichtsplan 2. Barocke Stadterweiterung um Umgebung



2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Dortu-, Gutenberg- und Lindenstraße, die als Anliegerstraßen ausgebaut sind. Die Dortu- und die Lindenstraße führen nach Norden auf die Hegelallee, die eine Funktion als Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion hat. Eine Verbindung nach Süden über die Brandenburger Straße ist nur für Fußgänger und Radfahrer möglich. Die Gutenbergstraße verläuft parallel zur Hegelallee, ist aber aufgrund ihres Ausbaustandards nicht in Gefahr, als Schleichweg benutzt zu werden.

Obwohl der Geltungsbereich durch keinerlei öffentliche Verkehrsmittel tangiert wird, kann die öffentliche Erschließung als gut bezeichnet werden. Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine optimale Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage gewährleisten.

Die Entwicklung des innerstädtischen Quartiers läßt eine bedingt durch die Wiederherstellung verfallener, un- oder untergenutzter Substanz eine Steigerung der Stellplatznachfrage über das jetzige Maß erwarten. Das Rahmenkonzept für den innerstädtischen Verkehr³⁾ schlägt daher vor, die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze, die z.Z. für Anwohner und anliegende Gewerbetreibende (keine Kundenparkplätze) reserviert sind, zukünftig insgesamt zu bewirtschaften. Dazu sollen die bisherigen Anwohnerparkzonen tagsüber kostenpflichtig als Zusatzangebot für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Mischparken). Ziel ist es, die Parkraumbewirtschaftung flächendeckend zu vereinheitlichen. Darüber hinaus sollen entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mehrere Parkhäuser bzw. Tiefgaragen errichtet und durch ein Leitsystem miteinander verbunden werden. Die Einrichtungen Tiefgarage Wilhelmgalerie, Tiefgarage Luisenplatz und Parkhaus Hegelallee sind bereits in Betrieb. Diese Einrichtungen dienen insbesondere auch der Stellplatzversorgung ansässiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Versorgung mit fußläufig erreichbaren öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist somit gut.

Ein vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze, die sich aus der Entwicklung der besonderen Wohngebiete in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergeben, ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Freiflächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen nur eingeschränkt möglich.⁴⁾ Für die Nutzer des Hauses der Begegnung wurden zweckbestimmte Stellplätze für Behinderte im Bereich vor dem Gebäude geschaffen. Das Freihalten oder Freiräumen von Grundstücken zur Stellplatznutzung wäre kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes bzw. wäre eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer zugunsten der Nutzbarkeit anderer.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung Potsdam, Flur 25, Flurstücksnummern 319 (anteilig), 323 (anteilig), 329/1, 329/17, 329/18, 329/19, 329/21, 329/24, 329/25, 329/26, 329/27, 329/28, 329/29, 329/30, 331, 332/1, 332/3, 332/4 und 333 (anteilig).

Die Grundstücke für das "Haus der Begegnung" (Gutenbergstraße 100-102), die östlich angrenzende ehemalige Brandgasse sowie alle sich anteilig im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich in städtischer Eigentümerschaft. Alle weiteren Grundstücke befinden sich in privater Hand. Ein Eigentümerverzeichnis liegt vor.

3) Innenstadt Potsdam - Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Gruppe Planwerk / StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam 1995, Überarbeitung: StadtPlan Ingenieur GmbH, Oktober 2001

4) ebenda, 1995 / 2001

2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit technischer Infrastruktur ist gewährleistet.

Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Trink- Schmutz- und Regenwasserleitungen. Das sich im Blockinnenbereich befindende Heizwerk wird mit Gas betrieben. Der Leitungsbestand hierzu sowie die Fernwärmeleitungen wurden durch die EVP mitgeteilt. Die Funktion der Anlage wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bereiches macht die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen aus kapazitiven Gründen erforderlich.

Zur Realisierung des "Haus der Begegnung" war die Umverlegung von bestehenden Leitungen des Heizwerkes erforderlich. Die Arbeiten hierzu sind bereits abgeschlossen. Durch die Festsetzung von Grunddienstbarkeiten zugunsten des Betreibers des Heizwerkes stehen ausreichend Ersatzflächen zur Verfügung.

2.2.6 Boden / Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aus der historischen Entwicklung heraus (Verzicht auf Keller) ist aber davon auszugehen, daß ungünstige Bauverhältnisse vorliegen. Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m ist sehr hoch, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände.

Innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein Abgleich mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster durch das zuständige Amt vorgenommen. Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen wurde keine Altlastengefahr bekannt. Sollten dennoch Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, so ist das Umweltamt umgehend zu informieren.

Von Seiten des staatlichen Munitionsbergungsdienstes kann eine teilweise Belastung des Gebietes mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sie erscheint jedoch nicht wahrscheinlich, da keine unmittelbaren Kriegsschäden vorliegen und der Blockinnenbereich erst nach dem Krieg durch ein Heizwerk mit umfangreichen Leitungen bebaut wurde.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

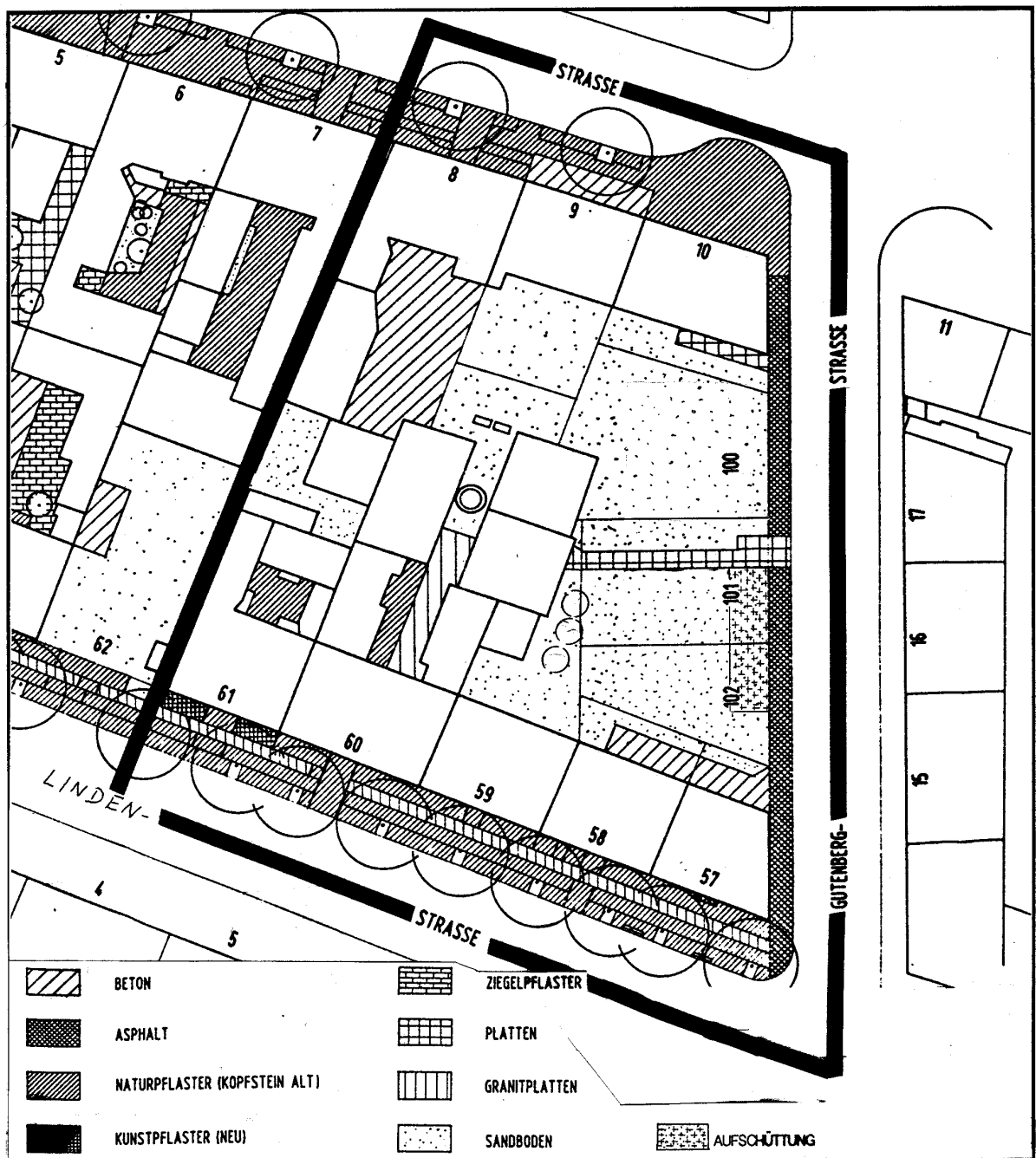
Aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades, der grundstücksbezogen über 90% liegen kann (Dortustraße 10: 100%), existierten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen im Geltungsbereich.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren auf nahezu allen Grundstücken, unabhängig vom Maß der Überbauung, Hof- und Freiflächen betoniert bzw. gepflastert. Bei mehreren Grundstücken werden Versiegelungsgrade von 100 % erreicht. Die Oberflächenmaterialien bestehen aus Beton, Steinplatten und altem Naturpflaster sowie bei unversiegelten Flächen aus Sand. Dies galt auch für die Grundstücke an der Gutenbergstraße, die zwischenzeitlich als wilde Parkplätze genutzt waren und über nur spärliche Spontanvegetation verfügten. Im Hof Lindenstraße 61 sowie am Gebäude Dortustraße 10 sind Teile der rückwärtigen Fassaden begrünt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bäume befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen der Dortu- (3 Stück im Geltungsbereich) und Lindenstraße (10 Stück), deren Erhalt durch die Planung ermöglicht wird. Innerhalb der privaten Flächen, angrenzend an das Heizwerk, existierten zum Zeitpunkt der Planaufstellung mehrere Jungbäume, die sich wahr-

scheinlich spontan entwickelt hatten, und deren Erhalt angestrebt war. Da dies konzeptionell nicht möglich war, sind Ersatzpflanzungen vorgenommen worden.

Karte 2: Bodenmaterialien - Bestand 1995⁵⁾



Bedingt durch die inzwischen erfolgten Sanierungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind die Freiflächen weitestgehend gestaltet und erfüllen die grundstücksbezogene Wohnumfeldfunktion. Der Überbauungsgrad ist dennoch weiterhin hoch und versiegelte Flächen dominieren.

Eingriffsbewertung gemäß § 1 a BauGB

In Übereinstimmung mit dem Naturschutzamt sowie in Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt, dass die Bearbeitung eines gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens gemäß des gemeinsamen Erlass der Ministerien MUNR und MSWV⁵⁾ Ziffer 5 Nr. 1, 3 und 6 nicht erforderlich ist, da die

5) Amtsblatt Nr. 20, vom 23.05.1997, S. 410

bestehende Situation im Block mit Versiegelungsgraden, die oftmals 100% erreichen, eine ökologische Bestandsaufnahme im Sinne eines externen Gutachtens nicht sinnvoll macht. Vom Zustand zum Aufstellungsbeschluss ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist verbesserungsbedürftig. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keinerlei Festsetzungen, die nicht bereits Bestand sind oder nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer ökologischen Verbesserung, mindestens aber zu keinem negativen Ergebnis führen. Die Bewertung des erforderlichen Eingriffs erfolgte demnach im Rahmen der grundsätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 1a Abs.2 Nr. 3 BauGB a. F.

Umweltverträglichkeit

Das Planverfahren fällt unter die Übergangsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben des § 233 Abs. 1 BauGB und § 25 Abs. 2 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz). Danach gelten für Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschluss vor dem 14.03.1999 gefasst worden ist, die älteren gesetzlichen Regelungen, nach der die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wesentlich seltener erfolgen musste (hier: Prüfung anhand des UVPG in der zum Aufstellungsbeschluss 1995 geltenden Fassung). Im vorliegenden Fall ist eine Betrachtung der Umweltverträglichkeit entbehrlich.

Um eventuelle nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt dennoch in der Planung zu berücksichtigen, wurde im Aufstellungsverfahren eine zusätzlich Prüfung durchgeführt, die den Anforderungen des UVPG⁶⁾ in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung entspricht (Betrachtung über die Notwendigkeit der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung anhand der Prüfkriterien der Anlage 1). Auch danach enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die prüfpflichtig sind.

Durch die Regelungen im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften wird der Plan nicht berührt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist sowohl formell als auch materiell nicht notwendig.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens wurden mit dem als Landesplanungsbehörde zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt. Sie stehen mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin vom 2. März 1998⁷⁾ stellt den Geltungsbereich innerhalb der Signatur Siedlungsbereich, zentraler Ort mit Handlungsschwerpunkt dar. Die Zielstellung des Bebauungsplans widerspricht nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans.

Im Flächennutzungsplan⁸⁾ der Stadt Potsdam wird das Gebiet des Geltungsbereichs als Besonderes Wohngebiet der Dichtestufe 4 (höhere Dichte von 0,8 - 1,2 GFZ) dargestellt. Das "Haus der Begegnung" findet als kulturelle Gemeinbedarfsfläche Berücksichtigung, das Heizwerk ist nicht verzeichnet.

6) UVPG in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung

7) Gesetz- und Verordnungsblatt Brandenburg, Teil II, Nr. 8 vom 20.03.1998; Seite 186

8) Flächennutzungsplan vom 04. April 2001, Amtsblatt Nr. 10 / 2001, S. 1

Im Landschaftsplan findet der Geltungsbereich, der sich im Teilgebiet Mitte befindet, der für den Naturhaushalt nur von untergeordneter Bedeutung ist, als Wohnbaufläche mit geringem Grünanteil Berücksichtigung. Die Dortu- und Lindenstraße sollen als Alleen geschützt und weiterentwickelt werden.

2.3.2 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept für den Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Innenstadt sieht für das Quartier der 2. Barocken Stadterweiterung die Sicherung und Weiterentwicklung als kommerzielles Zentrum der Stadtbereiche westlich der Havel sowie der Teltower Vorstadt vor. Es soll eine Entwicklung zum gehobenen Einkaufszentrum für Potsdam und Umgebung stattfinden.

Der Geltungsbereich ist als besonderes Wohngebiet dargestellt, in der Dortu- und der Lindenstraße sollen Alleen gesichert werden.

Der landschaftsplanerische Teil der Bereichsentwicklungsplanung sieht für den Geltungsbereich als Entwicklungsziel die Entsiegelung von Böden, die Erhöhung des Vegetationsanteils und der ökologischen Qualität als Entwicklungsziel vor. Die Lindenstraße soll, als Allee mit altem Baumbestand, Grünverbindungsfunktionen übernehmen.⁹⁾

2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bereiches der 2. Barocken Stadterweiterung, für die mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam am 19.05.1993 eine Sanierungssatzung Rechtskraft erlangt hat.¹⁰⁾

In den Sanierungszielen ist für den Geltungsbereich u.a. festgelegt, dass der Gewerbeanteil auf jeder Parzelle 50 % nicht zu übersteigen hat. Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind z.B. zentrale Einrichtungen sowie Vergnügungstätten. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten, und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen mit den Sanierungszielen in Einklang.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.08.1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21.09.1992, wurde der Geltungsbereich unter die Anwendungsvoraussetzungen einer Erhaltungssatzung gestellt.

Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils im gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung. Ferner wird durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan unterstützen diese Ziele.

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung mit seiner Struktur inklusive der Straßenräume steht seit 25.09.1979 als Flächendenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg vom 22.07.1991. Die im Geltungsbereich liegenden einzelnen Denkmale innerhalb des Flächendenkmals werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um sämtliche Vordergebäude mit Ausnahme des Neubaus Dortustraße 10 sowie dem neuerrich-

9) BEP Potsdam Innenstadt (Entwurf), Stadtentwicklungsamt Potsdam, Stand Juni 1993

10) Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 11. Mai 1993, geändert am 18. Februar 2000, ABl. 3/2000, S. 4 und am 05. Mai 2004, ABl. 14/2004, S. 6

tetem „Haus der Begegnung“ in der Gutenbergstraße 100-102, alle veröffentlicht in der Denkmalliste der Stadt Potsdam.

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch die Struktur des Blockes sowie den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar sind zur Zeit keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, mit ihrem Auftreten bei Tiefbauarbeiten ist jedoch zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen und entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beurteilen sind.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Fläche des Bebauungsplans liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und benötigt zur Erreichung der Sanierungsziele dringend planungsrechtliche Klärung. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Bauvorhaben verschiedener Bauherren, insbesondere zur Realisierung des sozialen, öffentlich geförderten und privat getragenen "Haus der Begegnung" in der Gutenbergstraße 100-102, galt es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. An dieser Stelle bestand die Möglichkeit, eine dringend benötigte soziale Infrastruktureinrichtung, von denen nach der Wende viele verdrängt wurden, wieder zu entwickeln. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotential dieser Nutzung mit seinen Nachbarn, in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier, zu reduzieren und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an Freiräumen zu gewährleisten.

2. Intention des Plans

Entsprechend den Erläuterungen des Flächennutzungsplans ist die Bereitstellung von Wohnraum durch Modernisierung sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes ein Leitsatz der Flächennutzungsplanung. Dies soll unter Wahrung der historischen Qualitäten erfolgen. Gleichzeitig soll die Funktion des Stadtzentrums als Schwerpunkt für Angebote des höheren Bedarfs gesichert werden. Die Entwicklung einer sozialen Infrastruktureinrichtung dient der Stabilisierung und Entwicklung des Wohnumfeldes. Den Ansätzen wird im Bebauungsplan gleichwertig Rechnung getragen. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan als Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans alle Grundstücke mit Ausnahme des "Haus der Begegnung" als besonderes Wohngebiet fest. Für das "Haus der Begegnung" wird eine Ausweisung "Fläche für besonderen Nutzungszweck" festgesetzt. Die hierfür zwingend notwendigen städtebaulichen Gründe liegen in der Einzigartigkeit des Konzeptes, das einerseits in keine Regelausweisung der Baunutzungsverordnung paßt und andererseits in der Örtlichkeit des Vorhabens, da hier die seltene Möglichkeit besteht, ein derartiges Vorhaben in eine bestehende Stadtstruktur maßgerecht einzupassen.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Entsprechend des Planungsziels und zur Sicherung der beabsichtigten, für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen, werden die

Flächen entlang der Dortu- und der Lindenstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Haus der Begegnung"

Die nach den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB bereits errichtete Einrichtung "Haus der Begegnung" wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Durch die absolute Passgenauigkeit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der z.Z. vorhandene gewerbliche Nutzungsdruck auf die Grundstücke innerhalb der Innenstadt, beseitigt wird. Nach Realisierung und Etablierung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Karstadt) in unmittelbarer Nähe ist - wie es in der Vergangenheit an anderer Stelle bereits zu verzeichnen war - ein Umwandlungsdruck auf die finanziell weniger ertragreichen Nutzungen, wie das Haus der Begegnung, hin zu einer ausschließlich kommerziellen Nutzung, zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Die Festsetzung stellt für das von allen Seiten und auch in der Öffentlichkeit positiv diskutierte Vorhaben ein maßgeschneidertes Instrument dar.

Nach dem von einem Trägerverein initiierten und von der Stadt Potsdam, dem Sozialministerium des Landes Brandenburg sowie der Aktion Sorgenkind geförderten Konzept sollen durch die Realisierung einer nutzungsübergreifenden sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtung die unterschiedlichsten Nutzungen unter einem Dach vereinigt werden. Das Konzept beabsichtigt, eine Einrichtung zu etablieren, die sich zu wesentlichen Teilen selbst trägt. Aus diesem Grund werden - neben den sozialen und kulturellen Nutzungen - spezielle gewerbliche Leistungen angeboten, die für die notwendige finanzielle Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens sorgen und somit auch die weniger ertragreichen Nutzungen - im Sinne einer Mischung - mittragen. Alle Nutzungen, die innerhalb der privat getragenen Einrichtung starken öffentlichen Charakter haben, haben die Gemeinsamkeit, daß sie speziell für die Bedürfnisse Behinderter ausgelegt sind.

Das Konzept sieht vor, im Erdgeschoss einen Veranstaltungsraum mit Bühne einzurichten, der mit einer Gastronomieeinrichtung verbunden ist. Beide Einrichtungen sind behindertengerecht ausgebaut. Auf dem Grundstücksteil Gutenbergstraße 102 ist zusätzlich eine kleine Ladeneinheit vorgesehen (unter 50 m²), in der ein Spezialgeschäft untergebracht ist. Andere mögliche Einrichtungen wären z.B. ein Reisebüro für behindertengerechtes Reisen o.ä.. Im 1. Obergeschoss sind Räume für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht. Hier sollen sich z.B. Ärzte, Gymnastik, Pflegestationen oder Anwälte niederlassen, die die speziellen Belange Behinderter besonders berücksichtigen. Im Dachgeschoß befinden sich Räume des Trägervereins sowie Gruppen- und Seminarräume. Hier kann ein spezieller Beratungs-, Therapie- und Arbeitsschwerpunkt entstehen. Weitere Seminarräume befinden sich im Untergeschoss. Die zulässigen Nutzungen sind daher in den einzelnen Etagen des Gebäudes unterschiedlich und entsprechen dem abgestimmten und während der Planaufstellung bereits realisierten Vorhaben (textliche Festsetzungen Nr. 1.3, 1.4 und 1.5) und schließen eine unerwünschte Umstrukturierung aus. Aus diesem Grund sind die im 1. und 2. Vollgeschoss zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe so zu verstehen, daß ein Bezug zum Vorhaben insgesamt zu bilden ist, und der allgemeine Anspruch an die Einrichtung gewährt wird. Dazu trägt auch die Sicherung der behindertengerechten Realisierung durch textliche Festsetzungen bei, die nicht nur zur Nutzbarkeit der Räumlichkeiten für die spezielle Zielgruppe erforderlich ist, sondern auch dafür Sorge trägt, daß zukünftige kommerzialisierende Umbauversuche unattraktiv werden (breitere interne Verkehrsflächen, größere WC-Räume, Aufzug etc.), so dass der Standort für nicht auszuschließende übliche Gewerbebetriebe an Bedeutung verliert.

Die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist erforderlich, da hier die Möglichkeit besteht, innerhalb des Potsdamer Zentrums eine einzigartige Einrichtung zu schaffen. Das Potsdamer Zentrum weist neben seiner Bedeutung als Standort für Handel und Dienstleistungen und Versorgungsschwerpunkt auch umfangreichen Wohnungsbestand

auf, der durch die Sanierungs- und Erhaltungssatzung sowie die Aufstellung verschiedener Bauleitpläne mit einer entsprechenden Zielstellung gesichert und ausgebaut werden soll. Das Vorhaben "Haus der Begegnung" befindet sich daher im gesamtstädtischen Kontext nicht nur in besonders verkehrsgünstiger zentraler Lage für alle Stadtteile Potsdams, sondern auch noch wohnungsnah für einen größeren Einzugsbereich. Dies ist insofern von immenser Bedeutung, da das Vorhaben auf einen Teil der Bevölkerung ausgerichtet ist, der über unterdurchschnittliche Mobilität verfügt. Das Konzept einer nutzungsintegrierten Einrichtung reduziert das in Potsdam bestehende Defizit an sozialen und kulturellen, aber auch kommerziellen Beratungs- und Freizeiteinrichtungen, in denen die Belange Behinderter in den Vordergrund gestellt werden. Der "alles-unter-einem-Dach"-Ansatz in zentraler Lage kann sich insofern zu einem echten, leicht erreichbaren Zentrum der Kommunikation behinderter und nicht-behinderter Menschen mit gesamtstädtischem Einzugsbereich entwickeln.

Der Standort der Einrichtung war Gegenstand einer umfangreichen Untersuchung aus ca. 20 Objekten, die 1990/91 durchgeführt wurde und verschiedenste Objekte und Orte beinhaltete. Sie war erforderlich, als die bisherige, unzweckmäßige Einrichtung (Orion-Gaststätte Am Stern) aufgrund der Entwicklungen nach der Wende verlassen werden mußte. Die anschließend genutzte Einrichtung in der Lindenstraße war von vornherein lediglich übergangsweise konzipiert. Ergebnis dieser Untersuchung war die Feststellung der Notwendigkeit einer Innenstadtlage sowie eines Neubaus (Unzweckmäßigkeit des Gebäudeumbaus in denkmalgeschützter Lage), so dass aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit des Grundstückes sowie der Notwendigkeit der zügigen Umsetzung der ausgewählte Standort optimale Voraussetzungen anbot.

Es ist davon auszugehen, dass die Einrichtung - neben seiner wohnumfeldverbessernden Wirkung innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung - mithelfen kann, die Stadt Potsdam touristisch weiter zu entwickeln. Neben seiner nutzungsspezifischen Einzigartigkeit als Anziehungspunkt innerhalb des Einzeldenkmals "2. Barocke Stadterweiterung" auch für nicht-behinderte Menschen, kann die Einrichtung, etwa mittig zwischen Sanssouci und Neuem Garten (Cäcilienhof), in Nachbarschaft zum Quartier des Holländischen Viertels gelegen, gerade für ältere und behinderte Menschen zur Anlaufstelle und Ausgangs- und Endpunkt touristischer Zusammenhänge entwickelt werden. Dies liegt darin begründet, dass hier - neben den dargestellten Nutzungen - in entsprechender baulicher Umsetzung, z.Z. einzigartig in Stadtzentrumslage, eine Anlaufstelle vorhanden ist, die die für Behinderte fehlenden, jedoch im eigentlichen Sinne selbstverständlichen Möglichkeiten, wie z.B. zugängliche WC-Räume, Telefone, etc., aber auch z.B. Rollstuhlverleih beinhaltet. Die Einrichtung trägt dazu bei, die Stadt Potsdam ihrem Ziel näher zu bringen, sich auch als eine behindertenfreundliche Tourismusstadt zu entwickeln. Sie steht im Mittelpunkt einer Konzeption mit derartiger Zielstellung, die z.B. barrierefreie Wegebeziehungen zum Inhalt hat.

Zur Realisierung der Einrichtung wurde die Umverlegung von bestehenden Leitungen des Heizwerkes erforderlich. Die Arbeiten hierzu sind bereits abgeschlossen. Durch die Festsetzung von Grunddienstbarkeiten zugunsten des Betreibers des Heizwerkes stehen ausreichend Ersatzflächen zur Verfügung.

3.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Das bestehende Heizwerk auf dem Grundstück Lindenstraße 60 wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert. Auf den dauerhaften Erhalt der Anlage kann aus versorgungstechnischen Gründen auch für die nähere Umgebung nicht verzichtet werden. Es stellt die wärmetechnische Erschließung bestehender und zukünftiger Gebäude im umliegenden Bereich sicher, die sich innerhalb eines am 21.10.1993 festgesetzten Fernwärmevorranggebietes befinden. Die Funktionsfähigkeit der Anlage (zu- und ablaufenden Leitungen) wird durch die Festsetzung von Flächen, die mit Grunddienstbarkeiten zu belasten sind, gesichert.

Durch die ergänzenden immissionsschützenden Festsetzungen wird sichergestellt, daß eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Einrichtung gesichert ist (textliche Festsetzung Nr. 1.15).

3.1.4 Ausschluß unverträglicher Nutzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine stärkere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Es ist beabsichtigt, die kleinteilige städtebauliche Struktur des besonderen Wohngebietes, die historische Charakteristik des Geltungsbereiches sowie das Niveau der historischen Innenstadt zu sichern und die Belange von Familien dahingehend zu schützen, daß die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sowie die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe in ihrer Art eingeschränkt werden. Gemäß § 1 Abs 6 und 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten sowie die Schaulstellung von Personen sowie jede Art von Sexshows oder Bordellbetriebe im besonderen Wohngebiet nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4). Diese Festsetzungen dienen auch der Bezahlbarkeit der Mieten sowohl gewerblicher als auch wohn-, sozial- und kulturellgenutzter Räumlichkeiten, da die genannten Einrichtungen mit geringem Aufwand hohe Umsätze erzielen und somit das Mietniveau in Gefahr bringen und zu einer städtebaulich unerwünschten Umstrukturierung führen könnten. Die Festsetzungen stehen in Einklang mit den Zielen der Sanierungssatzung.

3.1.5 Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein gleichwertiges Wohnen und Arbeiten, und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung ein Wohnanteil von mindestens 50 % auf den Baugrundstücken zu gewährleisten. Aufgrund der Bestimmungen, die auf Grundlagen der §§ 142 und 172 BauGB geregelt sind, ist eine dieser Zielsetzung entsprechende Regelung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich, diese Regelungen stellen unmittelbar geltendes Recht dar. Der hier vorliegende Rechtszusammenhang wird im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Darüber hinaus gelten die allgemeinen Anforderungen an die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes (besonderes Wohngebiet).

In Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Sanierungssatzung und wegen ihrer imagefördernden und wohnumfeldverbessernden Wirkung, vor allem aber, weil im Bereich soziale und kulturelle Infrastruktur für Behinderte ein starkes Defizit vorhanden ist, ist die Einrichtung "Haus der Begegnung" von dieser Regelung ausgenommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung¹¹⁾

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Baukörperausweisung zulässig. Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Festsetzung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist (textliche Festsetzung Nr. 1.20), in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschoßfläche (GF) oder einer Geschoßflächenzahl (GFZ) kann somit für alle Baugebiete entfallen.

11) Alle Werte gerundet

Reglung für Dächer aufgrund der zum 1. September 2003 geänderten Bauordnung

Wegen der Änderung des Vollgeschossbegriffes während des Aufstellungsverfahrens war es erforderlich, Regelungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus in den Bebauungsplan aufzunehmen, die gemäß der Regelung der Bauordnung in der vor dem 01. September 2003 geltenden Fassung entbehrlich war. Entsprechend der Ausgangslage wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende objektbezogene Festsetzungen entwickelt:

1. Regelung zur Sicherstellung der bisherigen Baurechte: Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Geschoss in einem Dachraum¹²⁾ handelt, (textliche Festsetzung Nr. 1.22).
2. Regelung zur Sicherstellung der bestehenden Dachlandschaft: Das oberste Vollgeschoss muss in einem Dachraum entsprechend der Bauordnung vom 02. Juni 1998 liegen. Die Festsetzung schließt die Umwandlung bereits ausgebauter Dächer aus (textliche Festsetzung Nr. 1.23).

Diese Festsetzungen dienen der Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken, die nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen. Hier sind Dachausbauten regelmäßig zulässig nach § 34 BauGB.

Für einige Gebäude bzw. Gebäudeteile erfolgt keine Regelung des Dachausbaus. Hier ist somit nicht auszuschließen, dass Flachdächer errichtet werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind (hintere Gebäude, Anbauten) bzw. um hohe Gebäude, deren oberstes Vollgeschoss zwar Dachschrägen aufweisen, die jedoch über einen ausgeprägten Kniestock verfügen, so dass sie nicht mehr die Definition eines Dachraumes erfüllen.

Grundflächenzahlen (GRZ / Geschossflächenzahlen (GFZ))

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperausweisung in Dichtewerte kommt es im besonderen Wohngebiet grundstücksbezogen - mit einer Ausnahme - teilweise zu deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der maximale GRZ-Wert beträgt 1,0 für das Grundstück Dortustraße 10 (Bestandssicherung), der Minimalwert beträgt ca. 0,52 GRZ in der Lindenstraße 59. Auf die Gesamtfläche des besonderen Wohngebietes berechnet wird eine GRZ von ca. 0,7 erreicht. Die starke Differenzierung des grundstücksbezogenen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um unter stark divergierenden Grundstückszuschnitten (teilweise sehr kleine Grundstücksflächen) die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen.

Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, die zwischen den Extrema von ca. 2,7 in der Dortustraße 8 (Bestandssicherung) und ca. 1,4 in der Lindenstraße 59 schwankt. Im gesamten besonderen Wohngebiet wird die zulässige Obergrenze mit einem Wert von ca. 2,2 GFZ um 0,6 GFZ überschritten.

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den besonderen Wohngebieten ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik ebenso notwendig, wie die Unterschreitung der nach §6 BbgBO erforderlichen Regelabstandsflächen bis auf mindestens 0,15 H (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften 2.1). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung der Obergrenzen sind durch den Bebauungsplan

12) Dachraum: Unter dem Dachraum eines Hauses ist der vom Dach, bestehend aus Tragwerk und Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildete Raum zu verstehen. (vgl. OVG NRW v. 20.11.1979 – X A 995/79 und Fieseler, Fieckert, Kommentar zur BauNVO § 20 RN 12)

nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Sie stünden darüber hinaus in Widerspruch zum Denkmalschutz und den Sanierungszielen.

Eine Gefährdung der Belange

Wohn- und Arbeitsverhältnisse:	Realisierung von Mindestflächen, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. Erholungsfunktionen übernehmen können (Terrassenflächen), Durchlüftung durch Schaffung zusammenhängender Hofräume, Verbesserung der Belichtung der Gebäude, Gewährleistung des Brandschutzes durch technische Anforderungen (u.a. Sicherstellung der Löschwasserversorgung), Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen durch das benachbarte Haus der Begegnung zum besonderen Wohngebiet, Entfernung zu umfangreichen Grün- und Erholungsflächen nur ca. 600 m
Umwelt:	Sicherung des ökologischen Bestands und Festsetzung ergänzender Maßnahmen
Verkehr:	Alle Grundstücke liegen an ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen, durch die Bewirtschaftung der Parkplätze ist die Versorgung mit Parkraum für die Anwohner berücksichtigt

ist durch die Überleitung des baulichen Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten. Verdichtungsmaßnahmen über das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Dies gilt auch für die Fläche für Versorgungsanlagen (GRZ ca. 0,64, GFZ ca. 1,7) und die Fläche für besondere Nutzungszwecke (GRZ ca. 0,7, GFZ ca. 2,3). Gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO ist auch hier die Überschreitung der GRZ und GFZ zur Sicherung und zum Erhalt der besonders wertvollen städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik erforderlich. Die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Regelabstandsflächen ist notwendig. Die Darlegungen zum besonderen Wohngebiet gelten auch hier.

Gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB auf nahezu allen Grundstücken eine geringere Abstandsfläche als den Regelabstand fest bzw. schafft die planungsrechtliche Möglichkeit dazu. Es gelten die durch Baulinien und -grenzen festgelegten Grenzabstände (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Festsetzung dient dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart und der Wahrung der bauhistorischen Bedeutung.

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen werden die verfügbaren Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Stellplätze eingeschränkt und für Garagen ausgeschlossen. Nebenanlagen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen (Fläche F und G für Stellplätze) zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1.6 und 1.7). Ausnahmsweise kann die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird, die betroffene bauliche Anlage eingegrünt ist (z.B. Fassade, Pergola - textliche Festsetzung Nr. 1.6) sowie die in § 19 Abs 4 der Baunutzungsverordnung verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Die Festlegung von 30% Flächenanteil sichert einen ausreichenden Flächenanteil für "grüne Nutzungen" und bietet dennoch Möglichkeiten für unvermeidbare bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise werden im gesamten Geltungsbereich reine Baukörperausweisungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann der Bestand im Geltungsbereich gesichert und geringfügig ergänzt werden.

Die Umsetzung und der Erhalt des "Haus der Begegnung" ist gewährleistet. Die Bebauung im Bestand stellt im wesentlichen eine erhaltenswerte und geschützte historische Bebauung unterschiedlicher Epochen dar, deren Ursprünge in der Zeit um 1738 liegen und die ein Einzeldenkmal bilden. Mit nur zwei Ausnahmen (Dortustraße 10 und das „Haus der Begegnung“) sind alle Vorderhäuser als einzelne Denkmale ausgewiesen. Umfangreiche Eingriffe in den Bestand, z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen sind daher nicht möglich.

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Blockrandes werden entlang der Blockkanten Baulinien festgesetzt, die die historische Blockstruktur sichern und wiederherstellen. Eine zusätzliche Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude erfolgt durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baulinie. Die Wiederherstellung der historischen Brandgasse ist im Bereich der neuen Bebauung "Haus der Begegnung" durch die Festsetzung einer Baulinie gewährleistet. Um dennoch eine architektonische Gliederung der Fassaden, z.B. durch Stuckelemente oder Gesimsbänder zu ermöglichen, ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO die Abweichung von den Baulinien ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.16).

Die rückwärtigen Gebäude sind durch Baugrenzen etwas flexibler gesichert. Die Ausweisung ist dennoch baukörperbezogen. Hier erfolgt eine planungsrechtliche Abstufung zwischen Einzeldenkmalen und Straßenräumen einerseits und der Sicherung der Gesamtstruktur andererseits. Die Baukörper sind dennoch in voller Tiefe und Breite überbaubar (textliche Festsetzung Nr. 1.20).

3.4 Grünfestsetzungen

In Übereinstimmung mit dem Naturschutzamt ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt worden, daß die Bearbeitung eines gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens nicht erforderlich ist. Obwohl die Bewältigung des ökologischen Eingriffs gemäß § 1a BauGB Angelegenheit der Bauleitplanung ist, macht die bestehende Situation im Block, mit Versiegelungsgraden, die teilweise 100 % erreichen, eine ökologische Bestandsaufnahme im Sinne eines externen Gutachtens nicht sinnvoll. Vom Zustand des Aufstellungsbeschlusses ausgehend, bietet das Karree 4 in ökologischer Hinsicht kaum Bestand und ist stark verbesserungsbedürftig. Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer ökologischen Verbesserung führen. Die Bewertung des erforderlichen Eingriffs erfolgt im Rahmen der grundsätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs 5 Nr. 7 BauGB i.V. m. § 1a Abs.2 Nr. 3 BauGB a.F.¹³⁾

Zur Stützung der Wohnqualität und zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Eine textliche Festsetzung hierzu ist jedoch nicht erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgBO sind alle nicht überbauten Flächen, die nicht für notwendige Zwecke, z.B. Gehwege o.ä. benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzungen maximal überbaubarer Flächen sichern demnach auch die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Um die Qualität der Freiflächen für die Bewohner zu stärken sowie aus Gründen der wohnumfeldverbessernden Ökologie (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 1.17 und 1.18). Die hierfür beabsichtigten Werte sichern den ökologischen Anspruch, gewährleisten aber, dass die Anforderungen des Denkmalschutzes eingehalten werden. Aus diesem Grund ist die Fassadenbegrünung ausschließlich für Flächen beabsichtigt, die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandt sind. Die Dachbegrünung orientiert sich an einem Wert von 10-12 cm für Dächer unter 15° Neigung. Aufgrund des Baualters vieler Gebäude ist die Dachbegrünung nur dann erfor-

13) siehe Teil B: Rechtsgrundlagen

derlich, wenn statische Gründe nicht entgegenstehen. Höhere Werte sind zwar zulässig, werden jedoch aus gleichem Grund nicht festgesetzt (Gewichtslasten).

Um die Stellplätze innerhalb der Blockinnenflächen F und G zu den angrenzenden Wohnnutzungen städtebaulich verträglich zu gestalten, aber auch weil der Anteil für Stellplatznutzungen innerhalb der Fläche G inkl. Rangierflächen nahezu die gesamte Fläche ausfüllt, ist hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zusätzlich aus ökologischen und wohnumfeldsichernden Gründen eine Pergolabegrünung als Abschirmung erforderlich (textliche Festsetzungen Nr. 1.9 und 1.13).

Der Alleecharakter der Dortu- und der Lindenstraße ist aus ökologischer Sicht, aber auch wegen Belangen des Stadtbildes unbedingt erhaltenswert. Dieser Charakter wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB entsprechend des Bestandes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig sind für zukünftige zwingende Notwendigkeiten auch Abweichungen von den bestehenden Standorten möglich (textliche Festsetzung Nr. 1.19).

Der Jungbaumbestand innerhalb der Fläche F soll soweit als möglich gesichert werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein Pflanzgebot innerhalb der Fläche F festgesetzt, auf das diese Bäume anrechenbar sind. Ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich, so ist die Pflanzung von Ersatz durch den Bebauungsplan verbindlich geregelt, auch wenn diese Bäume - die den einzigen nennenswerten Grünbestand innerhalb des Baulandes darstellen - noch nicht unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen (textliche Festsetzung Nr. 1.9 und 1.10). Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einbindung von Stellplätzen auf dieser Fläche und soll die notwendige Eingrünung der Blockinnenfläche gewährleisten und mithelfen, ein hochwertiges Wohnumfeld zu sichern.

Innerhalb der Fläche A ist das Anpflanzen zulässig, sofern die Erschließung in einer Mindestbreite von 3,5 m sowie die Leitungsrechte gesichert sind (textliche Festsetzung Nr. 1.8). Die Festsetzung sichert den Bestand bzw. die Möglichkeit der Begrünung der Fassaden der anliegenden Gebäude.

Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, sind die nicht als Stellplätze genutzten Teile der Fläche G ("Rangierflächen") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB z.B. als Gitterstein so anzulegen, daß mindestens 60 % dieser Fläche versickerungsfähig sind (textliche Festsetzung Nr. 1.14). Aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes wird auf die Festsetzung nur teilversiegelter Stellplatzflächen generell verzichtet (keine ausreichende Reinigungskraft des Bodens).

Aufgrund der bisherigen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen (Kontaminierungsgefahr des hoch anstehenden Grundwassers) sowie wegen der ohnehin geltenden Regelungen der Wassergesetzgebung erfolgt keine Festsetzung der Versickerung für auf Dachflächen anfallenden Regenwasser. Dies dient auch der uneingeschränkten Nutzung der Freiflächen für die Bewohner.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 1.21).

Die Leitungstrassen des im Blockinnenbereich stehenden Heizwerkes (Flächen A, C, D und G) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch die Eintragung von Leitungsrechten gesichert. Die Festsetzung dient der notwendigen wärmetechnischen Erschließung der gesamten näheren Umgebung. Für Wartungsarbeiten und zur Erschließung ist es erforderlich, die

Flächen C und A zusätzlich mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des zur Betreibung des Heizwerkes zuständigen Unternehmensträgers zu belasten (textliche Festsetzungen Nr. 1.8, 1.11, 1.12 und 1.13).

Die rückwärtigen Erschließungen der Grundstücke Lindenstraße 57-59, Gutenbergstraße 100-102 sowie Dortustraße 9 und 10 werden durch die Eintragungen von Geh- und Fahrrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend der historischen Gegebenheiten von Zugängen auf die Brandgasse gesichert (textliche Festsetzung Nr. 1.8, 1.9 und 1.13). Dies trägt der notwendigen Erschließung der Grundstücke, die z.T. über keine vorderen Grundstückszufahrten verfügen, Rechnung.

Die städtebaulich verträgliche Einbindung der Heizwerkes als Fläche für Versorgungsanlagen macht die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Es wird daher festgesetzt, daß innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen entlang der Linien Q-R-S-T-U-V-W und X-Y-Z ein Außenschallpegel von maximal 44 dB(A) des Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) einzuhalten ist. Die Festsetzung ist erforderlich, um die unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen ausreichend vor negativen Einwirkungen der bestehenden Anlage zu schützen (textliche Festsetzung Nr. 1.15). Die Festsetzung des Außenschallpegels beruht auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan, in dem der Nachweis geführt wurde, daß die schalltechnischen Tagesgrenzwerte eingehalten werden. Der festgesetzte zukünftige Grenzwert entspricht zwar nicht den Anforderungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 40 dB(A), stellt aber bei zumutbaren Ergänzungen der Anlage durch den Verursacher eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation dar (8,5 dB(A)). Der angegebene Wert wird als Maximalwert festgesetzt, so daß der durchschnittliche Nachtschallwert deutlich unterschritten wird. Vor Durchführung erster Maßnahmen, mit denen noch während des Verfahrens begonnen wurde, betrug der gemessene durchschnittliche Nachtschallwert noch 50,9 dB(A), bei 52,5 dB(A) im eingeschalteten und 44,9 dB(A) im ausgeschalteten Zustand (regelmäßige mehrminütige Einschaltzeiten abhängig von der Außentemperatur).¹⁴⁾ Nach Durchführung der vereinbarten Maßnahmen (Austausch von Fenstern, Einbau von Filtern vor die Lüftungsklappen u.ä.) konnte der angestrebte und festgesetzte Wert mit 44,4 dB(A), bei 46,5 dB(A) im eingeschalteten und 40,0 dB(A) im ausgeschalteten Zustand, erreicht werden.¹⁵⁾ Die Festsetzung kann demnach als bereits umgesetzt gelten.

Zur Sicherung einer städtebaulichen und gestalterischen Einbindung der Neubauvorhabens "Haus der Begegnung" in die bestehende besonders schützenswerte Umgebung, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 81 Abs. 1 BbgBO innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck gestalterische Festsetzungen erforderlich. Die relativ niedrige maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m in Verbindung mit der zulässigen Zahl von 3 Vollgeschossen sichert die beabsichtigte Entwicklung des 3. Vollgeschosses im ausgebauten Dachraum. Daraus und aus der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,7 m (textliche Festsetzung Nr. 2.2) resultiert eine Dachneigung von ca. 45°, für die keine Festsetzung mehr erforderlich ist. Damit ein einheitliches Bild bei der Dachgestaltung zwischen Neubauten und Bestand entsteht, sind für die Dacheindeckung rote Biberschwanzziegel zu verwenden (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Die Länge von Dachgauben oder Zwerchhäusern darf entlang der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite insgesamt 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.4). Diese Festsetzung dient der Gliederung der Dachfläche, die im öffentlichen Raum nicht von Dachaufbauten dominiert werden soll. Sie sichert dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum für den Bauherren.

Die Festsetzung gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan für den Bestand erfolgt nicht. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Flächendenkmals, mit nur zwei Ausnahmen („Haus der Begegnung“ und Dortustraße 10) sind zudem alle Vorderhäuser als

14) Schallpegelmessungen im Block 4, VIC Potsdam GmbH für EVP GmbH, Januar 1996

15) Schallpegelmessungen im Block 4, VIC Potsdam GmbH für EVP GmbH, Mai 1996

einzelne Denkmale ausgewiesen. Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalpflege abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Dies gilt wegen des Umgebungsschutzes für Denkmale auch bei Neubauten. Die denkmalrechtlichen Regelungen gelten auch für die städtebauliche Struktur.

Obwohl das Stellplatzkonzept der Stadt Potsdam für den gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung Stellplätze innerhalb der Blockinnenräume weitestgehend ausschließt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ausnahmen hiervon erforderlich. Die Realisierung einer Einrichtung für Behinderte erfordert neben einer wünschenswerten, aber im Bebauungsplan nicht festsetzbaren Zweckbestimmung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenland die Ausweisung eines Mindestmaßes von Stellplätzen auf den Grundstücken. Diese Stellplätze sollen ausschließlich den Anliegern zur Verfügung stehen (textliche Festsetzung Nr. 1.7). Dies ist erforderlich, um den notwendigerweise auf Pkws angewiesenen Nutzern des "Haus der Begegnung" ein Mindestmaß an Stellplatzflächen zur Verfügung zu stellen und um den Anliegern, die bei einer wahrscheinlichen Zweckbestimmung des öffentlichen Straßenlandes in diesem Abschnitt der Gutenbergstraße im Vergleich zu den benachbarten Blöcken keine ausreichende Wahlfreiheit an Stellplätzen im öffentlichen Straßenland hätten und damit nicht ausreichend versorgt werden können, einen entsprechenden Ersatz zu gewährleisten. Die hier vorgenommene ausnahmsweise Abweichung vom Stellplatzprinzip innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung ist durch o.g. Gründe gerechtfertigt und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Eine unverhältnismäßige Belastung der Anwohner ist durch die Realisierung von insgesamt maximal 7 Stellplätzen, die auf die anliegenden Grundstücke aufgeteilt werden sollen, nicht zu befürchten (4 auf Fläche F, 3 auf Fläche G).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 12 Abs. 6 BauNVO und 81 Abs. 4 BbgBO sind Garagen nicht und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Flächen F und G sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen des § 12 Abs. 7 BauNVO über die Leistungen von Ablösebeträgen gelten entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Potsdam¹⁶⁾. Innerhalb der Fläche F darf die realisierte Fläche für Stellplätze 15 % der Gesamtfläche nicht überschreiten, da hierdurch die städtebauliche Verträglichkeit als gewährleistet gelten kann. Innerhalb der Fläche G dürfen 50% der Gesamtfläche nicht überschritten werden, was einer maximalen Ausnutzung entspricht. Zufahrten hierzu sowie notwendige Rangierflächen sind unberücksichtigt zu lassen (textliche Festsetzungen Nr. 1.7, 1.9 und 1.13).

3.6 Flächenbilanz¹⁷⁾

Besonderes Wohngebiet		2.820m²
davon überbaubar	1.890m ²	
davon GFL ¹⁸⁾	380m ²	
davon L ¹⁹⁾	40m ²	
Fläche mit besonderem Nutzungszweck		970m²
davon überbaubar	670m ²	
davon GFL ¹⁹⁾	273m ²	
davon L ²⁰⁾	27m ²	
Fläche für Versorgungseinrichtungen		315m²
davon überbaubar	250m ²	

16) Amtsblatt der Stadt Potsdam Sonderausgabe Nr. 5/1992 vom 05.12.1992

17) gerundet, Änderungen nach Vermessung möglich

18) GFL - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

19) L - Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche

öffentliche Verkehrsfläche	2.240m²
Gesamtfläche	6.345m²

4. Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung
- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Denkmalpflege
- Belange des Verkehrs
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- private Belange

4.1.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die bestehenden historischen Strukturen und Charakteristika der 2. Barocken Stadterweiterung. Das Bebauungsplankonzept wird durch folgende Ansprüche charakterisiert:

- Schließung des Blockrandes in seiner historischen Form entlang der Verkehrsflächen durch Bestandssicherung und Neubaumaßnahmen
- Aufnahme der historischen ortstypischen Charakteristik durch Wiederherstellung der historischen Brandgassen
- Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfeldes
- Aufnahme der Traufhöhen
- Entwicklung von grünen Hofräumen
- Sicherung des bestehenden Alleecharakters

Mit Abschluß der Baumaßnahme „Haus der Begegnung“ wird eine deutliche Verbesserung des dann geschlossenen Stadtraumes vorliegen.

4.1.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Festsetzungen sehen die Sicherung der baulichen Strukturen im zentralen Bereich vor. Die im Vergleich zu den Regelnutzungen der Baunutzungsverordnung aufgrund der historischen Entwicklung beabsichtigten erhöhten Werte der baulichen Dichte sowohl für das besondere Wohngebiet als auch für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck dienen damit der Stärkung des innerstädtischen Zentrums und helfen mit, freie Bereiche außerhalb der Innenstadt von baulichen Nutzungen aufgrund des mangelnden Angebots an Wohn- oder Verkaufsfläche dauerhaft freizuhalten. Die Überschreitung der Regelobergrenze für Grundflächenzahlen beträgt im Durchschnitt des gesamten WB lediglich etwa 0,14 GRZ (0,7 GFZ),

liegt jedoch grundstücksbezogen deutlich darüber. Dennoch ist es möglich, den augenblicklichen ökologischen Standard im Geltungsbereich zu verbessern.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommene Festsetzung von Verkehrsflächen sind bereits gewidmet und werden als Straßenland genutzt.

4.1.3 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung

Der Bebauungsplan sieht vor, die bestehende gewerbliche Nutzungsmischung dauerhaft zu sichern. Die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes dient der Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbarem Einkaufsbereich, sichert aber auch die Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche.

Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet stellt sicher, daß der vorhandene Branchenmix weiter diversifiziert werden kann.

Die Realisierung des "Haus der Begegnung" als Fläche mit besonderem Nutzungszweck sichert eine wohnungsnahe, zentrale soziale Infrastruktureinrichtung, deren Angebot für alle Menschen attraktiv sein soll (Bühne, Veranstaltungen, Gastronomie etc.). Die Einrichtung dient somit ebenfalls der Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie der Stärkung der Wohnstandortes 2. Barocke Stadterweiterung.

Das bestehende Heizwerk, als verbrauchernahe Wärmeversorgungseinrichtung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die hiervon ausgehenden Leitungen werden durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, gesichert.

4.1.4 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Mit der Ausweisung eines besonderen Wohngebietes wird den Belangen nach Schaffung von ausreichendem Wohnraum in zentraler Lage nachgekommen. Bestehende Defizite werden reduziert.

Die durch die Festsetzungen erreichbaren ökologischen Verbesserungen kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Wohnsituation dar.

Den Belangen von familiengerechtem Wohnen wird durch die Einschränkung bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich Rechnung getragen, die auch die Gefahr beinhalten, negative Auswirkungen auf das Mietniveau zu entwickeln.

Die Ausweisung einer immissionsschützenden Festsetzung sichert die notwendige Wohnruhe innerhalb des dicht bebauten zentralen Bereiches.

Die Belange sind durch die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen nicht verletzt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine historische Situation, die im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung noch mehrmals anzutreffen ist, wiederhergestellt wird. Hier zeigen die Erfahrungen in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in historischen Situationen anzutreffen ist. Die Festsetzungen entsprechen den Regelungen des § 81 Abs. 2 BbgBO. Ungesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu befürchten, da alle Gebäude über einen, wenn auch in Teilen geringen, freizuhaltenden rückwärtigen Bereich verfügen (das Gebäude Dortustraße 10 wird als Hotel und Gaststätte genutzt). Darüber hinaus befinden sich im fußläufigen Einzugsbereich umfangreiche Grün- und Frei-

flächen. Sicherheitsbedenken gegen die räumliche Nähe der Baukörper zueinander wurden im Verfahren nicht bekannt.

Die sich aus den Festsetzungen ergebende Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO steht im Einklang mit den Anforderungen an die gesunden Lebensverhältnisse. Die Abwägung zur Reduzierung der Abstandsfläche gilt hier sinngemäß. Die Überschreitung der Obergrenzen (einzelfallbezogen um über 50%) hat sich während des Aufstellungsverfahrens deutlich erhöht, ohne dass sich die Festsetzungen inhaltlich geändert haben. Dies liegt an der während des Verfahrens umgestellten GFZ-Berechnung, die sich auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff bezieht. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.09.2003 wurde der Vollgeschossbegriff dahingehend verändert, dass nunmehr alle Geschosse in die Berechnung einzubeziehen sind. Bis einschließlich des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans galt eine Regelung, die Nutzflächen im Dachgeschoss unter bestimmten Bedingungen von der Einbeziehung in die Geschossflächenberechnung ausgenommen hat. Die Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO erforderlich, um die erhaltenswerte Eigenart und die historische Bedeutung des Gebietes zu bewahren. Abrissmaßnahmen im Bestand (alle Festsetzungen des Bebauungsplans mit Auswirkungen auf die GFZ sind bereits vollzogen) zur Einhaltung der Obergrenzen werden nicht in Betracht gezogen, da sie allen planerischen Zielstellungen in der Innenstadt zuwider laufen.

Durch den Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem nachbarschaftlichem Störungspotential wird die Qualität der Wohn- und Mischgebiete erhöht und der Minderung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

4.1.5 Belange der Denkmalpflege

Gestalterische Festsetzungen wurden nur soweit sie zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Neubauvorhabens "Haus der Begegnung" erforderlich sind, vorgenommen, und werden in Absprache mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege bauantragsweise getroffen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen eine Konkretisierung der Möglichkeiten gestalterischer Einflußnahme aufgrund der Erhaltungssatzung und der Ausweisung als Einzeldenkmal dar. Grundsätzlich sind alle Bauanträge dem zuständigen Amt für Denkmalpflege vorzulegen, die im Genehmigungsverfahren flexibel entscheidet. Aus diesem Grund sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

Die historisch wertvolle, besonders schützenswerte städtebauliche Grundstruktur des Geltungsbereiches ist durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen als reine Baukörperausweisung gesichert, bei der für die straßenraumbegleitende Bebauung ausschließlich Baulinien festgesetzt werden.

4.1.6 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Anwohnerstraßen Dortu-, Gutenberg- und Lindenstraße. Eine Ausweitung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden.

Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie sind innerhalb der Verkehrsflächen, deren Einteilung nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen F und G in eingeschränktem Maß zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellplätze, auch nicht für das Haus der Begegnung vorgesehen. Das Verkehrskonzept der Stadt Potsdam sieht vor, Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bereiches der 2. Barocken Stadterweiterung zu bewirtschaften und außerhalb der Geschäftszeiten für Anwohnerparken zu reservieren. Der Nachweis von Stellplätzen, außer-

halb der Grundstücksflächen kann demnach innerhalb der Straßenverkehrsflächen erfolgen. Die Berechnung von Ausgleichsbeträgen ist hiervon unberührt.

Darüber hinaus existiert für die Innenstadt die Vorstellung, Besucherverkehre in zentrale Parkhäuser zu lenken. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Einrichtung befindet sich in der Hegelallee, auf dem Gelände der Stadtverwaltung (ca. 300 m Entfernung).

4.1.7 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege / Eingriffsregelung

Aufgrund der bestehenden problematischen ökologischen Situation im Geltungsbereich (grundstücksbezogene Versiegelungsgrade von 100 %) wurde in Übereinstimmung mit dem Naturschutzamt der Stadt Potsdam und in Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg gemäß Erlass der Ministerien zum Verhältnis von Bauleit- und Landschaftsplanung²⁰⁾ auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplans verzichtet. Die grünordnerischen Belange werden im Rahmen der grundsätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan ermittelt und innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt. Gemäß § 1a BauGB erfolgt somit eine Bewertung des ökologischen Eingriffs und der daraus resultierenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans abschließend innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, die z.Z. stark versiegelten oder brach liegenden Grundstücke zumindest soweit zu begrünen, daß der Anspruch an ein Wohnumfeld innerhalb eines besonderen Wohngebietes erfüllt ist. Der Eingriff im vorliegenden Entwurf kann daher in Hinsicht auf Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt werden, da im Bestand innerhalb der Baugrundstücke kaum nennenswerte Vegetation existiert.

Durch die Dach- und Fassadenbegrünungen, den Erhalt des Baumbestands im Straßenraum sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Anpflanzungen innerhalb der Flächen F und G, werden die ökologischen Bedingungen, insbesondere die kleinklimatisch wirksamen Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse der Bewohner positiv beeinflusst.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Bodenversiegelung von insgesamt 0,72 GRZ entsprechen der historischen Situation. Die durch den umstrittenen Abriß der historischen Gebäude in der Gutenbergstraße 100-102 (1989) entstandene Baulücke, stellte einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die Festsetzungen, deren Vollzug inzwischen erfolgt ist, beseitigt wurde. Eine Minimierung der Bodenversiegelung kann auf dem z.Z. vollversiegelten Hof des Grundstücks Dortustraße 8 erreicht werden, da hier Entsiegelungsmaßnahmen zu erwarten sind (ein positiv beurteilter Bauantrag liegt vor). Ein vollständiger Ersatz an entsiegelten Flächen ist - auch wegen der Notwendigkeit zur Ausweisung eines Stellplatzangebotes - innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Aufgrund der erwünschten Wiederherstellung der historischen Strukturen sowie der Realisierung einer bedeutenden und für die Stadt Potsdam einzigartigen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtung "Haus der Begegnung", kann auf den vollständigen Ausgleich an unversiegelten Flächen verzichtet werden, sofern die verbleibenden unversiegelten Flächen in ihrer ökologischen Qualität und Wertigkeit verbessert werden. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht. Der Belang Bodenversiegelung kann demnach innerhalb des Geltungsbereiches durch Flächenaufwertungen in seiner Eingriffsbewertung als minimiert betrachtet werden, eine vollständige Kompensation ist nicht möglich und erforderlich.

Die Grundwassersituation wird ebenfalls als im Geltungsbereich ausgleichbar bewertet. Zwar ist die Fläche einer zukünftigen Versickerung aufgrund der erhöhten Bodenversiegelung re-

20) Gemeinsamer Erlass der Ministerien für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowie für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Pkt. 3.1.2

duziert, aber aufgrund der gärtnerischen Anlage wesentlicher Teile der unversiegelten Flächen und der Erhöhung des Vegetationsanteils kann die Filterfunktion des Bodens erheblich verbessert werden. In einem Bereich mit langer gewerblicher Tradition und hochanstehendem Grundwasser (ca. 1,5 m unter Gelände) ist dies kein untergeordneter Belang. Eine Versickerung der Dachflächenwässer ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen, des hochanstehenden Grundwassers und wegen der beabsichtigten uneingeschränkten Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner nicht vorgesehen.

Klimatologisch ist das Planungsgebiet in eine Zone mäßiger bis hoher klimatischer Belastung einzuordnen. Eine Änderung der bestehenden Nutzungen ist zwar nicht beabsichtigt, aufgrund der Verbesserungen technischer Standards, der Zugehörigkeit des Blockes in einen Vorrangbereich der Fernwärmeversorgung sowie der Erhöhung der Biomasse im Blockinnenbereich (Fassaden- und Dachbegrünung, Stellplatzeingrünung, Qualitätssteigerung) wird für diesen Belang zukünftig von einer Verbesserung der bestehenden Kleinklimasituation ausgegangen.

Bezüglich des Stadt- und Landschaftsbildes ist durch die Planung von einer eindeutig verbesserten Situation auszugehen, da durch die Festsetzungen die Blockstrukturen wiederhergestellt werden können und die bestehende Alleen in der Dortu- und Lindenstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, daß die Eingriffe im Geltungsbereich im Vergleich zum Voreingriffsbestand im Bebauungsplangebiet selbst ausgeglichen sind. Teilanforderungen, die in sich nicht ausgleichbar sind, erfordern keine Vollkompensation. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich und beabsichtigt.

4.1.8 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Innerhalb des Bebauungsplans finden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch die Festsetzung einer Einrichtung, die auf die speziellen Bedürfnisse behinderter Mitmenschen ausgerichtet ist, besondere Berücksichtigung. Die Einrichtung "Haus der Begegnung" ist so konzipiert, daß sie auch für nicht-behinderte Menschen eine Bereicherung des Wohnumfeldes darstellt (Veranstaltungsbühne, Treffpunkt, Gastronomie etc.). Gemäß eines im Vorfeld abgestimmten Entwurfes des Trägervereins, der bei der Stadt Potsdam und dem Sozialministerium des Landes Brandenburg Zustimmung fand und von der Aktion Sorgenkind für förderungswürdig eingeschätzt wurde, wird durch den Bebauungsplan die konzeptionelle Idee, die einen integrierten Nutzungsmix unterschiedlicher Einrichtungen beinhaltet, gesichert. Es ist beabsichtigt, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Gastronomie, Ärzte, Versammlungen etc. zu etablieren, die einen einzigartigen umfassenden Treffpunkt behinderter und nichtbehinderter Menschen bilden. Die Festsetzung wurde inzwischen vollzogen.

4.1.9 Private Belange der Grundstückseigentümer

Die Belange privater Eigentümer finden durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen und maximal zulässigen Vollgeschossen, die Dichten erlauben, die die Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten und teilweise über den Bestand hinausgehende Baumöglichkeiten beinhalten, Berücksichtigung.

Es wird sichergestellt, daß durch die Festsetzungen ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld realisiert wird.

Alle im Plan vorgesehenen Einschränkungen der privaten Verwertbarkeit der Grundstücke (Wegerechte, gestalterische Anforderungen, Begrünungen etc.) orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß und sind notwendig, um die o.g. Zielstellungen, die eine qualitativ hochwertige und städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleisten, zu realisieren. Die

grünordnerischen Festsetzungen sind erforderlich, um die hohe bauliche Dichte städtebaulich verträglich zu gestalten.

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 04. bis 18. September 1995 statt. Eine zusätzliche Bürgerversammlung wurde am 21. September 1995 in den Räumen der Stadtverwaltung Potsdam durchgeführt. Die Abgabe für postalisch eingehende Anregungen und Bedenken war bis 25. September 1995 befristet.

Schriftliche Einwände wurden nicht eingereicht, es wurden jedoch mehrere mündlich vorgebrachte Anregungen und Bedenken vorgebracht. Diese machten die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung bezüglich der Emissionen des Heizwerkes erforderlich, die inzwischen abgeschlossen ist und zu ersten Verbesserungen durch die EVP und einer Immissionsschutzfestsetzung geführt haben.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen waren keine Änderungen an der Planung erforderlich.

Die Auswertung des Beteiligungsschrittes liegt dieser Begründung als Anlage C. II.1 bei.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie der städtischen Ämter und der Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 21. Dezember 1995 bis 31. Januar 1996 durchgeführt. Die Frist wurde auf Wunsch einzelner Träger angemessen verlängert.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken waren geringfügige Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan und der Begründung zum Plan erforderlich, die aber zu keiner wesentlichen Planänderung geführt haben und insbesondere die Themen Denkmalpflege und Grünordnung betrafen.

Die Auswertung des Beteiligungsschrittes liegt dieser Begründung als Anlage C. II.2 bei.

4.2.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat sich während des Offenlegungszeitraums vom 04. November bis 04. Dezember 1996 eine Bürgerin zur Planung informiert und schriftlich Stellung genommen. Ferner wurden 29 Träger öffentlicher Belange vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt.

Die eingegangenen Hinweise haben zu einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.18 geführt. Hier wurde zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gründächer (Vertrocknungsgefahr), aber auch um eine Verbesserung der ökologischen Bilanz zu erreichen (Erhöhung des qualitativen Standards wegen der hohen baulichen Dichten), eine Steigerung des erforderlichen durchwurzelbaren Dachaufbaus bei flachgeneigten Dächern von weniger als 15° Neigung von 5 cm auf 10-12 cm vorgenommen. Wegen der direkten Auswirkungen der Festsetzung auf die Baugrundstücke wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB notwendig. Die Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Weitere Anregungen und Bedenken haben zu einer redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplans geführt. Dies betraf die Veränderung der Darstellung des Baumbestandes in den öffentlichen Verkehrsflächen (in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.19) und hatte keinen Einfluß auf das Planungsziel der Sicherung des Erhalts. Ferner wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet. Die Änderungen behandelten insbesondere die Erläuterung zur Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck. Sie hatten ergänzenden und konkretisierenden Charakter und wurden mit dem Betreiber der Einrichtung abgestimmt.

Die Einfügung der neuen textlichen Festsetzung Nr. 1.20, die regelt, dass die überbaubaren Flächen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen entspricht, war redaktionell, da dieses Ziel immer Bestandteil der Planung war.

Die Auswertung des Beteiligungsschrittes liegt dieser Begründung als Anlage C. II.3 bei.

4.2.4 Vereinfachtes Verfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB, die aufgrund der nicht berührten Grundzüge der Planung in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, konnten die von der geänderten Planung betroffenen Eigentümer sowie die betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, innerhalb einer Beteiligungsdauer von einem Monat schriftlich zu den geänderten Planinhalten Stellung nehmen.

Sofern keine Äußerungen zu den geänderten Planinhalten (Dachbegrünung) abgegeben wurden, konnte von einem Einverständnis ausgegangen werden.

Von den Beteiligten liegen insgesamt 3 Stellungnahmen vor. In allen Schreiben wird die Planänderung akzeptiert. Eine weitere Überarbeitung der Planung ist nicht erforderlich.

Die Auswertung des Beteiligungsschrittes liegt dieser Begründung als Anlage C. II.4 bei.

4.2.5 Redaktionelle Überarbeitung nach dem Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 2. Juli 2003 als Satzung beschlossen. Aufgrund der fehlenden Bekanntmachung ist er jedoch nicht Inkraft getreten. Wegen der inzwischen geänderten Definition des Vollgeschossbegriffs in der Bauordnung (BbgBO) zum 01. September 2003 waren Regelungen zum Dachausbau in den Plan einzuführen (textliche Festsetzungen Nr. 1.22. und 1.23), damit die beschlossenen Planinhalte zukünftig in gleicher Form umsetzbar sind. Nach der bis zum 31.08.2003 geltenden Vollgeschossdefinition waren Dachgeschosse nicht in die Berechnung der Vollgeschosszahl einzubeziehen, sofern sie eine Höhe von 2,3 m zwischen Fußboden und Deckenoberkante auf maximal 2/3 der Grundfläche nicht überschritten haben. Diese Regelung ist entfallen. Nunmehr gelten alle Geschosse als Vollgeschosse, wenn sie zur Unterbringung eines Aufenthaltsraumes geeignet sind. Sofern der Plan nicht überarbeitet worden wäre, wären mit dieser geänderten Regelung fast alle vorhandenen Gebäude in dieser Form nicht mehr wiederherstellbar gewesen, da die Geschossigkeit regelmäßig um 1 zu niedrig angesetzt war. Die redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans war demnach geboten, damit das seinerzeit beschlossene Abwägungsergebnis fortbestehen kann.

Durch die Einbeziehung der Dachgeschosse in die Vollgeschosszahl war die Nutzungsmaßberechnung anzupassen. Die zulässige GFZ erhöht sich um etwa 2/3 der zulässigen GRZ.

Die landesrechtliche Abstandsregelung hat sich ebenfalls verändert. Anstatt einer erforderlichen Abstandsfläche von 1 H (H = Gebäudehöhe) ist nunmehr nur noch 0,5 H erforderlich,

sofern die Gebäude nicht auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden (worden sind). Für den Bebauungsplan hat dies zur Folge, dass die ehemals fast flächendeckende Unterschreitung der Abstandsflächen nun nur noch auf wenige Bereiche beschränkt sind. Diese sind nun durch Ergänzung der Festsetzung 2.1 konkret benannt. Diese redaktionelle Änderung dient der besseren Bestimmtheit der planerischen Festsetzungen.

Eine weitere Änderung betrifft die textliche Festsetzung Nr. 1.7. Hier war es Bestandteil der Abwägung, dass Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies wurde in der Festsetzung ergänzt.

Aufgrund der inzwischen eingeführten umfangreicheren Prüfungen der Umweltauswirkungen durch Bauleitpläne (Änderung des UVPG) wurde die Begründung um Darlegungen zur Inanspruchnahme der Überleitungsvorschriften (Anwendung des zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt geltenden Rechtes) ergänzt.

Aktualisierungen und Ergänzungen der Begründung dienen dem Verständnis der Planung und haben ebenfalls keinerlei Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis. Dies gilt auch für die Veränderung der Bezeichnung der ehemaligen Flächen B und E in F und G. Dies wurde vorgenommen, da die Zulässigkeit der Dachflächennutzung ebenfalls durch die Buchstaben B und E erfolgen soll und eine Gleichbezeichnung gegen das Bestimmungsgebot der Bauleitplanung verstößen würde. Die Bezeichnungen B und E für Dachausbauten entsprechen der Systematik in anderen Bebauungsplänen in der Innenstadt, d.h. hier wurde einer Geltungsbereichsübergreifenden Bezeichnung den Vorzug gegeben mit der Folge, dass die bisherigen Flächen B und E umbenannt werden mussten.

Alle genannten Änderungen sind redaktioneller Art und erfordern keine förmlichen Beteiligungsschritte. Betroffenheiten ergeben sich nicht, das Abwägungsergebnis, welches Grundlage des Satzungsbeschlusses am 2. Juli 2003 war, bleibt unverändert.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der qualitativen Entwicklung in Verbindung mit den begleitenden Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung) ist der ökologische Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, als im Bebauungsplangebiet ausgeglichen zu betrachten, auch wenn Teilbetrachtungen, die nicht in sich ausgleichbar sind (Bodenversiegelung) nicht voll kompensiert werden. Hier sind die Bedeutung der Maßnahme und die Verbesserungen in anderen ökologischen Teilbetrachtungen (Vegetation, Grundwasserqualität, Landschaftsbild, Fauna) maßgeblich. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier (Abschirmung des Blockinnenbereiches) und zur Reduzierung des Wohnungsdefizites in Potsdam beigetragen. Gleichzeitig wird eine Sicherung und Verbesserung der Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handels- und Dienstleistungen bewirkt. Durch die Realisierung des "Haus der Begegnung", einer sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtung, wird das bestehende erhebliche Defizit an derartigen Einrichtungen, insbesondere für Behinderte, abgebaut.

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden städtebaulich notwendigen Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen auf den Grundstücken sind städtebaulich notwendig und bauordnungsrechtlich zulässig, da aufgrund der städtebaulichen und ökologischen Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Situation sowie wegen der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes mit einem hohen Qualitätswert eine ungesunde Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse nicht zu befürchten ist. Die zur Unterschreitung der notwendigen Abstandsfläche erforderliche örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 9 BbgBO in diesem Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Die Festsetzung einer Lärminderung der durch das Heizwerk ausgehenden Immissionen, stellt eine wesentliche Verbesserung der Wohnruhe der Bevölkerung dar.

3. **Ordnungsmaßnahmen**

Die Eintragungen von Grunddienstbarkeiten sind aufgrund der vorhandenen Leitungsbestände sowie für die anliegerbezogene Ausweisung von Stellplätzen vorzunehmen. Grunddienstbarkeiten bezüglich der Überlagerung der Abstandsflächen im Bereich der Baukörperausweisungen sind nicht erforderlich.

Bauanträge sind durch die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als Flächendenkmal grundsätzlich mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall. Die Beachtung ggf. auftretender bodendenkmalpflegerischer Notwendigkeiten ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen und durch den Bauherren zu gewährleisten.

Die Gewährleistung der Lärmschutzfestsetzung obliegt dem Betreiber des Heizwerkes. Ein Baugebot ist jedoch nicht beabsichtigt. Die bestehende Anlage unterliegt dem Bestandsschutz.

4. **Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Finanzielle Auswirkungen sind aufgrund der Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind, ableitbar. Entschädigungsforderungen sind nach BauGB zu regeln. Von unbilligen Härten und Einschränkungen in der Verwertbarkeit der Grundstücke ist nicht auszugehen, da lediglich ein bereits vorhandener Leitungsbestand, die Funktionsfähigkeit einer bestehenden Einrichtung (Heizwerk) sowie die historische Erschließungssituation planungsrechtlich gesichert wird. Entschädigungen sind durch die Begünstigten der Grunddienstbarkeiten zu leisten.

Die Ausweisung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Haus der Begegnung" erfolgt maßgeschneidert auf das Konzept des Vorhabenträgers, das sowohl bei der Stadt Potsdam als auch beim Land Brandenburg auf Zustimmung gestoßen ist und von der Aktion Sorgenkind mitgefördert wird. Es liegen keine Voraussetzungen vor, die ein Übernahmebegehren oder Entschädigungsansprüche rechtfertigen.

Die Festsetzungen von Pflanzbindungen haben zwar ökologische Auswirkungen, stellen aber grundsätzliche städtebauliche Notwendigkeiten innerhalb eines im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägten Gebietes dar. Die getroffenen Festsetzungen sind insofern eine Konkretisierung der Pflicht zur gärtnerischen Anlage der Freiflächen, die sich aus § 9 Abs. 1 BbgBO ergibt und nicht entschädigungspflichtig ist. Entschädigungen sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches zu regeln, Ansprüche sind jedoch nicht zu erwarten, da die festgesetzten baulichen Dichten erst durch die ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen städtebaulich vertretbar und genehmigungsfähig werden.

Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Flächenausweisungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN - P 03 "Block 4 - Süd" erfolgte durch einen Beschluss der Stadtverordneten am 05.04.1995 und wurde am 17.08.1995 im Amtsblatt Nr. 8/95 der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in Zeit vom 04.09.1995 bis einschließlich 18.09.1995 im Stadterneuerungsamt Potsdam statt. Die Ankündigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ebenfalls am 17.08.1995 im Amtsblatt Nr. 8/95. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung wurde am 21.09.1995 in den Räumen der Stadtverwaltung in der Hegelallee 6 - 10 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit zwischen 21. Dezember 1995 und 31. Januar 1996 stattgefunden. Auf Wunsch einzelner Träger wurde die Frist angemessen verlängert. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken führten lediglich zu redaktionellen Überarbeitungen, bzw. geringfügigen Überarbeitungen der Planung.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde während des Zeitraums vom 04. November bis 04. Dezember 1996 durchgeführt. Neben der Bürgerankündigung wurden 29 Träger öffentlicher Belange vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt. Die Frist wurde auf Wunsch angemessen verlängert. Die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken haben zu einer inhaltlichen (Dachbegrünung) und mehreren redaktionellen Überarbeitungen des Bebauungsplans geführt. Betroffen war die Veränderung der Darstellung des Baumbestandes in den öffentlichen Verkehrsflächen (in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.19). Die Überarbeitung hatte keinen Einfluß auf das Planungsziel der Sicherung des Erhalts. Durch die Einfügung einer textlichen Festsetzung, mit der geregelt wird, daß die überbaubaren Flächen der zulässigen Größe der baulichen Anlage entspricht, wurde ebenfalls ein bereits hinreichend erläutertes Planungsziel verdeutlicht. Ferner wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet. Dies betraf insbesondere die Erläuterung zur Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck und hatte ergänzenden und konkretisierenden Charakter.

Die Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan hat zu einer Änderung der Ausführungen zum Kapitel 3.1.2 - Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Haus der Begegnung“ geführt. Die Textanpassungen, die zu keiner Änderung am Bebauungsplan geführt haben, wurden mit dem Betreiber der Einrichtung "Haus der Begegnung" abgestimmt. Die Erstellung eines Abwägungsergebnisses war nicht erforderlich.

Wegen der Änderung einer textlichen Festsetzung wurde ein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Eigentümern und Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit gegeben, sich zu den geänderten Planinhalten zu äußern. Mit Ausnahme des Betreibervereins des „Haus der Begegnung“, der in der Zeit vom 11. Juni bis 17. Juli 1998 um Stellungnahme gebeten wurde, erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 14. August bis 14. September 1997.

Der Bebauungsplan wurde am 2. Juli 2003 als Satzung beschlossen. Aufgrund der fehlenden Bekanntmachung ist er jedoch nicht Inkraft getreten. Wegen der inzwischen geänderten Bauordnung (BbgBO) waren Änderungen redaktioneller Art notwendig. Diese erfordern keine

förmlichen Beteiligungsschritte. Betroffenheiten ergeben sich nicht, das Abwägungsergebnis, welches Grundlage des Satzungsbeschlusses am 2. Juli 2003 war, bleibt unverändert.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21 Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818, 1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850/2852) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Fassung vom 16. Juni 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl I, S.267)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl I, S. 1797); Auf Grund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt.

C. ANLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe oder Einrichtungen zur Schaustellung von Personen handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 1. Vollgeschoss ausschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen. Die realisierte Fläche für Läden und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe darf insgesamt 50 m² Bruttoflächenanteil nicht überschreiten. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt entsprechend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 1.4 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 2. Vollgeschoss ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt entsprechend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 1.5 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 3. Vollgeschoss ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 1.6 Im besonderen Wohngebiet und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z.B. durch selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.7 In den Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen F und G zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.
Die realisierten Stellplätze pro Fläche F und G sind zu gleichen Teilen auf die jeweils begünstigten Anlieger aufzuteilen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.8 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Dortustraße 9 und 10, Gutenbergstraße 100-102 sowie des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- Innerhalb der Fläche A sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche und die Fläche G, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.9 Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Lindenstraße 57, 58 und 59, Gutenbergstraße 100-102 sowie des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Innerhalb der Fläche F sind Stellplätze zulässig, sofern ein Flächenanteil von 15 % der Gesamtfläche nicht überschritten wird. Zufahrten hierzu sind unberücksichtigt zu lassen. Die Stellplätze sind z.B. durch eine Pergola einzugrünen.
Innerhalb der Fläche F sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.10 Innerhalb der Fläche F sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.11 Die Fläche C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.12 Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.13 Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Dortustraße 9 und 10 sowie Gutenbergstraße 100-102 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Innerhalb der Fläche G sind Stellplätze zulässig, sofern ein Flächenanteil von 50 % der Gesamtfläche nicht überschritten wird. Zufahrten hierzu sind unberücksichtigt zu lassen. Die Stellplätze sind z.B. durch eine Pergola einzugrünen. Weitere Anpflanzungen sind zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Fläche A, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, gesichert ist und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.14 Innerhalb der Fläche G sind Zufahrten so anzulegen, daß ein versickerungsfähiger Flächenanteil, z.B. durch Gittersteine, von 60 % gewährleistet ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.15 Entlang der mit Q-R-S-T-U-V-W und X-Y-Z gekennzeichneten Linien müssen die Außenbauteile eine Schalldämmung aufweisen, die eine Lärmbelastung von mehr als 44 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr, gemessen in 1 m Abstand außerhalb des Heizwerkes, ausschließt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 1.16 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Abweichungen von der Baulinie für untergeordnete gestalterische Bauteile wie Gesimsbänder und Stuckelemente in geringfügigem Maße ausnahmsweise zugelassen werden.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO)

- 1.17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.18 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10-12 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Beleuchtungsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.19 Die Bäume innerhalb der Dortustraße und der Lindenstraße sind zu erhalten. Die Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.20 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)
- 1.21 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.22 In den mit B1 - B6 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
- 1.23 In den mit E1 - E3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen obersten Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.1 Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Brandgassen und Hofgebäude dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
- 0,15 H zwischen den Punkten a12-a13
 - 0,2 H zwischen den Punkten a5-a6; a6-a7; a8-a9 und a11-a12
 - 0,25 H zwischen den Punkten a3-a4; a9-a10 und a14-a15
 - 0,3 H zwischen den Punkten Q-R
 - 0,35 H zwischen den Punkten a1-a2
 - 0,45 H zwischen den Punkten a16-a17 und a18-a19.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO)

Die nachfolgenden, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO notwendigen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.2 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf bei Gebäuden die Traufhöhe 7,0 m und die Firsthöhe 12,7 m bezogen auf das Niveau der erschließenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 2.3 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck sind Eindeckungen ausschließlich in roten Biberschwanzziegeln zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 2.4 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf entlang der erschließenden Verkehrsfläche die Länge von Dachgauben, Zwerchhäusern oder ähnlichen Bauteilen insgesamt 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 BbgBO)

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist.
- 3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
- 3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

II. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

- 1. Frühzeitige Beteiligung der Bürger**
- 2. Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind**
- 3. Beteiligung der Bürger**
- 4. Vereinfachtes Verfahren**

