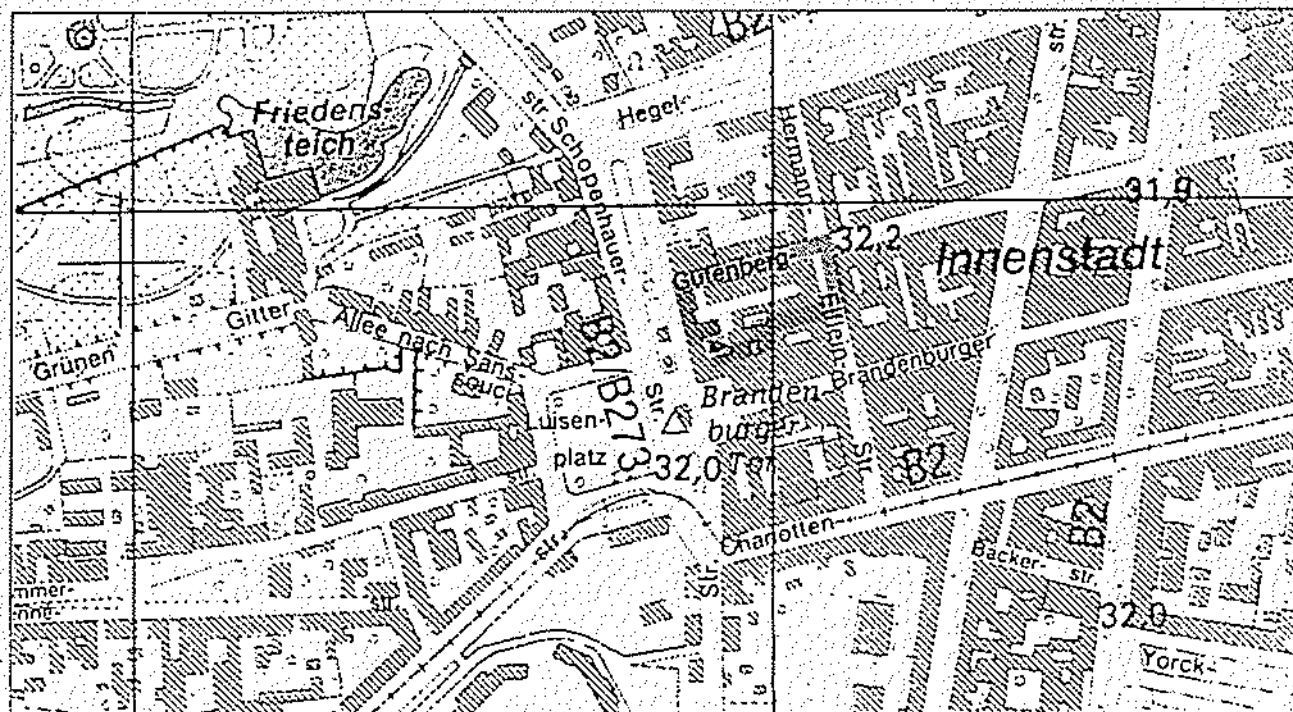


Bebauungsplan SAN - P 04 "Teilraum Block 12"

für das Gelände der Grundstücke
Gutenbergstraße 1-6 und Hermann-Elflein-Straße 8-10



Berlin, Juni 2000

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Kollbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030/695 995 50
Fax: 030/695 994 00
e-mail: gfp@snafu.de

Gliederung	Seite
A <u>BEGRÜNDUNG</u>	4
I. <u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	4
1. <u>Veranlassung und Erforderlichkeit</u>	4
2. <u>Plangebiet</u>	4
2.1 Lagebeschreibung	4
2.2 Bestand Ausgangssituation	5
2.2.1 Bestand im Geltungsbereich	5
2.2.2 Erschließung	6
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	7
2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	7
2.2.5 Boden / Altlasten	7
2.2.6 Ökologie / Freiflächen	8
2.3 Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	8
2.3.2 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	9
2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz	9
II. <u>PLANINHALT</u>	10
1. <u>Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	10
2. <u>Intention des Plans</u>	10
3. <u>Wesentlicher Planinhalt</u>	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1 Besonderes Wohngebiet	10
3.1.2 Verkehrsflächen	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Abstandsflächen	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
3.4 Grünfestsetzungen	15
3.5 Sonstige Festsetzungen	16
3.6 Flächenbilanz	17
4. <u>Abwägung</u>	18
4.1 Abwägungsbelange	18
4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	18
4.1.2 Belange der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung	19
4.1.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	19
4.1.4 Belange des Denkmalschutzes	19
4.1.5 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Eingriffsregelung in Natur und Landschaft	20
4.1.6 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	21
4.1.7 öffentliche und private Belange	22

4.2	Förmliche Beteiligungsverfahren	22
4.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	22
4.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
4.2.3	Bürgerbeteiligung	23
III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	24
1.	<u>Auswirkungen auf die Umwelt</u>	24
2.	<u>Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse</u>	24
3.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u>	24
4.	<u>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung</u>	24
IV.	<u>VERFAHREN</u>	26
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	27
C.	<u>ANLAGE</u>	28

Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN - P 04 "Teilraum Block 12" ist die beabsichtigte Sicherung einer innerstädtischen Kultureinrichtung auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10, die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz in diesem Bereich, der unter besonderem investiven Druck steht sowie die städtebauliche Klärung der Schließung einer Baulücke auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1. Alle Grundstücke bedürfen, bedingt durch die hohe bauliche Ausnutzung, städtebaulicher Betrachtung.

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Neubebauung aus den 80er Jahren befindet sich zudem in einem unbefriedigenden Zustand. Hier war der Neuordnungsbedarf für die Freiflächen zur Sicherung der Nutzbarkeit der Bewohner zu überprüfen. Der Bebauungsplan schafft Planungssicherheit und gültiges Planungsrecht für eine sanierungsrechtlich unbedenkliche Bestandse Erneuerung.

Es ist durch den Bebauungsplan beabsichtigt, ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn-, Gewerbe- und kulturellen Nutzungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Absicht der Sicherung der vorhandenen kulturellen Einrichtung "Kunstfabrik" steht zwar nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung, welche u.a. durch die Vorgaben der geltenden Sanierungssatzung für das Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung definiert wird, jedoch war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da neben der planungsrechtlichen Klärung der Situation auch hier eine Prüfung der Möglichkeit zur Verbesserung / Sicherung der ökologischen Situation erforderlich ist.

Die städtischen Planungsziele für die Sicherung des Kulturstandortes decken sich mit der Bereitschaft eines eingetragenen Vereins, der die Kunstfabrik bereits seit 1989 betreibt, und deren Arbeitsmöglichkeiten an diesem Standort optimal sind.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens war geboten, um das erforderliche Baurecht zur beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen und weil durch die historischen Entwicklungen im Block auf einzelnen Grundstücken das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für besondere Wohngebiete überschritten wird. Zwar wäre das Nutzungsmaß gemäß § 34 BauGB zulässig, die Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz kann jedoch nur im Bauleitplanverfahren gewährleistet werden. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen Kontinuität des Blockes 12, der sich im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung befindet.

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 ausschließlich Bestand gesichert und fortentwickelt werden soll. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden qualitativ hochwertige Wohn- und Arbeitslagen entstehen bzw. gesichert.

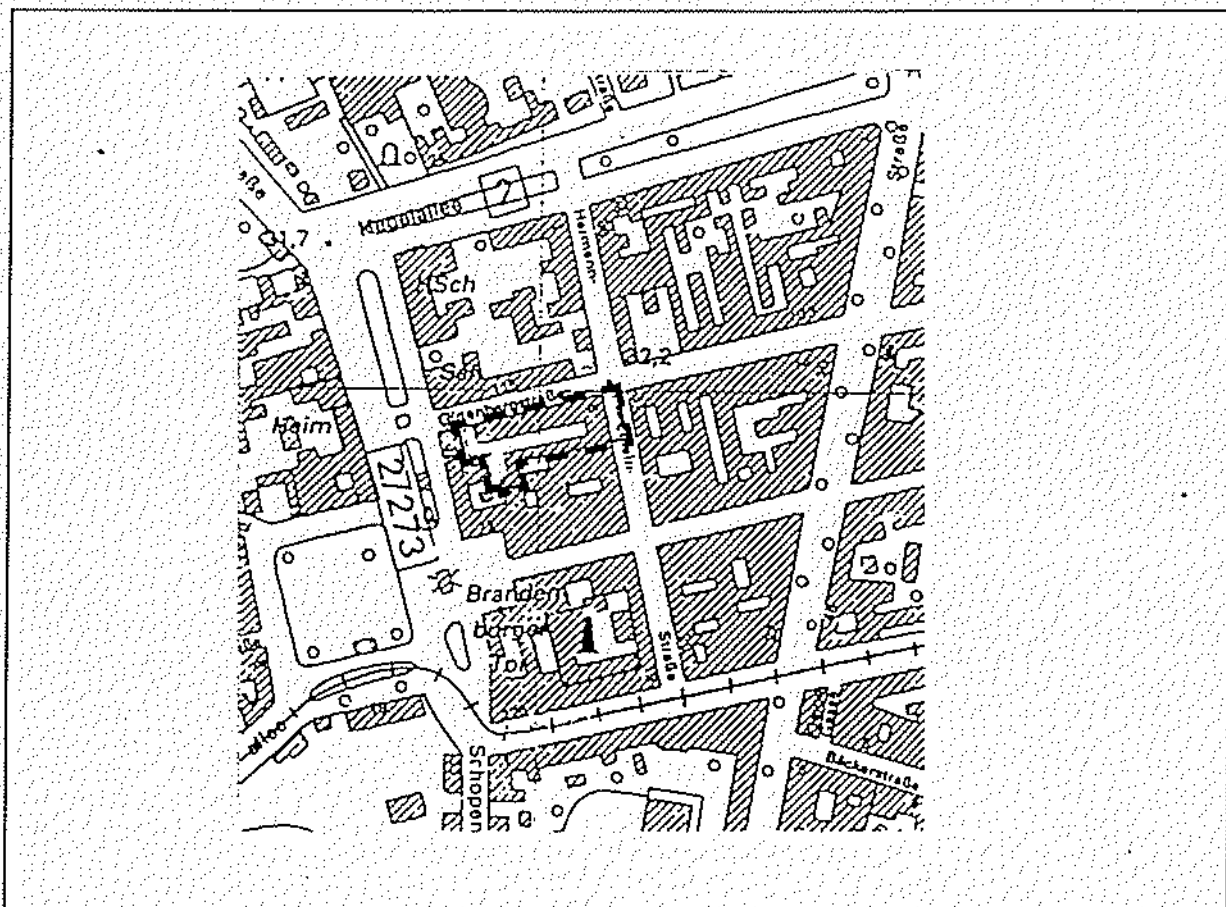
2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, im Block 12.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus den sich auf die Grundstücke Hermann-Elflein-Straße 8 - 10 konzentrierten investiven Veränderungspotentialen und deren Auswirkungen auf die umliegenden Bebauungen entlang der Gutenbergstraße sowie aus der beabsichtigten Schließung einer Baulücke auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1 (Grundstück zwischen Gutenbergstraße 2 und Schopenhauerstraße 18). Daher umfasst der Geltungsbereich nur einen Teilraum des Blockes, der übrige Teil des Blockes ist durch Altbauten dicht überbaut und ist unter Bestandsschutz zu entwickeln. Ein Plan-aufstellungserfordernis hierfür besteht z.Z. nicht.

Karte 1: Übersichtsplan Potsdam 1:5.000



2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Der Block 12 befindet sich am westlichen Rand des nördlichen Teils der 2. Barocken Stadterweiterung und ist begrenzt durch die Gutenbergstraße im Norden, die Hermann-Elflein-Straße im Osten, die Brandenburger Straße im Süden sowie die Schopenhauerstraße im Westen. Die gesamte Blockfläche beträgt ca. 1,0 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den nordöstlichen Teilraum des Blockes und umfasst inkl. der anteiligen Verkehrsflächen ca. 0,37 ha.

Die Gebäude Gutenbergstraße 2 - 6 sind wohngenutzte Neubauten der 80er Jahre ("Ersatzneubauten"), die sich in der Traufhöhe am historischen Bestand orientieren. Ihr 3. Vollgeschoss befindet sich im Dach, mit einer zur Straße ausgerichteten Terrasse. Bei Errichtung der

Gebäude wurde versucht, die Gestaltung den historischen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Gebäude sind 7-achsig mit mittigem Aufgang und Zwerchhaus. Über den Eingängen sind Reliefkunstwerke angebracht, die fehlenden Stuck bzw. Putz ansatzweise ersetzen. Der bauliche Zustand sowie die Ausstattung sind gut. Die städtebauliche Situation insgesamt ist nicht befriedigend, mangelhaft ist die städtebauliche Einbindung der Brandwand sowie der Zustand der Freiflächen. Zwar sind die Flächen im wesentlichen unversiegelt, eine bewohnerfreundliche Grünanlage ist aber nur in Teilen vorhanden. Es existieren lediglich vier Bäume. Auf dem Grundstück befindet sich eine Station der Energieversorgung (Trafohaus).

Die Baulücke Gutenbergstraße 1 bildet den Zugang zum Innenraum des Blockes und präsentiert sich als städtebaulicher Mißstand, da das Grundstück nicht angelegt ist und keine Pflege erhält.

Das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 8/9 ist mit einem historischen Typenhaus bebaut. Das Gebäude wurde während des Planverfahrens vollständig saniert und modernisiert und wird als Wohnhaus mit Ladeneinheit genutzt. Zum Grundstück gehört die bestehende Brandgasse, die nach historischem Vorbild mit einem Tor verschlossen wurde, und die der Zugänglichkeit des Blockinneren im Brandfall, der Verhinderung der Feuerüberspringens sowie der Erschließung der Blockinnenflächen gedient hat.

Die Bausubstanz des Grundstückes Hermann-Elflein-Straße 10 befand sich zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses in einem desolaten Zustand. Sowohl das Vorderhaus, ein historisches Typenhaus, als auch die Seitengebäude standen leer und waren stark verfallen. Die baulichen Sicherungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Gebäudenutzung ist Wohnen sowie ein gastronomischer Betrieb. Das sich im hinteren Grundstücksteil befindliche, seit 1989 als Kunstfabrik genutzte Gebäude, ist in einem nutzbarem Zustand, jedoch – trotz Bauwerksschäden – noch nicht saniert.¹⁾ Die eingeschossigen Nebengebäude werden als Garagen und Abstellräume genutzt. Ein in sich zusammengefallener Gebäudeteil (westlich der Kunstfabrik, möglicherweise Kriegsschaden), der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit einem Jungbaumbestand bestanden war, ist zwischenzeitlich entfernt worden. Der Hof ist nahezu vollversiegelt (Asphalt, Großpflaster, kleine "Baumscheiben").

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Gutenberg- und Hermann-Elflein-Straße, die als Anliegerstraßen ausgebaut sind. Die Hermann-Elflein-Straße führt nach Norden auf die Hegelallee, die eine Funktion als Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion hat. Eine Verbindung in südlicher Richtung über die Brandenburger Straße ist nur für Fußgänger möglich. Die Gutenbergstraße, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindet, verläuft parallel zur Hegelallee.

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 Steigerung der Stellplatznachfrage über das jetzige Maß erwarten. Das Rahmenkonzept für den innerstädtischen Verkehr, das sich z.Z. in einer Überarbeitung befindet, schlägt daher vor, die im Straßenraum vorhandenen

¹⁾ Teilräumliches Blockgutachten Block 12, Lahr-Eigen & Partner, Potsdam, 1994, im Auftrag Sanierungsträger Potsdam

Stellplätze für Anwohner bzw. die ansässigen Gewerbebetriebe zu reservieren. Ein vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze, der sich aus der Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Gebäude in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergibt, wird nicht möglich sein. Aufgrund der problematischen Freifächensituation ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen grundsätzlich nur eingeschränkt machbar.²⁾ In den Innenräumen des Geltungsbereiches selbst sind Stellplätze nur eingeschränkt möglich, d.h. für die Nutzer – auch der Kunstfabrik – können keine Stellplätze nachgewiesen werden.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
Gemarkung Potsdam, Flur 25, Flurstücksnummern 351/1, 351/8, 351/11, 351/18 und 352 (anteilig).

Alle Grundstücke mit Ausnahme der sich im Eigentum der Stadt Potsdam befindlichen anteiligen Verkehrsfläche sind Privateigentum. Teile hiervon befinden sich in Eigentum einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft. Offene Eigentumsverhältnisse liegen nicht vor. Ein Eigentümerverzeichnis liegt im Stadterneuerungsamt vor.

2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Alle Grundstücke des Geltungsbereiches liegen an öffentlichen Verkehrsflächen. Alle zur Versorgung der vorhandenen und geplanten Gebäude erforderlichen Medien sind im Straßenland vorhanden. Die Erschließung ist gesichert.

Der Leitungsbestand zur Versorgung des Trafogebäudes auf dem Grundstück Gutenbergstraße 2 – 6 wurde ermittelt. Die Leitungen verlaufen über das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 8/9 (Brandgasse) sowie unterhalb der Freiflächen des Grundstückes Gutenbergstraße 2- 6 und durch die Baulücke Gutenbergstraße 1 kommend (nahe der Brandwand Gutenbergstraße 2 im Bereich des geplanten Durchgangs).

2.2.5 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.

Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist keine akute Altlastengefahr erkennbar. Die für die Führung des Altlastenverdachtsflächenkatasters zuständige Behörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auf Altlastenverdachte wurde nicht hingewiesen. Dennoch ist es für Bau- und Kaufwillige empfehlenswert, in Bereichen mit dauerhafter gewerblicher Nutzung, eine historische Nutzungsrecherche durchzuführen.

Kampfmittelbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Aussage der zuständigen Behörde nicht bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so sind diese sofort einzustellen und die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

2) Innenstadt Potsdam - Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Gruppe Planwerk, Potsdam, März 1995, im Auftrag Sanierungsträger Potsdam (Hrsg.)

2.2.6 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades, der grundstücksbezogen 75% erreichen kann (Hermann-Elflein-Straße 8/9), sind z.Z. nur wenige ökologische oder freiraumrelevante Strukturen im Geltungsbereich vorhanden. Dies gilt auch für die Grundstücke an der Gutenbergstraße, die zwar über Freiflächen verfügen, die aber kaum gestaltet sind und sich als nachlässig behandelte Rasenfläche präsentieren, auf der einige Sitz- und Spielelemente angeordnet sind. In der Hermann-Elflein-Straße 10 ist die Hoffläche fast vollständig versiegelt, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Vegetation ist zu einem großen Teil spontan entstanden (z.B. auf einem Trümmerberg). Das verwendete Oberflächenmaterial ist Asphalt und teilweise originaler Naturstein, der bei einer Entsigelung des Hofes unbedingt weiter Verwendung finden sollte.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nur wenige Bäume. Dies sind ein Baum innerhalb des öffentlichen Straßenlandes im Kreuzungsbereich der Hermann-Elflein-Straße mit der Gutenbergstraße und vier weitere Bäume auf dem Grundstück Gutenbergstraße 2 - 6. Ein weiterer Baum befindet sich südlich des Trafohauses. Auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 existieren insgesamt 4 Bäume, die jedoch spontan entstanden sind und teilweise "aus dem Mauerwerk" gewachsen erscheinen bzw. sich auf einem Schutthaufen angesiedelt haben.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplans wurden mit dem als Landesplanungsbehörde zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt. Sie stehen mit den Zielen der Raumordnung in Einklang und entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm.

Im Teilflächennutzungsplan der Stadt Potsdam³⁾ wird der Geltungsbereich als besonderes Wohngebiet der Stufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) dargestellt. Die Kunstfabrik findet als kulturelle Einrichtung symbolische Berücksichtigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan, auch wenn für das besondere Wohngebiet die angestrebte Dichte überschritten wird. Dies liegt darin begründet, daß die Grundstücke im Bestand bereits deutlich höhere Dichtewerte aufweisen (z.B. Hermann-Elflein-Straße 8 -9: GFZ ca. 1,53). Trotz dieser Werte kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten, da umfangreiche Abrißmaßnahmen zur Erreichung der durchschnittlichen Zielwerte im Block nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen der Sicherung und Verbesserung des zentralen Bereiches in Einklang zu bringen sind und die Ermittlung der Zielwerte des FNP einen weit größeren Bereich als den Geltungsbereich zur Grundlage haben (gesamte 2. Barocke Stadterweiterung).

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin (LEPeV)⁴⁾, wird der Geltungsbereich als Teil des Stadtgebietes von Potsdam als Siedlungsbereich mit Potentialen dargestellt. Potsdam ist ein zentraler Ort im Verflechtungsraum mit Handlungsschwerpunkt. Die Festsetzungen entsprechen den Zielstellungen des LEPeV.

-
- 3) Teil-FNP vom 17.12.1997, Amtsblatt Sonderdruck Nr. 6, 12/1997, Bekanntmachung der Genehmigung vom 29.09.1998 am 22.10.1998 im Amtsblatt Nr. 10/1998, S. 9
4) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin, GVBl. II, Nr. 8 vom 20.03.1998, S. 186

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 im Bereichsentwicklungsplan als besonderes Wohngebiet dargestellt.

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.⁵⁾

2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz (Hinweis 3.1). Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGBbg) vom 22.07.1991. Die im Geltungsbereich liegenden einzelnen Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Einzeldenkmal) sind gemäß § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Es handelt sich um die historischen Vordergebäude Hermann-Elflein-Straße 8/9 (zwei im 19. Jh. zusammengelegte Typenhäuser) und 10 (einschließlich Seitenflügel und Verbindungsbauwerk). Die Denkmalliste ist veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Potsdam vom 21.08.1991 und 30.04.1993. Der Denkmalschutz umfaßt neben den gekennzeichneten Gebäuden alle Nebengebäude sowie die Struktur des Blockes. Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar sind zur Zeit keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, mit ihrem Auftreten bei Tiefbauarbeiten ist jedoch zu rechnen. Alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches können mit den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang gebracht werden.

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 (Hinweis Nr. 3.2). In den Sanierungszielen ist u.a. festgelegt, dass auf jeder Parzelle der Gewerbeanteil 50 % nicht zu übersteigen hat. Ausnahmen hiervon sind lediglich für Großprojekte des Einzelhandels, Beherbergungsbetriebe oder für Einrichtungen zur Verbesserung der sozialen Versorgung zulässig. Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind zentrale Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten, und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Verbesserung ein.

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 (Hinweis Nr. 3.3). 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 baulichen Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

5) BEP Potsdam Innenstadt (Entwurf), Planergemeinschaft Dubach/Kohlbrener, im Auftrag Stadtentwicklungsamt Potsdam, Stand Juni 1993

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit, eine dringend benötigte kulturelle Infrastruktureinrichtung, von denen nach der Wende viele verdrängt wurden, zu sichern. Ziel der Planung ist zudem, das Konfliktpotential dieser Nutzung mit seinen Nachbarn, in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier, zu reduzieren und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an die Freiräume zu gewährleisten.

Die sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile Gutenbergstraße 1 und 2 wurden nach der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in das Plangebiet einbezogen. Hintergrund der Entscheidung war die notwendige städtebauliche Klärung der Bebaubarkeit des Grundstückes Gutenbergstraße 1 sowie die Vervollständigung des Grundstückes Gutenbergstraße 2 – 6, das sich bis dahin nur teilweise im Geltungsbereich befand, jedoch z.B. bei der Betrachtung des zulässigen Nutzungsmaßes grundstücksbezogen betrachtet wurde.

Aufgrund der mangelnden Planerfordernisse für die Verkehrsfläche der Gutenbergstraße wurde diese Teilfläche des Bebauungsplans nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aus dem Plangebiet entlassen.

2. Intention des Plans

Entsprechend den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan 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 Sicherung einer kulturellen Infrastruktureinrichtung dient der Stabilisierung und Entwicklung des Wohnumfeldes. Den Ansätzen wird im Bebauungsplan gleichwertig Rechnung getragen. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan als Weiterentwicklung der Darstellung des Teilflächennutzungsplans alle Grundstücke als besonderes Wohngebiet fest. Für den Grundstücksteil der "Kunstfabrik" kommt eine zweckbestimmte Ausweisung zur Festsetzung. Die hierfür notwendigen städtebaulichen Gründe liegen in der Einzigartigkeit des kulturellen Angebots innerhalb des zentralen Potsdamer Raums. Hier existiert in freier Trägerschaft eine Kultureinrichtung, die von einem breiten Publikum in Potsdam gut angenommen wurde. Eine Verlagerung der Einrichtung auf ein anderes Grundstück ist nicht durchführbar, da dies die Existenz der Einrichtung in hohem Maße gefährden würde. Es ist daher ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplans, eine kulturelle Einrichtung innerhalb einer vorhandenen Stadtstruktur planungsrechtlich zu sichern, die in ihrer Ausrichtung dem vorhandenen Kulturprofil vergleichbar ist.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Entsprechend des Planungsziels und zur Sicherung der vorhandenen und erhaltenswerten, 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 Gutenberg- und der Hermann-Ellein-Straße als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung, die in Einklang mit der Sanierungssatzung steht, wird die Beibehaltung und Entwicklung eines zentralen Wohnstandortes besonders betont. Alle vorhandenen und geplanten Nutzungen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind planungsrechtlich gesichert bzw. zulässig.

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. Die 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).

Die im besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden dahingehend eingeschränkt, dass Bordellbetriebe sowie Einrichtungen zur Schaustellung von Personen und jede Art von Sexshows nicht zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Die Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen Nutzungsmischung, dem Niveau der 2. Barocken Stadterweiterung sowie dem Erhalt der hochwertigen Wohn- und Arbeitslage. Sie gewährleistet, dass Branchen mit hohen Umsätzen und geringen Kosten keine Verdrängungsmechanismen auslösen.

Flächenreduzierung für Vergnügungsstätten

Die kleinteilige städtebauliche Struktur des besonderen Wohngebietes sowie die historische Charakteristik des Geltungsbereiches werden dahingehend geschützt, dass die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in ihrer Flächengröße eingeschränkt werden. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6, 7 und 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten im besonderen Wohngebiet daher nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.3). Dies entspricht etwa der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage und soll dazu beitragen, die von Vergnügungsstätten potentiell ausgehenden negativen Auswirkungen zu minimieren. Die Festsetzung soll verhindern, dass einzelne Grundstücke durch Vergnügungsstätten dominiert werden.

Fläche mit Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO wird ein Teil des besonderen Wohngebietes als Fläche für "Theater, Galerie, Ateliers und Kunstwerkstatt" zweckbestimmt festgesetzt, um die bestehende Nutzung als Kulturstandort innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern. Andere kulturelle Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. (textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die z.Z. bestehende "Kunstfabrik" hat mit ihrem Profil gezeigt, dass innerhalb des Potsdamer Stadtzentrums eine Kultureinrichtung in freier Trägerschaft existieren kann und bei breiten Schichten der Bevölkerung Anerkennung findet. Ziel des Bebauungsplans an dieser Stelle ist daher die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen. Daher werden innerhalb der Fläche A-B-C-D-A die bewährten und erfolgreichen kulturellen Nutzungen "Theater" und "Galerie" dauerhaft gesichert. Die "Kunstwerkstatt" dient sowohl der künstlerischen Arbeit, als auch der notwendigen Arbeitsfähigkeit des Theaters; hier können notwendige Bühnendekorationen und sonstige Kunstgegenstände hergestellt werden. Die Einrichtung von "Ateliers" ist erforderlich, weil eine wesentliche Grundlage des Erfolges dieses Standortes die Zusammenarbeit mit ausländischen Künstlern war. Die Schaffung notwendiger Räumlichkeiten hierzu ist daraus folgende Notwendigkeit. Um ergänzende kulturelle Angebote, z.B. Film- oder Tonvorführungen, nicht auszuschließen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Umsiedelung der kulturellen Einrichtung an einen anderen Ort wäre nicht sinnvoll, da hierdurch einerseits eine bestehende Einrichtung in Gefahr gebracht wird, und andererseits es nicht sichergestellt ist, dass an einem anderen Ort die erarbeitete Publikumsresonanz erzielbar wäre.

Kulturelle Einrichtungen stellen ein wesentliches Merkmal besonderer Wohngebiete dar und gehören gemäß § 4a Abs. 5 BauNVO zu den zulässigen Regelnutzungen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans existierte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nur eine geringfügige Nutzungsmischung. Die Einordnung eines Gebietes als besonderes Wohngebiet hängt daher an dieser Stelle des Potsdamer Zentrums, insbesondere wenn im baulichen Bestand kaum Möglichkeiten der Integration gewerblicher Nutzungen existieren, auch vom Vorhandensein kultureller Einrichtungen ab. Die Einrichtung der "Kunstfabrik" trägt demnach wesentlich dazu bei, dass hier eine Festsetzung als besonderes Wohngebiet erfolgt. Die Sicherung der Art der Nutzung ist demnach von besonderer Wichtigkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans und für die weitere Entwicklung des Potsdamer Stadtzentrums.

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. Die Sicherung einer kulturellen Nutzung befindet sich daher in Einklang mit den bestehenden Satzungen. Die Kulturnutzung liegt nicht nur in besonders verkehrsgünstiger zentraler Lage für alle Stadtteile Potsdams, sie ist wohnungsnah für einen an Bevölkerung noch wachsenden Stadtteil. Dies ist insofern von Bedeutung, da das Vorhaben innerhalb eines Bereiches liegt, in dem nicht ausreichend Stellplätze angeboten werden können. Die Einrichtung ist demnach auf guten ÖPNV-Anschluß sowie einen großen fußläufigen Einzugsbereich angewiesen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes reduziert das in Potsdam bestehende Defizit an kulturellen Freizeiteinrichtungen.

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 (Hinweise 3.2 und 3.3).

Der Standort der kulturellen Einrichtung soll aufgrund ihrer imagefördernden und wohnumfeldverbessernden Wirkung, vor allem aber, weil hier eine den Bereich wesentlich prägende, den städtischen Zielstellungen entsprechende Nutzung existiert, bei der ein starkes innerstädtisches Defizit vorhanden ist, von dieser Regelung ausgenommen werden. Bei der Berechnung der grundstücksbezogenen maximal zulässigen Gewerbefläche ist daher der Grundstücksteil, in dem ausschließlich kulturelle Nutzungen zulässig sind, nicht einzurechnen. Ferner ist dieser Bereich von der Verpflichtung des Wohnungsnachweises ausgenommen.

3.1.2 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien

gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung (textliche Festsetzung Nr. 1.18). Entlang der Gutenbergstraße, zwischen den Punkten M und N, wo die Straßenbegrenzungslinie zugleich Geltungsbereichsgrenze ist, erfolgt die Sicherung textlich (textliche Festsetzung Nr. 1.17).

Entsprechend der bestehenden Situation sichern die Festsetzungen die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen für alle Grundstücke im Geltungsbereich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Abstandsflächen

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baukörperausweisungen zulässig. Das Maß der Nutzung wird durch die Ausweisung von Baukörpern in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1.5). Abweichend vom Regelfall erfolgt für ein geplantes neues Gebäude eine Festsetzung durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche GR in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO. Während durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen auf die tatsächlich bebauten bzw. konkretisierten Planungen erreicht wird, dass sowohl das Nutzungsmaß als auch die städtebauliche Struktur eindeutig ablesbar sind, lässt die Festsetzung einer GR von 110 m² innerhalb einer Fläche von ca. 135 m² einen Entwicklungsspielraum zu. Die festgesetzte GR stellt hierbei die für die Grundstücksfläche verträgliche Größenordnung fest.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist innerhalb der überbaubaren Flächen detailliert festgesetzt. Aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgt für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 – 6 eine zweigeschossige Festsetzung, die um ein drittes Vollgeschoss erhöht werden darf, wenn es sich um Vollgeschoss im Dachraum handelt (textliche Festsetzung Nr. 1.6). Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die betroffenen Gebäude im Straßenraum nur zweigeschossig in Erscheinung treten, während sich das dritte Vollgeschoss zum Innenbereich orientiert (Südseite). Für die Baulücke Gutenbergstraße 1 wird die Bauhöhe zusätzlich durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe gesichert.

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind grundstücksbezogen für die Grundflächenzahl GRZ teilweise deutlich überschritten (GRZ = 0,6, GFZ = 1,6). Die vorhandenen und geplanten Nutzungsmaße betragen:

für das Grundstück Gutenbergstraße 1:	0,43 GRZ (0,61) / 1,17 GFZ,
für das Grundstück Gutenbergstraße 2 – 6:	0,48 GRZ (0,64) / 1,40 GFZ,
für das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 8/9:	0,77 GRZ (0,83) / 1,53 GFZ und
für das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10:	0,71 GRZ (0,80) / 1,48 GFZ.

Das Nutzungsmaß innerhalb des besonderen Wohngebietes beträgt somit ca. 0,58 GRZ (0,71) und 1,42 GFZ⁶⁾. Beide Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Nutzungsmaße gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die grundstücksbezogenen Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes sind zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik erforderlich und zulässig. Da das Nutzungsmaß unterhalb der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO definierten zulässigen Überschreitungsschwelle von GRZ 0,8 zuzüglich einer geringfügigen Überschreitung liegt, sind ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten.

6) ohne Gewähr, alle Werte eigene manuelle Ermittlung auf Basis der Planunterlage, alle Werte gerundet. Klammerwerte: Berücksichtigung maximaler Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.8, GFZ unter Berücksichtigung von Vollgeschossen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6

Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnruhe ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht sowie deren bauliche Ergänzung nicht zu befürchten, auch wenn dies zur Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Regelabstandsflächen führt. Umfangreiche Abrißmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte oder der Verzicht auf die Wiederherstellung des historischen Ortsbildes sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 und Abs. 10 Satz 1 und 2 BbgBO schafft der Bebauungsplan (als örtliche Bauvorschrift) eine geringere Abstandsfläche als den Regelabstand (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Aufgrund der historischen Gegebenheiten wird die notwendige Abstandsfläche im gesamten Geltungsbereich auf die bestehenden bzw. durch Baukörper geplanten Abstandsflächen reduziert. Die reduzierte Abstandsfläche kann im Einzelfall 0 m betragen (einseitig grenzständige Bebauung). Verdichtungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Erhöhung des historischen Nutzungsmaßes führen, liegen nicht vor. Ein Wiederaufbau historischer Bausubstanz ist entlang der Grundstücksgrenze Hermann-Elflein-Straße 10 zur Gutenbergstraße 2-6 durch einen 1-geschossigen Baukörper geplant. Der Abschluss des Grundstückes dient der Wiederherstellung der historischen Baustruktur, aber auch dem Belang Lärmschutz. Die durch die kulturelle Nutzung nicht auszuschließende Lärmentwicklung im Blockinneren kann so abgeschirmt werden. Dies gilt sinngemäß auch für die Festsetzung einer Einfriedung mit mindestens 2,5 m Höhe zu den Nachbargrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 2.2), auch wenn dies Abstandsflächen auslöst.

Des weiteren ist es beabsichtigt, die Baulücke Gutenbergstraße 1 mit einem Torhaus zu bebauen, so dass eine einheitliche Blockkante entwickelt werden kann.

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO begrenzt. Die Zulässigkeit von Garagen auf die überbaubaren Flächen wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 89 Abs. 3 BbgBO eingeschränkt (textliche Festsetzungen Nr. 1.7 und 1.8). Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird, die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt ist sowie die in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerte Kappungsgrenze nicht überschritten wird. Die Festlegung von 30 % Flächenanteil sichert einen ausreichenden Flächenanteil für "grüne Nutzungen" und bietet ausreichend Möglichkeiten für nicht vermeidbare bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 6 Abs. 11 BbgBO ist die Überschreitung der Baugrenzen für Außentreppenanlagen zulässig, sofern es sich hierbei nicht um ein geschlossenes Treppenhaus handelt (textliche Festsetzung Nr. 1.9). Die Treppenanlage muß, um sich in die städtebauliche Situation einzupassen, mindestens an einer Seite geöffnet sein (entsprechend Hermann-Elflein-Straße 10, linkes Quergebäude). Die Festsetzung dient auch dazu, innerhalb der beengten Verhältnisse ausreichend bauliche Möglichkeiten zu gewährleisten, ohne dass es zu einer Auslagerung massiver und geschlossener Bauteile, die Bestandteil der Hauptnutzung sind, vor die Baugrenzen kommt. In Verbindung mit der Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen sind die bestehenden Treppenanlagen durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Eine Festlegung maximaler Längen und Breiten der Außentreppen ist nicht erforderlich, da durch die Vermeidung einer geschlossenen Baulichkeit negative räumliche Auswirkungen vermieden werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise werden fast im gesamten Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörperausweisungen festgesetzt. Es ist beabsichtigt, durch diese Festsetzung den Bestand im Geltungsbereich zu sichern, die in Teilen eine erhaltenswerte und geschützte historische Bebauung unterschiedlicher Epochen darstellt, deren Ursprünge in der Zeit um 1738 liegen und die in den 80er Jahren durch "Ersatzneubauten" ergänzt worden ist. Die Baulichkeiten insgesamt bilden ein denkmalgeschütztes Ensemble. Die Vorderhäuser Hermann-Elflein-Straße 8/9 und 10 sowie das Quergebäude Hermann-Elflein-Straße 10 sind als Einzeldenkmale ausgewiesen. Umfangreiche Eingriffe in den Bestand, z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen sind daher nicht möglich. Für den z.Z. als Garage genutzten Baukörper an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Vollgeschossen auf einer maximalen Grundfläche von 110 m² vorgesehen. Dies soll eine störende städtebauliche Situation (Brandwand) beseitigen.

Die Gewährleistung eines geschlossenen Blockrandes erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien, die die Vorderhäuser entlang der Blockkanten umschließen sowie die denkmalpflegerisch bedeutsame Brandgasse sichern; beabsichtigt ist der Schutz der historischen Blockstruktur.

Die Hof- und Seitengebäude sind durch Baugrenzen baukörperbezogen gesichert. Hier erfolgt eine planungsrechtliche Abstufung der Ausweisung zwischen Einzeldenkmälern und Straßenräumen einerseits und der Sicherung der Gesamtstruktur andererseits. Ein Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Gegebenheiten liegt nicht vor.

3.4 Grünfestsetzungen

Vom jetzigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist mit Versiegelungsgraden, die teilweise 90 % überschreiten, verbesserungsbedürftig. Daher werden die bestehenden ökologischen Strukturen und Freiflächen weitestgehend gesichert und zur Gewährleistung eines einem Wohngebiet entsprechendem Freiraums verbessert.

Um die Qualität der Freiflächen für die Bewohner zu stärken sowie aus Gründen der Ökologie (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) werden Fassaden- und Dachbegrünungen für 1-geschossige Baukörper sowie für alle Dachflächen unter 15° Neigung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1.11 und 1.12).

Zur Stützung der Wohnqualität und zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Um eine Regelung zu treffen, die primär gärtnerisch angelegten Flächen von den primär durch zulässige Nebenanlagen geprägten Grundstücksteilen zu unterscheiden, setzt der Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen fest (textliche Festsetzung Nr. 1.13). Hier können zwar auch Nebenanlagen zugelassen werden, Stellplätze sind jedoch nur außerhalb dieser Flächen zulässig. Für die Flächen, die nicht primär gärtnerisch gestaltet werden sollen, ist eine textliche Festsetzung nicht erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgBO sind alle nicht überbauten Flächen, die nicht für notwendige Wege und Zufahrten beansprucht werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass ein bewohnerfreundliches Wohnumfeld entsteht, in der z.B. auch die Anlage gestalteter Spielflächen möglich ist.

Der Baumbestand im Geltungsbereich ist aus ökologischer Sicht, aber auch wegen Belangen des Stadtbildes erhaltenswert. Daher wird ein Teil der bestehenden Bäume planungsrechtlich gesichert. Städtebaulich bedeutend ist der einzige Baum im öffentlichen Straßenland des Geltungsbereiches, der den Kreuzungsbereich Hermann-Elflein-Straße / Gutenbergstraße betont, und mit drei anderen Bäumen im Kreuzungsbereich korrespondiert. Auf dem Grundstück Gutenbergstraße 2-6 befinden sich fünf weitere Bäume. Vier Bäume befinden sich innerhalb der an das Gebäude grenzenden Fläche zum Anpflanzen. Da die Bäume aber zum Teil in schwieriger Lage stehen, z.B. fast unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, erfolgt keine Festsetzung einzelner Baumstandorte. Dies gilt auch für den Baum südlich der Trafostation, der sich sehr dicht an den vorhandenen Gebäuden befindet, sowie für alle weiteren Bäume im Geltungsbereich, die teilweise aus dem Mauerwerk gewachsen scheinen. Ziel der Planung ist, dass bei Abgang einzelner Bäume, der aufgrund der Lage der Standorte nicht auszuschließen ist, der Eindruck eines durchgrünter Wohnumfeldes erhalten bleibt. Aus diesem Grund soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB innerhalb der Fläche P 1 pro 200 m² Fläche ein Baum gepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 1.13). Dies entspricht der Anzahl von 4 Bäumen. Die Festsetzung sichert weiterhin die Pflanzung jeweils eines Baumes innerhalb der Flächen P 2 (z.Z. kein Baum vorhanden) und P 3 (Baum bereits vorhanden). Darüber hinaus sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB innerhalb der Fläche G-H-I-J-K-G zwei weitere Bäume angepflanzt werden. Diese sollen die Begrünung dieses Teils der Freifläche sicherstellen und können z.B. der Gliederung der an dieser Stelle zulässigen Stellplätze dienen. Von den drei Bäumen auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10, die zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses vorhanden waren und sich nicht innerhalb der festgesetzten Fläche P 3 befinden, ist der Jungbaum auf einem Trümmerberg aus Sicherheitsgründen und um die historische Gebäudesituation wiederherzustellen, bereits entfernt. Zwei weitere Bäume, die quasi "aus dem Mauerwerk der Kunstfabrik gewachsen" scheinen, behindern die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück und gefährden den Bestand des Bauwerkes. Die Festsetzungen sichern bzw. erhalten insgesamt 9 Bäume, davon 8 standortflexibel. Dies bedeutet nicht, dass die vorhandenen Bäume entfernt werden müssen, sondern regelt lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Maßnahme. Sofern die Bäume tatsächlich entfernt werden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Baumschutzverordnung, d.h. der Eingriffsverursacher hat ggf. entsprechende Ausgleichs zu leisten.

Aufgrund der bisherigen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen (Kontaminierungsgefahr des hoch anstehenden Grundwassers) erfolgt keine Festsetzung der Versickerung für auf Dachflächen anfallenden Regenwässer. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die Erschließung des für eine öffentlich wirksame kulturelle Nutzung vorgesehenen Grundstücksteils Hermann-Elflein-Straße 10 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch die Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Nutzer und Besucher der Kultureinrichtung, eines Fahrrechtes zugunsten der Betreiber der Einrichtung sowie eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert werden (textliche Festsetzung Nr. 1.15). Die Festsetzung dient der Erschließung der Einrichtung, um zu vermeiden, dass durch eine ggf. zukünftig durchgeführte Grundstücksteilung die Nutzbarkeit des Grundstückes eingeschränkt ist. Die Erschließungsfläche muss mindestens 3 m breit sein. Darüber hinausgehende Flächen dürfen aus planungsrechtlicher Sicht bepflanzt werden. Die sicherheitsrelevanten Belange der geplanten und vorhandenen öffentlichen Nutzung sind in der Ausführungsplanung zu beachten.

Zur Gewährleistung der Funktion des Trafogebäudes auf dem Grundstück Gutenbergstraße 2 – 6, das als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist, soll die Fläche F mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten

des Betreibers des Trafos belastet werden. Die Begründung der Fläche F ist zulässig, sofern die Erschließungsfunktion gesichert ist (textliche Festsetzung Nr. 1.16).

Um die bauliche Dichte des Grundstückes Hermann-Elfein-Straße 10 optisch zu minimieren, wird die zulässige Dachneigung eingeschossiger Gebäude auf maximal 15° beschränkt. Die Dachflächen sind zu begrünen (textliche Festsetzungen Nr. 1.10 und 1.11). Dies ist insbesondere für die Wohnungen der Gutenbergstraße 2-6, die zu diesem Grundstück ausgerichtet sind (Südseite), von Bedeutung. Die sich aus den Festsetzungen ergebenden Nachteile - geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig - sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine finanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer ist nicht nachweislich. Der Umfang der Festsetzungen sowie die Einschränkungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ermittelt worden. Aus städtebaulichen Gründen können ausnahmsweise größere Dachneigungen zugelassen werden. Das bestehende eingeschossige Trafogebäude, das über eine sehr starke Dachneigung verfügt, deckt wesentliche Teile des Brandwand des Gebäudes der „Kunstfabrik“ ab. Hier wird durch die Einschränkung der Festsetzung gesichert, dass das Gebäude in seiner bestehenden Form erhalten werden kann.

Für die Baulücke Gutenbergstraße 1 wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung entspricht einer Traufhöhe von 6,7 m über Gehweg, die Firsthöhe entspricht einer Höhe von 12,5 m. Die Festsetzung dient bei der Umsetzung der Planung dazu, die gebietstypische und stadtbildprägende Bauhöhe zu gewährleisten. Darüber hinaus erfolgen keine Festsetzungen gestalterischer Bestimmungen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Einzeldenkmals, zwei historische Vorderhäuser sowie ein Seitenflügel sind konstituierende Einzeldenkmale. Für den gesamten Bereich gilt eine rechtskräftige Erhaltungssatzung. Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit dem zuständigen Denkmalpflegeamt abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Die Einführung detaillierter gestalterischer Festlegungen in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Die notwendige Schallabschirmung aufgrund der durch die kulturelle Einrichtung zu erwartenden Lärmemissionen erfolgt durch die Festsetzung eines Einfriedungsgebotes gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO mittels einer mindestens 2,5 m hohen Mauer (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Bei Realisierung von Baukörpern mit der erforderlichen Mindesthöhe kann auf die Errichtung der Mauer verzichtet werden. Die Festsetzung ist erforderlich, um die bauhistorische und nutzungsstrukturelle Bedeutung der Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung zu sichern.

3.6 Flächenbilanz⁷⁾

Besonderes Wohngebiet	3.200	qm
davon überbaubar	2.050	qm
davon GFL ⁸⁾	320	qm
WB - Fläche mit Zweckbestimmung	265	qm
davon überbaubar	160	qm
öffentliche Verkehrsfläche	280	qm
Gesamtfläche	3.745	qm

7) eigene Berechnung, alle Werte gerundet

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

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete, 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 von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- Belange des Denkmalschutzes
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung sowie des Verkehrs
- öffentliche und private Belange

4.1.1 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 festgesetzten ökologischen Verbesserungen kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation bestehender Bewohner dar.

Den Belangen von familiengerechtem Wohnen wird durch die Einschränkung bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Die notwendige Abschirmung der Grundstücke entlang der Gutenbergstraße aufgrund der durch die kulturelle Einrichtung zu erwartenden Lärmemissionen erfolgt über die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers, der aus gestalterischen Gründen ein begrüntes Dach haben muß, oder durch eine mindestens 2,5 m hohe Mauer.

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 häufig anzutreffen ist, planungsrechtlich gesichert wird. Hier zeigen die Erfahrungen in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in historischen Situationen anzutreffen ist, auch wenn im Einzelfall eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0 m erfolgt (einseitige grenzständige Bebauung). Die festgesetzten Abstandsflächenreduzierungen wurden auf Grundlage einer Normalgeschosshöhe von 3 m ermittelt. Die Festsetzungen entsprechen den Regelungen des § 89 Abs. 2 BbgBO.

Die Festsetzung einer Baulückenschließung auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1 stellt aufgrund seiner Kubatur, die ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung lässt, keine Einschränkung der Nutzbarkeit des benachbarten Grundstückes Schopenhauerstraße 18 dar. Mit Schreiben vom 03.12.1998 bestätigt das Amt für Denkmalpflege, dass der städtebaulich nicht erhaltenswerte Seitenflügel des Gebäudes Schopenhauerstraße 17 auch aus

denkmalrechtlicher Sicht nicht erhaltungsbedürftig ist. Sollte dieses Gebäude entfernt werden, so besteht für das Eckgrundstück Schopenhauerstraße 18 eine direkte Südbeleuchtung.

4.1.2 Belange der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Innerhalb des Bebauungsplans finden die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch die Festsetzung einer Fläche, in der ausschließlich kulturelle Nutzungen stattfinden sollen, besondere Berücksichtigung. Die Zweckbestimmung "Theater, Galerie, Ateliers und Kunstwerkstatt" ist so konzipiert, dass sie der bestehenden Einrichtung an dieser Stelle entspricht. Dies ist darin begründet, dass die bestehende kulturelle Nutzung gut von der Potsdamer Bevölkerung angenommen wurde und offensichtlich ein für breite Schichten der Bevölkerung akzeptables Kulturprogramm anbietet. Die kulturelle Nutzung an diesem Ort ist ein wesentliches Merkmal zur Klassifizierung des Geltungsbereiches als besonderes Wohngebiet.

4.1.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

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

- Planungsrechtliche Sicherung des Blockrandes entlang der Verkehrsflächen durch Bestandssicherung in seiner historischen Form
- Aufnahme der historischen Charakteristik, Sicherung der historischen Brandgasse
- Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfeldes
- Entwicklung von grünen Hofräumen
- Sicherung bestehender nutzungsstruktureller Zusammenhänge und Öffnung von Entwicklungsspielräumen

Die zulässigen baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück Hermann-Eiflein-Straße 10 sind an die historischen Gegebenheiten angepaßt und stellen eine behutsame Fortentwicklung dar.

4.1.4 Belange des Denkmalschutzes

Die Festsetzungen sichern die denkmalgeschützte bauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereiches. Geplante bauliche Erweiterungen sind entweder historische Wiederherstellungen, oder fügen sich in die bestehende Struktur problemlos ein. Die Grundstücke mit konstituierenden Einzeldenkmälern sind nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Gestalterische Festsetzungen über die Festsetzung der Bauhöhe auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1 sind in Absprache mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege nicht erfolgt. Die denkmalpflegerischen Belange sind aufgrund der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Festsetzung einer Erhaltungssatzung ausreichend berücksichtigt, so dass einvernehmlich auf grundsätzliche gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wird. Alle Bauanträge sind dem Amt für Denkmalpflege vorzulegen, die im Genehmigungsverfahren ohne gestalterische Vorgaben aus dem Bebauungsplan konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann.

4.1.5 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Eingriffsregelung in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen sehen die Sicherung und Wiederherstellung der historischen baulichen Strukturen im zentralen Bereich vor. Die durchschnittliche Versiegelung des Gesamtgebietes (GRZ ca. 0,71) liegt unter der rechtlich möglichen Kappungsgrenze aus § 19 Abs. 4 der BauNVO und resultiert aus der historischen Entwicklung des Gebietes und den bestehenden Baulichkeiten. Die Werte einzelner Grundstücke können jedoch davon abweichen (max. GRZ 0,83; bestehende Situation Hermann-Elflein-Straße 8/9).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Stärkung des innerstädtischen Zentrums. Die grundstücksweise mögliche Überschreitung der Regelobergrenze für Grundflächenzahlen gemäß Baunutzungsverordnung ist städtebaulich verträglich, da es mehrere vergleichbare Blockstrukturen gibt, die über eine gute Wohnlage verfügen. Dennoch ist es möglich, innerhalb des Geltungsbereiches ökologische Verbesserungen zu erreichen. Sonstige Belange (Brand-schutz, Verkehr, Umwelt) stehen der Überschreitung der Regelobergrenzen auf einzelnen Grundstücken nicht entgegen.

Durch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen, den Erhalt des Baumbestands im Straßenraum und auf den Grundstücksflächen (Anzahl) sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst.

Die Betrachtung der ökologischen Eingriffsbilanz erfolgt gemäß einer Absprache mit dem städtischen Naturschutzamt und dem Landesumweltamt innerhalb der grundsätzlichen Abwägung des § 1 Abs. 5 BauGB unter besonderer Berücksichtigung der Nr. 7 in verbaler Form. Dies ist darin begründet, dass der Geltungsbereich nur über einen unwesentlichen ökologischen Bestand verfügt, so dass ein gesondertes Eingriffs-/Ausgleichsgutachten unverhältnismäßig wäre. Da der Bestand zu wesentlichen Teilen zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens unbewohnbar war, ist es - unter der grundsätzlichen Zielstellung der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers - zwingend erforderlich, die entsprechend der geplanten Nutzung erforderliche Freiraumqualität zu sichern, auch wenn die baulichen Erweiterungen quantitativ gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen durch den Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt fest, dass die z.Z. stark versiegelten oder nicht wesentlich begrünten Grundstücke zumindest soweit zu begrünen sind, dass der Anspruch an ein Wohnumfeld innerhalb eines besonderen Wohngebietes erfüllt ist. Der ökologische Eingriff wird daher in Hinsicht auf Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt.

Auf den Grundstücken Gutenbergstraße 2 - 6 und Hermann-Elflein-Straße 8/9 sind keine Veränderungen am gebauten Bestand vorgesehen. Auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 ist der Wiederaufbau und die Fortentwicklung der historischen Bausubstanz beabsichtigt, was durch erforderliche Abrissmaßnahmen zu einer Reduzierung der überbaubaren Flächen von unter 10 m² führt (die mit Trümmern bedeckten bzw. unterkellerten Flächen mit fehlender Bebauung wurden als versiegelt gewertet). Der Bebauungsplan wird für diese Grundstücke für den Belang Bodenversiegelung als ausgeglichen bewertet. Die Schließung der Baulücke auf dem Grundstück Gutenbergstraße 1 ist zwar eine zusätzliche Versiegelung (ca. 120 m² Baukörper zuzüglich ca. 50 m² zulässiger Nebenanlage), diese war nach bisherigem Recht (§ 34 BauGB) jedoch zulässig. Aufgrund des verbesserten Ortsbildes sowie der fehlenden Anlage und Pflege des Grundstückes wird der resultierende Eingriff in den Naturhaushalt als vertretbar betrachtet. Ggf. auftretende negative Ef-

fekte für den Naturhaushalt werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen, in der auch ein Baum zu pflanzen ist, kompensiert.

Die Grundwassersituation wird als geringfügig verbessert bewertet. Zwar ist die zukünftige Versickerungsfläche aufgrund der zulässigen Bebauung einer Baulücke (Gutenbergstraße 1, maximal ca. 170 m²) kleiner als bisher, aufgrund der gärtnerischen Anlage unversiegelter Flächen und der Erhöhung des Vegetationsanteils kann die Filterfunktion des Bodens verbessert werden. In einem Bereich mit langer gewerblicher Tradition und hochanstehendem Grundwasser (ca. 1,5 m unter Gelände) ist dies von besonderer Wichtigkeit. 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 und aufgrund der bereits geltenden rechtlichen Regelungen auch nicht erforderlich.

Der Belang Flora und Fauna ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, hier insbesondere die Bestimmungen zum Anpflanzen, ebenfalls als verbessert zu bewerten. Es können zwar nicht alle bestehenden Bäume im Geltungsbereich festgesetzt werden (Jungbaumbestand auf einem Trümmerberg – bereits entfernt, 2 Bäume am Gebäude der Kunstfabrik, 2 Bäume an Grundstücksgrenzen), jedoch wird die Voraussetzung geschaffen, die Anzahl der bestehenden Bäume zu sichern. Die nicht gesicherten Bäume sind im Falle der Wegnahme gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen. In Zusammenhang mit den festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen kann der Vegetationsanteil im Geltungsbereich und damit auch der Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten durch die Planung eindeutig erhöht werden.

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) wird auch für diesen Belang von einer Verbesserung der bestehenden Situation ausgegangen.

Bezüglich des Stadt- und Landschaftsbildes wird durch die Planung von einer eindeutig verbesserten Situation ausgegangen, da durch die Festsetzungen die bestehende historische Struktur gesichert und durch Schließung einer Baulücke mit ungepflegtem Erscheinungsbild wiederhergestellt wird. Der die Kreuzung betonende Straßenbaum wird planungsrechtlich gesichert.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe der geplanten Maßnahmen im Vergleich zum Voreingriffsbestand im Bebauungsplangebiet selbst auch unter Berücksichtigung einer einzelnen negativen Schutzgutbilanz (Boden) ausgleichbar sind bzw. eine verbesserte ökologische Situation vorzufinden sein wird.

4.1.6 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Der Bebauungsplan sieht vor, die bestehende Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft zu sichern. Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes kann die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbares Einkaufsgebiet, das auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner dient, gesichert werden. Ferner wird sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist.

Die Sicherung einer kulturellen Nutzung als Fläche mit Zweckbestimmung für "Theater, Galerie, Ateliers und Kunstwerkstatt" dient der wohnungsnahen, zentralen Versorgung mit

Infrastruktureinrichtungen, deren Angebot sich für viele Menschen als attraktiv erwiesen hat. Die kulturelle Nutzung im bestehenden Angebotsprofil dient somit ebenfalls der Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie der Stärkung des Wohnstandortes 2. Barocke Stadterweiterung.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Anwohnerstraßen Gutenberg- und Hermann-Eilflein-Straße und ist durch die bestehenden Flächen gewährleistet. 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, so dass die Ausweitung der Nutzungen im Geltungsbereich den Erfordernissen einer verkehrsvermeidenden Stadtentwicklung nachkommt.

Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, zur Reduzierung des Stellplatzdrucks auf die Freiflächen sind Stellplätze außerhalb der Pflanzflächen zulässig. Durch die Festsetzung können die z.Z. ungeordneten Stellplatzflächen im Geltungsbereich einer ordentlichen Gestaltung zugeführt werden. Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen, deren Einteilung nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, zulässig. Das Verkehrskonzept der Stadt Potsdam sieht vor, Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bereiches der 2. Barocken Stadterweiterung mit Anwohnerparken sowie für den Wirtschaftsverkehr, d.h. für die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe mit Anwohnerstatus, zweckbestimmt zu reservieren. Der rechnerische Nachweis von Stellplätzen erfolgt demnach weitestgehend außerhalb der Grundstücksflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Die Berechnung von Ausgleichsbeträgen ist hiervon unberührt.

Die Sicherung der Trafostation als Anlage für die Versorgung ist nicht erforderlich. Die bestehende Einrichtung ist gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Nebenanlage zulässig. Sollte zukünftig – aus heute noch nicht absehbaren Gründen – eine Verlagerung / Aufgabe des Standortes erfolgen, so kann die Baulichkeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans umgenutzt werden, ohne dass eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich ist.

4.1.7 öffentliche und private Belange

Die öffentlichen Belange sind durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Den privaten Belangen ist durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, die sich an der oberen Grenzen der Regelnutzungsmaße orientieren und diese grundstücksbezogen teilweise überschreiten, Rechnung getragen worden. Alle die private Verfügbarkeit der Grundstücke einschränkende Festsetzungen dienen der Gewährleistung der Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Bodenentwicklung. Sie machen die Festsetzungen verträglich und möglich.

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, die im Zeitraum vom 09.10.1995 bis 23.10.1995 durchgeführt wurde, sind keinerlei Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht worden, so daß eine darauf begründete Überarbeitung an der Planung nicht erforderlich wurde.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 31 Behörden, Stellen, Nachbargemeinden und städtische Ämter mit Schreiben vom 20. September 1999 an der Planung beteiligt. Innerhalb der Beteiligungszeit, die bis zum 22. Oktober 1999 befristet war, und die angemessen verlängert wurde, haben sich 24 Stellen zur Planung geäußert. Bei 7 Stellen ist davon auszugehen, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt werden.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden die folgenden Änderungen an der Planung erforderlich:

- Änderung der zulässigen Geschossigkeit für die Grundstücke Gutenbergstraße 1 – 6 sowie Einfügung einer textlichen Festsetzung zur Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines 3. Vollgeschosses entsprechend der bestehenden Situation.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen zur Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erhöhung des Grünanteils auf den Grundstücken.
- Zulässigkeit von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen.
- Reduzierung der einzutragenden Grunddienstbarkeit für die Fläche E auf die Nutzer und Besucher der Kultureinrichtungen.
- Einfügung von Hinweisen zu verschiedenen Themen in die Begründung zum Bebauungsplan sowie Anpassung der Begründung an die geänderten Planinhalte.

Die Änderungen an der Planung berührten den wesentlichen Planinhalt nicht.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

4.2.3 Bürgerbeteiligung

Während der Offenlegungszeit vom 04. April bis zum 05. Mai 2000 wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die mit Schreiben vom 30. März 2000 vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzten Träger öffentlicher Belange haben sich nicht an der Planung beteiligt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der qualitativen Entwicklung in Verbindung mit den festgesetzten begleitenden Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) ist der nicht ausgleichspflichtige ökologische Eingriff, der durch den Bebauungsplan erfolgt, als insgesamt verbessert bzw. ausgeglichen zu betrachten.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier und zur Reduzierung des Wohnungsdefizites in Potsdam beigetragen werden. Gleichzeitig wird eine Sicherung und Verbesserung der Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handels- und Dienstleistungen bewirkt.

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden städtebaulich notwendigen Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen auf den Grundstücken sind städtebaulich zum Erhalt und zur Wiederherstellung der schutzwürdigen Blockstrukturen notwendig und bauordnungsrechtlich zulässig, da aufgrund der verbesserten ökologischen Bilanz und der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes mit einem hohen Qualitätswert, eine ungesunde Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse nicht zu befürchten ist.

3. Ordnungsmaßnahmen

Die Eintragungen von Grunddienstbarkeiten sind aufgrund der notwendigen Erschließung der kulturellen Einrichtung im Blockinnenbereich sowie der Sicherung eines Trafogebäudes vorzunehmen. Grunddienstbarkeiten bezüglich der Überlagerung der Abstandsflächen im Bereich der Baukörperfestsetzungen sind nicht erforderlich.

In Abstimmung mit dem städtischen Amt für Denkmalpflege wurde auf die Festsetzung gestalterischer Anforderungen verzichtet. Bauanträge sind durch die Ausweisung als Flächendenkmal grundsätzlich mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

Zur Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Abriß mehrerer Nebengebäude auf dem Grundstück Hermann-Eiflein-Straße 10 erforderlich. Alle Gebäude erhalten Bestandsschutz, d.h. die Entfernung ist erst dann zu gewährleisten, wenn ein freiwilliger Abriß aus anderen Gründen erforderlich wird.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn Ämter die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzen und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellen.

Finanzielle Auswirkungen an die Stadt sind aufgrund der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, ableitbar und gemäß BauGB zu regeln.

Die Festsetzung von Anpflanzungen für Bäume, Sträucher sowie sonstiger Vegetation lässt keine entschädigungspflichtigen besonderen Aufwendungen bei der Bewirtschaftung erkennen. Die gärtnerische Anlage der Freiflächen ist grundsätzliche Pflicht, die sich aus § 9 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung ableitet. Die hier getroffenen Festsetzungen stellen lediglich eine Konkretisierung dessen dar und dienen der Aufwertung der Wohnanlage insgesamt sowie der Sicherung der Wohnverträglichkeit der in Teilen räumlich engen Festsetzungen. Da die Sicherung der Baumpflanzungen nicht standortgenau erfolgt, können die bestehenden Bäume bei Notwendigkeit entfernt werden. Da die Baumschutzverordnung durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt wird, kann die Entfernung der Bäume eine Ersatzpflicht auslösen, die über die aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Zahl der Bäume hinausgeht.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

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

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan SAN - P 04 "Teilraum Block 12" 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 wurde in Zeit vom 09.10.1995 bis einschl. 23.10.1995 im Stadterneuerungsamt Potsdam durchgeführt. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung fand am 10.10.1995 statt. Die Ankündigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 21.09.1995 im Amtsblatt Nr. 9/95.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, der Nachbargemeinden und der städtischen Ämter wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. September 1999 eingeleitet. Innerhalb der Beteiligungszeit, die bis zum 22. Oktober 1999 befristet war, und die angemessen verlängert wurde, haben sich 24 Stellen zur Planung geäußert.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04. April bis zum 05. Mai 2000 durchgeführt. Die Veröffentlichung der Offenlage erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3 vom 16. März 2000 auf Seite 3. Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die mit Schreiben vom 30. März 2000 vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzten Träger öffentlicher Belange haben sich nicht an der Planung beteiligt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2.141, 1998 I, S. 137); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2753), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2753) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I, Nr. 9, S. 126)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. I, Nr. 8, S. 82)

Aufgestellt: Landeshauptstadt Potsdam, den
Dezernat für Stadtplanung, Bauen und Wohnen
Stadterneuerungsamt

Lehmann
(Amtsleiter)

C. ANLAGE

Auswertung schriftlicher Stellungnahmen (Träger öffentlicher Belange)
Ämter der Landeshauptstadt Potsdam
zur beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplans
San-P04, Teilraum Block 12

	Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1.	LUA Brandenburg, Abt. Naturschutz	29.09.99	Es werden keine Lebensräume gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Arten in Anspruch genommen. Sollten dennoch Lebensstätten besonders geschützter Arten aufgefunden werden, deren Beseitigung unabdingbar ist, ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	LUA Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz	27.09.99	Die abfallwirtschaftlichen Belange unserer Abteilung werden nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen des Bodenschutzes sowie weitere Empfehlungen ergeben sich aus dem der Stellungnahme anliegenden Hinweisblatt. Stellungnahmen zu Altlasten sind beim städtischen Umweltamt einzuholen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch i.d.R. keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans bzw. stellen unabhängig vom Bebauungsplan geltendes Recht dar. Die im Hinweisblatt erläuterte bodenbezogene Schutzgutbeurteilung wurde in Absprache mit dem städtischen Naturschutzamt reduziert durchgeführt, da alle geplanten baulichen Erweiterungen bezüglich des Nutzungsmaßes gemäß § 34 BauGB zulässig sind.
3.	Deutsche Telekom AG, Niederlassung 2 Potsdam	20.09.99	Im Ausbaubereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Baumaßnahmen sind die Bauausführenden in die Lage der Anlagen einzuweisen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind Leitungen zu verlegen. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden ihre Beachtung im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Ausführungsplanung. Öffentliche Verkehrsflächen zur Leitungsverlegung stehen in ausreichendem Maß zur Verfügung.
5.	Energieversorgung Potsdam	21.09.1995 und 20.10.99	Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt, sofern die geplanten Leitungs- und Zugangsrechte nicht verändert werden. Für Heizung und Warmwasser kann Erdgas zur Verfügung gestellt werden. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Zur Umverlegung sind Verträge abzuschließen, die Kosten trägt der	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Sicherstellung der Versorgung sind nicht beabsichtigt.

			Antragsteller. (Aus den Bestandskarten vom 21.09.1995 geht hervor, dass sich Kabel ausschließlich unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden.)	
7.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	22.10.99	Die Bebauung Gutenbergstraße 2 – 6 muß straßenseitig auf die vorhandene Form von 2 Geschossen mit ausgebautem Satteldach bei gegebener Trauf- und Firsthöhe festgeschrieben werden. Für die mögliche Bebauung (Flurstück 351/8) muß die Fortführung der Einpassung von Neubauten in die Struktur des barocken Straßenraums eingehalten werden.	Durch den über mehr als 2/3 der Gebäudegrundfläche vorliegenden Dachausbau ist die Gebäudezeile im Bestand dreigeschossig. Um den Bedenken Rechnung zu tragen, soll eine Festsetzung erfolgen, dass das 3. Vollgeschoss zukünftig entsprechend des Bestandes nur im Dachraum realisierbar ist und nicht hauptsächlich zur Straße ausgerichtet ist, d.h. nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Die Ergänzung des Plans durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe ist dann entbehrlich. Die Errichtung von Gebäuden ist aufgrund des Denkmalschutzgesetzes bei Abgang und geplanter Wiedererrichtung der Gebäudezeile mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Für das zulässige Gebäude auf dem Flurstück 351/8 wird eine entsprechende Überarbeitung erfolgen.
13.	Staatlicher Munitionsbergungsdienst	08.10.99 und 16.11.99	Das Vorhaben befindet sich in einem kampfmittelbelastetem Gebiet. Eine Kampfmittelbelastung für die Fläche des Vorhabens ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so sind Bauarbeiten sofort einzustellen und die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
	Nachbargemeinden	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
17.	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	03.11.99	Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Amt der Stadt	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
18.	Amt für Liegenschaften	09.11.1999	Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des Grundstückes 315/8 eine Zuordnung ins Vermögen der GEWOBA beabsichtigt ist, ein Verfügungsrecht der Stadt besteht noch. Soweit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte zu entschädigen sind, ist das betreffende Amt zur Etatanmeldung verpflichtet. Da kein Grunderwerb durch die öffentliche Hand beabsichtigt ist, wird dem Bebauungsplan zugestimmt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Fläche E ist es beabsichtigt, die einzutragenden Grunddienstbarkeiten auf die Nutzer und Besucher der Kultureinrichtung einzuschränken.
19.	Amt für Wirtschaftsförderung	23.09.1999	Da keine einschränkenden Konsequenzen für die am Standort ansässigen Unternehmen erkennbar sind oder angesprochen werden, sollte der Sachverhalt der Planungs- und Funktionssicherheit für Unternehmen ausdrücklich hervorgehoben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das die Erhaltung des Bestands ein wesentliches Ziel der Planung ist, ist mehrfach in der Begründung erwähnt. Ergänzungen sind nicht erforderlich.
20.	Ordnungsamt	25.10.2000	Die Aussagen zu 4.1.6 widersprechen der geltenden Straßenverkehrsordnung und sind zu korrigieren. Die Aussage auf Seite 24 zur Reservierung von Stellplätzen für den Wirtschaftsverkehr ist falsch.	Die Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan beachtet. Die planerischen Grundüberlegungen sind jedoch von der Überarbeitung nicht betroffen, da die städtische Verkehrskonzeption für den Bereich nicht in Frage steht.
21.	Amt für Umwelt- und Naturschutz	02.11.99	Die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen in den Hofinnenbereichen sind die einzige Möglichkeit der ökologischen Verbesserung im Geltungsbereich. Sie sind daher innerhalb des Bebauungsplanes zu bewerten. Es sind 5 Baumstandorte im Geltungsbereich festzusetzen. Der Standort des Trafokastens direkt unter den Bäumen (hinter Gutenbergstraße 2) ist bei Neuanlage der Leitungen zu entfernen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung ist folgende Festsetzung aufzunehmen: „Die befestigten Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.“	Der Bebauungsplan bereitet keine ökologischen Eingriffe vor, da alle geplanten Gebäude nach z.Z. geltendem Baurecht zulässig sind. Eine Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Aus diesem Grund ist eine Bewertung ökologisch wirksamer Maßnahmen nicht notwendig. Der Bebauungsplan sieht vor, anstatt bisher 5 Bäume zukünftig 8 Bäume festzusetzen. Zur Sicherung der Erschließung des Bereiches kann auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche, die dem Betreiber des Trafos Planungssicherheit gibt, nicht verzichtet werden. Aufgrund des Abstandes von ca. 2 m zwischen dem nächstgelegenen Baum und dem Gebäude wird davon ausgegangen, dass zukünftige Baumaßnahmen und der Erhalt der Bäume durch Schutzmaßnahmen miteinander in Einklang zu bringen sind.

			Für die Grundstücke Gutenbergstraße 2-6 ist eine baldige Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Um die ökologischen Verbesserungen zu erreichen, ist eine Vereinbarung mit dem Eigentümer zu schließen. Die lärmschützende textliche Festsetzung ist nicht ausreichend. Eine Konkretisierung ist erforderlich (Vorschlag in Stellungnahme enthalten: Lärm von baulichen Anlagen der Kultureinrichtung soll gemäß TA Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten).	Aufgrund der Veränderungen der planerischen Überlegungen zu Zulässigkeit von Stellplätzen werden Flächen zum Anpflanzen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Nebenanlagen oder Stellplätze genutzt werden, sind gemäß Bauordnung gärtnerisch anzulegen. Die geforderte Festsetzung zur Bodenversiegelung wird nur für Wege innerhalb der Flächen zum Anpflanzen übernommen, da der Bebauungsplan keinen ökologischen Eingriff verursacht und somit die Grundlage für eine weitergehende in die Verfügungsgewalt der Eigentümer eingreifende Festsetzung nicht vorliegt. Ferner bestehen Sicherheitsbedenken, da die Nutzung eines Gebäudes als Theater möglicherweise eine befestigte Zuwegung erfordert. Über die zeitliche Umsetzung der planerischen Inhalte trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung. Die betroffenen Grundstücke befinden sich jedoch in der Hand einer städtischen Gesellschaft, so dass der Abschluß von Vereinbarungen möglich ist. Über die geplante Festsetzung hinausgehende Regelungen zum Lärmschutz sind nicht geplant und wurden vom Amt für Immissionsschutz auch nicht gefordert. Die Regelungen der TA Lärm sind anlagenbezogen und in der Bauausführung einzuhalten.
22.	Amt f. Brandschutz u. Rettungswesen	28.11.1995 und 15.10.99	Im 1. Schreiben wird eine maximale Brüstungshöhe für Fenster von 8 m gefordert, da ansonsten ein weiterer Rettungsweg erforderlich wird. Im 2. Schreiben werden in brandschutztechnischer Hinsicht Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung, zur Anordnung der Entnahmestellen, zur Aufteilung der Verkehrsflächen und zur Prüfung der Möglichkeiten von Notrufeinrichtungen gegeben. Bei Gebäuden mit einem Abstand von mehr als 50 m zur Straße wird eine Durchfahrt gefordert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber überwiegend nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplans, sondern finden ihre Beachtung im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Ausführungsplanung. Für die Gebäude, die sich mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden (Grundstück Hermann-Elfein-Straße 10, Entfernung ca. 65 m) existiert bereits eine Zufahrt, die auch für kleinere Rettungsfahrzeuge geeignet ist (nicht für Feuerwehrfahrzeuge). Der Zugang zum Gebäude ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt. Die maximale

				le Brüstungshöhe ist bei der beabsichtigten maximalen Dreigeschossigkeit des Gebäudes problemlos einzuhalten und erfordert keine Festsetzung, da dies bei Vorlage eines Gebäudeentwurfes besser im Baugenehmigungsverfahren bzw. der Ausführungsplanung zu regeln ist. Das bestehende Gebäude mit seiner Nutzung hat Bestandsschutz.
24.	Stadtverwaltung Potsdam, Amt für Denkmalpflege	20.10.99	Der Verbinder und der linke Seitenflügel der Hermann-Elfflein-Straße 10 sind als Einzeldenkmal zu kennzeichnen. In der Gutenbergstraße 2-6 ist das 3. Vollgeschoß als Dachfläche ausgebildet. Die zukünftige Bebauung an dieser Stelle sollte dieses Prinzip aufnehmen, aber die barocke, niedrigere Dachneigung übernehmen. Die Neubebauung in der Gutenbergstraße 1-6 dürfte keine höhere Firsthöhe als die barocken Typenhäuser haben. Die Einschränkungen zur Bebauung Gutenbergstraße 1-6 mit Reduzierung auf zweieinhalb Vollgeschosse mit barockem Dachgefälle und den Abwalmungen zu den Brandgassen sind im Bebauungsplan zu vermerken. Eine dreigeschossige zur Straße grundstücksbündige Bebauung in der Gutenbergstraße 1 wurde das barocke Traufgesims, welches sich um die Ecke „verkröpft“, zerstören. Daher ist hier nur eine zweigeschossige Bebauung erlaubnisfähig. Denkmalrechtlich wird die hundertprozentige Bebauung der ehemaligen Hausgrundfläche gefordert. Durch die Walmdachfläche zur ehemaligen Brandgasse wird der Hinterhof Schopenhauerstraße 18 nicht zu sehr verschattet.	Die Kennzeichnung von Denkmälern im Bebauungsplan bezieht sich auf die Grundstücke, nicht auf einzelne Bauteile. Zusätzliche Eintragungen sind daher nicht erforderlich. Zu den Gebäudehöhen vgl. Abwägungsergebnis zur Ild.-Nr. 7 Die Ausführungen zur Verschattung werden nicht geteilt, da das Gebäude Schopenhauerstraße 18 zur betreffenden Seite einen Zugang sowie Fenster hat. Selbst wenn an dieser Stelle eine historisch beeinträchtigte Situation vorgelegen hat, kann der Bebauungsplan nicht die Wiederherstellung eines städtebaulichen Mißstands zum Inhalt haben. Die öffentlich besonders prägenden Blockaußenkanten sollen durch die Festsetzung einer Baulinie gesichert werden. Die Gestaltung des Gebäudes ist mit den denkmalpflegerischen Belangen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
26.	Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung	11.10.99	Die Begründung ist zu ergänzen: Zu 2.2.3: Die Steigerung der Stellplatznachfrage ist wahrscheinlich und im Straßenraum abzudecken. Das praktizierte Anwohnerparken (einschl. Wirtschaftsverkehr) ist somit beizubehalten. Die Tendenz, Anwohner- und Gebührenparken einzuführen führt faktisch zu verstärktem Druck auf	Die Hinweise sind im Grundsatz bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und werden bei der Überarbeitung der Begründung konkretisiert. Die Anlage von Stellplätzen soll in geringfügigem Umfang auf den Grundstücken zukünftig möglich sein (vgl. Auswertungsergebnis Ild.-Nr. 29).

			die Bewohnerstellplätze und damit zu Mehrfahrten im Gebiet. Zu 4.1.6: Das Verkehrskonzept sieht die Reservierung für Parken auf Straßenverkehrsflächen vor. Der rechnerische Nachweis der Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Dort nicht realisierte Stellplätze sind abzulösen.	
27.	Kataster- und Vermessungsamt	25.10.99	Eine Bodenordnungsmaßnahme ist nicht erforderlich. Empfehlenswert bei der Abgrenzung des Bebauungsplans ist die vollständige Einbeziehung der Flurstücke bzw. die Vornahme der Teilung (Flurstück 351/1)	Die Abgrenzung des Bebauungsplans aufgrund der bestehenden Grundstücke ist unschädlich für den Planinhalt, auch wenn sich die Grundstücke auf einem gemeinsamen Flurstück befinden. Die Teilung von Grundstücken ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Im Kapitel „Eigentumsverhältnisse“ erfolgt die Klarstellung, dass sich das Flurstück 351/1 nur anteilig im Geltungsbereich befindet.
29.	Tiefbauamt	28.10.99	Bei der Innenflächenaufteilung (E) ist nicht zu erkennen, dass ein Wenden auf dem Grundstück möglich ist. Die eventuelle Feuerwehruzufahrt bei der Überbauung der Grundstückszufahrt an der Gutenbergstraße ist zu beachten. Bei Stellplätzen sollte nicht die Ablösung im Vordergrund stehen, sondern die Untersuchung nach grundstücksbezogenen Lösungen. Unter den sonstigen Festsetzungen sollte überprüft werden, ob auf das Fahrrecht bestanden werden muss.	Die Eintragung eines Wendekreises ist nicht erforderlich, da die Fläche E lediglich durch Fahrzeuge des Betreibers der Kultureinrichtung die durch die Fläche E erschlossen wird, genutzt werden soll. Diese können innerhalb der Fläche für die kulturelle Nutzung wenden. Dies entspricht weitgehend der vorhandenen Situation. Die Feuerwehruzufahrt ist durch die geplante Festsetzung eines Luftgeschosses gesichert. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielstellungen der Verkehrskonzeption. Wesentliche Potentiale an Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind nicht vorhanden. Um Möglichkeiten zur Entschärfung der Situation anzubieten, sollen Stellplätze punktuell und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zukünftig zulässig sein. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Alle Festsetzungen von Fahrrechten sind zur Erschließung der begünstigten Grundstücke und Nutzungen erforderlich. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Alle nicht aufgeführten Behörden und Stellen haben sich innerhalb der Beteiligungsfrist zur Planung nicht geäußert, bzw. stimmten der Planung ohne Bedenken, Anregungen und Hinweisen zu.