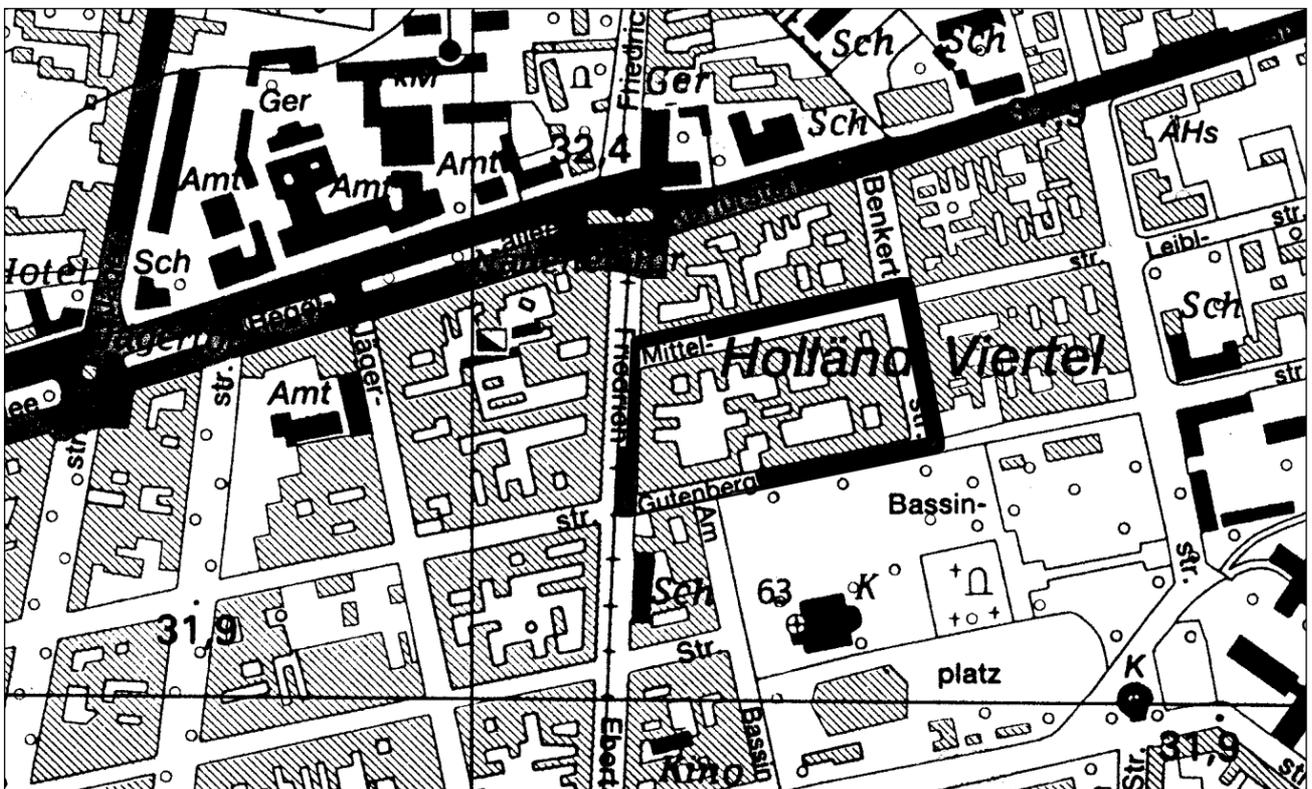


Stand: 01.12.2005

Bebauungsplan SAN - P 06/1 "Block 10"

für das Gelände zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Mittelstraße, Benkertstraße und Gutenbergstraße (Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 20-26, Mittelstraße 1-13, Benkertstraße 6-12, Gutenbergstraße 76-86)



Berlin, Dezember 2005

Gesellschaft für Planung
Umwelt – Stadt - Architektur

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Gliederung	Seite
A. <u>BEGRÜNDUNG</u>	3
I. <u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lagebeschreibung	4
2.2 Bestand Ausgangssituation	4
2.2.1 Bestand im Geltungsbereich	4
2.2.2 Erschließung	5
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	6
2.2.5 Boden / Altlasten	7
2.2.6 Ökologie / Freiflächen	7
2.3 Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	9
2.3.2 Bestehendes Baurecht (Bebauungsplan SAN - P 06)	10
2.3.3 Vorbereitende Untersuchungen	10
2.3.4 Satzungen	11
2.3.5 Umweltschutz / Umweltverträglichkeitsprüfung	12
II. <u>PLANINHALT</u>	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2. Intention des Plans	14
3. Wesentlicher Planinhalt	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1 Besonderes Wohngebiet	15
3.1.2 Allgemeines Wohngebiet	17
3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf	18
3.1.4 Verkehrsflächen	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ), Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen gemäß BbgBO	18
3.2.1 Besonderes Wohngebiet	19
3.2.2 Allgemeines Wohngebiet	21
3.2.3 Gemeinbedarfsfläche	21
3.3 Grünfestsetzungen	22
3.4 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	23
3.5 Flächenbilanz	23
4. Abwägung	23
4.1 Abwägungsbelange	23
4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	24
4.1.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	25
4.1.3 Belange der Denkmalpflege	26
4.1.4 Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	26
4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	28
4.1.6 Öffentliche und private Belange	29
4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren	29
4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	29
4.2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	34
4.2.4 Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)	40

III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	40
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	40
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	41
3.	Ordnungsmaßnahmen	41
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	41
IV.	<u>VERFAHREN</u>	41
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	43
C.	<u>ANLAGEN</u>	44
1.	Textliche Festsetzungen	44
2.	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.....	45
3.	Nachrichtliche Übernahme.....	46
4.	Hinweise	46

A. BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan SAN - P 06/1 „Block 10“ für das Gelände zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Mittelstraße, Benkertstraße und Gutenbergstraße (Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 20-26, Mittelstraße 1-13, Benkertstraße 6-12, Gutenbergstraße 76-86) gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

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

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ ist die beabsichtigte Stärkung der Attraktivität des Quartiers entsprechend seiner bauhistorischen Bedeutung unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und einer denkmalverträglichen Ergänzung der Baustruktur. Der Bebauungsplan dient dazu, die bestehenden baulichen Potentiale des Blockes – insbesondere in den Baulücken – zu klären und städtebaulich verträglich einzuordnen, ohne dass dadurch die gewachsenen Strukturen beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird darüber hinaus ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und dauerhaft erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ ist Bestandteil des am 05. April 2000 festgesetzten Bebauungsplans SAN - P 06 „Holländisches Viertel“, dessen Plangebiet begrenzt wird durch die Südseite der Kurfürstenstraße im Norden, die Westseite der Heibelstraße im Osten, die Nordseite der Gutenbergstraße im Süden sowie durch die Ostseite der Friedrich-Ebert-Straße im Westen. Dieser Textbebauungsplan setzt ausschließlich die Sicherung des Holländischen Viertels als Wohnstandort (allgemeines Wohngebiet) mit gebietsverträglicher gewerblicher Nutzung wie Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben fest und gewährleistet darüber hinaus den Schutz des Gebietes vor unverträglichen Nutzungen (Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden).

Da der festgesetzte Bebauungsplan SAN - P 06 „Holländisches Viertel“ nur die Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ regelt, sind Bauvorhaben bis zum Abschluss dieses Aufstellungsverfahrens u.a. bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB begründet sich primär darin, dass Voranfragen zu Baupotentialen im Blockinnenbereich des Blockes 10 gestellt wurden, die nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Damit ist jedoch die erwünschte städtebauliche Steuerung nicht ausreichend gewährleistet. Darüber hinaus soll der Bereich der Friedrich-Ebert-Straße stärker gewerblichen Nutzungen offen stehen. Somit ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht zu schaffen und darüber hinaus eine städtebaulich-geordnete Entwicklung des bauhistorischen Quartiers zu sichern.

Der Bebauungsplan SAN - P 06/1 „Block 10“ soll neben der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes und eines allgemeinen Wohngebietes das vorhandene Museum auf dem Grundstück Mittelstraße 8 sowie die Erschließung des Geltungsbereiches durch öffentliche Verkehrsflächen im Bestand planungsrechtlich sichern.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, im Block 10 und ist Bestandteil des Holländischen Viertels, das hinsichtlich seiner einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung eine Sonderstellung innerhalb des Gebietes der 2. Barocken Stadterweiterung einnimmt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Mittelstraße, im Osten durch die Benkertstraße, im Süden durch die Gutenbergstraße und im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße (Grundstücke Mittelstraße 1-13, Benkertstraße 6-12, Gutenbergstraße 76-86, Friedrich-Ebert-Straße 20-26) begrenzt.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet grenzt in südlicher Richtung an den Marktplatz mit der katholischen „St. Peter-und-Pauls-Kirche“ und an den sich östlich der Kirche anschließen - im Zuge der Stadterweiterung von 1737-1739 entstandenen - Bassinplatz.

Das gesamte Holländische Viertel ist in sechs Blöcke unterteilt, von denen der westliche Block 10 mit 38 Haupthäusern als erster der sechs Blöcke entstanden und Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist. Darüber hinaus gehört der südlich des Plangebietes gelegene Bassinplatz ebenfalls zum Holländischen Viertel.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Der Block 10 befindet sich im westlichen Teil des Holländischen Viertels im Nordosten der 2. Barocken Stadterweiterung in zentraler innerstädtischer Lage der Stadt Potsdam und ist begrenzt durch die Mittelstraße, die Friedrich-Ebert-Straße, die Gutenbergstraße und die Benkertstraße. Die Blockfläche beträgt ca. 1,50 ha, die des gesamten Geltungsbereiches 1,72 ha.

Das Plangebiet ist geprägt durch die für das Holländische Viertel typische kleinteilige Gebäude- und Nutzungsstruktur. Der Bau des Holländischen Viertels begann 1734 mit der Errichtung der Häuser auf den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 20-26, die innerhalb des Plangebietes liegen.

Bis auf die Vorderhäuser der Grundstücke Gutenbergstraße 81 und 82 sind die den Blockinnenbereich – mit Ausnahme der historischen Brandgassen - vollständig umschließenden Hauptgebäude aus den Jahren 1734-1740 erhalten. Die kriegszerstörten Hauptgebäude auf den Grundstücken Gutenbergstraße 83 sowie Mittelstraße 13 wurden 1954 bzw. 1989/90 wiederaufgebaut. Das Vorderhaus auf dem Grundstück Mittelstraße 4 stellte zu Anfang der neunziger Jahre eine vollständige Ruine dar, wurde jedoch inzwischen umfassend saniert, so dass das Gebäude als Neubau eingestuft werden kann.

Die Errichtung flacher Gewerbegebäude und 2- bis 3-geschossiger Seitenflügel für Wohnzwecke im ausgehenden 19. Jahrhundert führte zu einer erheblichen Verdichtung im Blockinnenbereich. So kam es zur Entstehung räumlich abgeschlossener Hofbereiche.

Die Vordergebäude entlang der Erschließungsstraßen stellen 2-geschossige Gebäude dar. Im Erdgeschoss finden sich vorwiegend gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen (ca. 60 %), im Obergeschoss herrscht Wohnnutzung vor (ca. 70 %) ¹⁾. Im Blockinnenbereich

1) Alle Werte gerundet auf Basis einer Bestandsaufnahme im Dezember 2000

weisen die Gebäude ein sehr heterogenes Erscheinungsbild auf. So finden sich einige 1-geschossige Bauten, die als Lagerfläche für Gewerbebetriebe oder Garagen dienen, es sind aber auch 3-geschossige Wohngebäude zu finden.

Im Plangebiet herrschen 3-achsige Giebelhäuser und 5-achsige Traufenhäuser mit mittig gelegenem Eingang, in den parallel zur Straßenachse aufgereihten 2-geschossigen Häuserzeilen² vor. Die Friedrich-Ebert-Straße, die Benkertstraße und die Gutenbergstraße sind einheitlich mit Traufenhäusern bebaut, dagegen wurden entlang der Mittelstraße nur Giebelhäuser errichtet. Die Gebäude im Blockinnenbereich weisen größtenteils Flach- bzw. Pultdächer auf.

Von den das Holländische Viertel umfassenden sechs Blöcken ist der Block 10 hinsichtlich seines Bauzustandes im Bestand am besten erhalten bzw. bereits zu einem Großteil saniert worden.

Das Vorderhaus auf dem Grundstück Mittelstraße 8 ist als Musterbeispiel einer der Siedlungstypen der Potsdamer Stadtentwicklung um 1735 wiederhergestellt worden und fungiert als Museum sowie als Ort für kulturelle Veranstaltungen.

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die das Plangebiet umschließenden Verkehrsstrassen Mittel-, Benkert- und Gutenbergstraße sowie über die Friedrich-Ebert-Straße, die als Erschließungsstraßen ausgebaut sind.

Die Friedrich-Ebert-Straße hat trotz des guten Ausbauszustands keine Bedeutung für den Pkw-Verkehr. Sie ist Sackgasse in beide Richtungen und dient lediglich der grundstücksbezogenen Erschließung. Sie hat jedoch eine wichtige Funktion für Fußgänger und als Fahrradverbindung.

Die Anbindung für Pkw ins übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gutenbergstraße, die in östlicher Richtung auf die Hebbelstraße führt, die die östliche Abgrenzung des Holländischen Viertels darstellt. Die Hebbelstraße ermöglicht in südlicher Richtung eine Zufahrt zur Berliner Straße, die als übergeordnete Hauptstraße fungiert. Weiterhin bindet die Gutenbergstraße an die Hans-Thoma-Straße an, die ebenfalls Hauptstraßenfunktion einnimmt.

Die Benkertstraße ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Sie stößt im Norden auf die Kurfürstenstraße, die eine Funktion als überörtliche Straßenverbindung besitzt und das Plangebiet mit den nördlichen Stadtteilen der Stadt Potsdam verbindet.

Die Mittelstraße führt in östlicher Richtung ebenfalls auf die Hebbelstraße, übernimmt aber keine wesentliche Verkehrsfunktion, da hier eine Ausweisung als „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgenommen wurde.

Das Bauungsplangebiet besitzt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Auf der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Friedrich-Ebert-Straße befindet sich eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Nauener Tor), die von mehreren Straßenbahn- und Buslinien angefahren wird. Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches, im Netz der umgebenden Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen Schopenhauerstraße, Charlottenstraße, Hegelallee sowie auf dem Platz der Einheit, befinden sich weitere Bus- bzw. Straßenbahnlinien, die ei-

2) zuzügl. einem Vollgeschoss als Dachgeschoss

ne günstige Anbindung der zentralen Potsdamer Stadtlage mit allen Teilen Potsdams sowie mit Berlin und anderen Orten Brandenburgs gewährleisten.

Die Entwicklung des innerstädtischen Quartiers lässt bedingt durch die Wiederherstellung verfallener, un- oder untergenutzter Bausubstanz eine Steigerung der Stellplatznachfrage über das bestehende Maß erwarten. Das Rahmenkonzept für den innerstädtischen Verkehr³⁾, schlägt daher u.a. vor, die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze, die zum Verfahrensbeginn nur für die Anwohner und anliegenden Gewerbetreibenden (keine Kundenparkplätze) reserviert waren, teilweise zu bewirtschaften. Daher wurden für die Friedrich-Ebert-Straße und die Gutenbergstraße Gebührenparkbereiche eingerichtet. Die Gutenbergstraße steht abends und nachts dem Bewohnerparken zur Verfügung (Mischparken). Darüber hinaus sollen entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mehrere Parkhäuser bzw. Tiefgaragen errichtet und durch ein Leitsystem miteinander verbunden werden. Die Einrichtungen Tiefgarage Wilhelmallee, 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 allgemeinen und besonderen Wohngebiete in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergeben, ist nicht möglich. Aufgrund der Freifächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen nicht alle Grundstücke über Zufahrten. Das Freihalten von Baulücken oder das 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.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 25 der Gemarkung Potsdam⁴⁾: 291, 292/1, 292/4 - 292/7, 292/9 - 292/20, 292/22-292/26, 292/29 – 292/43, 292/46, 293, 295 sowie 1019 - 1025 vollständig und die Flurstücke 289 und 296 teilweise

Ein Eigentümerverzeichnis liegt in der Stadtverwaltung Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege vor. Danach befinden sich - neben den Straßenverkehrsflächen - folgende Flurstücke in städtischem Eigentum: 292/5 und 292/14 - 292/18. Die Flurstücke 292/25, 292/26, 292/29 und 292/32 sind als Eigentum des Sanierungsträgers Potsdam verzeichnet. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin der Flurstücke 292/19 und 292/20 sowie 292/22, 292/23 und 1023 Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind versorgungstechnisch (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme) erschlossen. Die hierzu notwendigen Leitungen befinden sich überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Leitungen, die sich auf den Baugrundstücken befinden, sind über die bestehenden gesetzlichen Regelungen gesichert. Die Wärme-

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) Stand: Eigentümerverzeichnis vom 1. März 2005

versorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der EVP. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Fernwärmevorranggebietes⁵⁾.

Durch die Wiederherstellung und -nutzung von Bausubstanz kann es zur Erforderlichkeit der Errichtung einer Trafostation kommen. Da sich das festgesetzte Nutzungsmaß des Bebauungsplans am zulässigen Nutzungsmaß nach § 34 BauGB orientiert, ist diese Entwicklung nicht planverursacht. Für den Standort gelten die allgemeinen Zulässigkeitsbedingungen (§ 14 BauNVO).

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 als hoch einzustufen, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände. Baubeschränkungen aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken bestehen nicht.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt und im Kataster der Stadt Potsdam geführt. Eine konkrete Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht bekannt.

Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist derzeit keine Altlastengefahr erkennbar. Zunächst vermutete Altlastenverdachte haben sich nicht bestätigt.

- Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 21 (ehemalige chemische Reinigung):
Eine Erkundung im Jahr 1998 ergab keine Verdachtsbestätigung.
- Gutenbergstraße 83 (ehemalige Tankstelle):
Die Ermittlungen zur angenommenen Altlastenverdachtsfläche haben ergeben, dass die auf dem Grundstück in der Vergangenheit betriebene Betriebstankstelle eines Taxiunternehmens – inklusive der Tankbehälter und der kontaminierte Boden – bereits bei vorgenommenen Gebäudesanierungen im Jahr 1980 entfernt wurden und somit keine Gefahr für nachfolgende Nutzungen angenommen werden kann.
- Gutenbergstraße 76 (Orgelbau)
Eine Erkundung wurde durchgeführt. Aus dem Produktionsverlauf und den eingesetzten Substanzen ergibt sich kein weiterer Verdacht. Des Weiteren ist bei der inzwischen erfolgten Gebäudesanierung der Fußboden aufgenommen und der Wandputz entfernt worden.

Dennoch wird empfohlen, in Bereichen mit dauerhafter gewerblicher Nutzung im Rahmen von Bautätigkeiten einen erneuten Abgleich mit dem Altlastenkataster des Umweltamtes vorzunehmen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit potentieller Kampfmittelbelastung. Vor Erd- oder Tiefbauarbeiten sind die notwendigen Untersuchungen und gegebenenfalls auch Maßnahmen durchzuführen.

2.2.6 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades der Grundstücke existieren nur wenige ökologische bzw. freiraumrelevante Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches, die einen unterschiedlichen Erhaltungszustand aufweisen.⁶⁾

5) Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Oktober 1993.

6) Die folgenden Aussagen beziehen sich auf den Zustand zum Planungsbeginn.

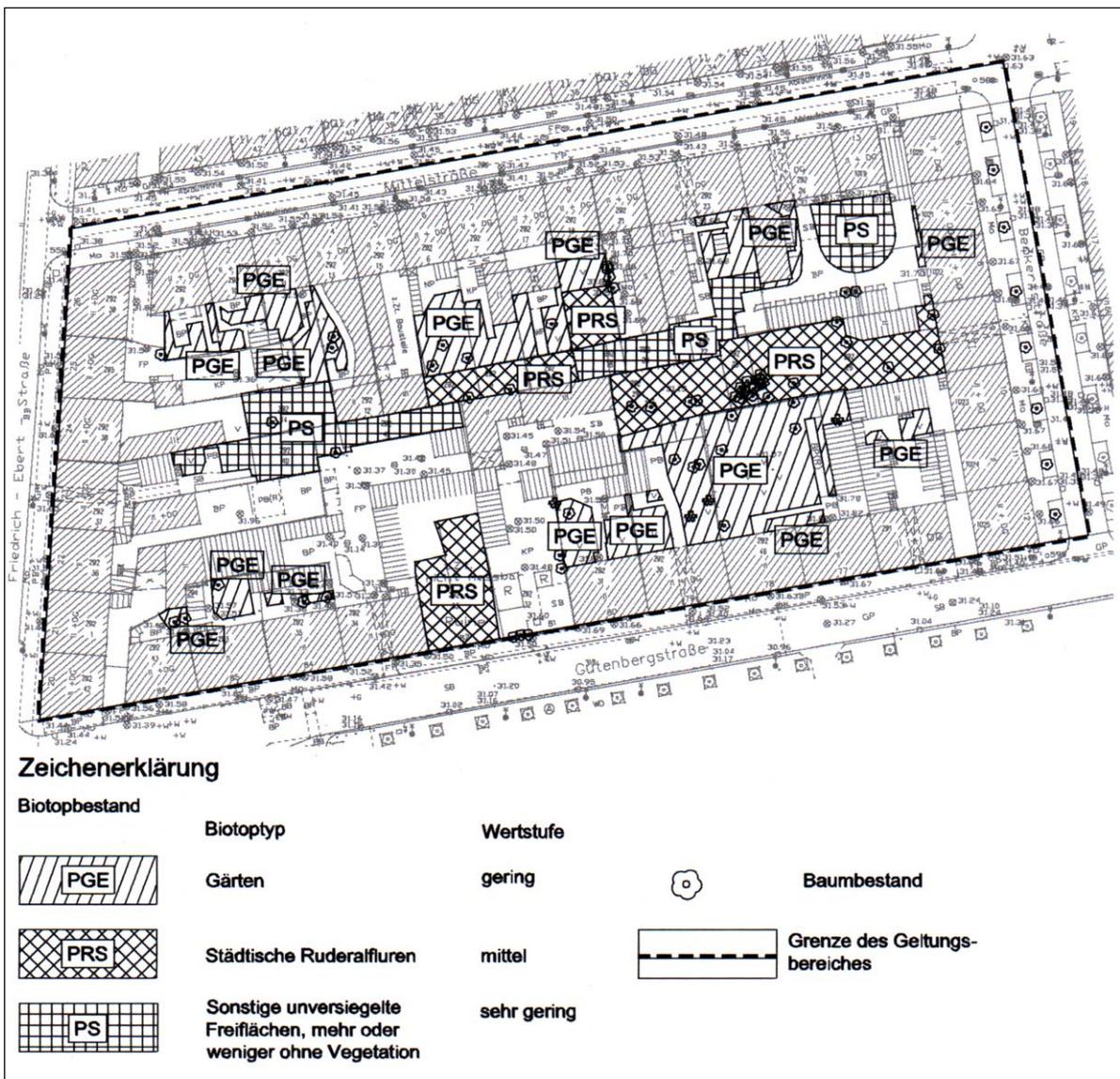
Die versiegelten Freiflächen im Blockinnenbereich sind teils mit Steinpflaster, teils mit Betonpflaster, Beton oder Betonplatten befestigt.

Die vorhandenen unversiegelten Freiraumstrukturen lassen sich in drei unterschiedliche Flächenbiotope gliedern.⁷⁾

Ein Teil der Hofflächen im Blockinnenbereich wird gärtnerisch genutzt. Dabei handelt es sich überwiegend um Ziergärten mit intensiv gepflegten Rasenflächen, die durch Ziergehölze und Rabatten eingefasst werden. Zäune, Mauern und Hauswände sind zum Teil mit Kletterpflanzen bewachsen.

Die vorhandenen Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches, die nicht oder nur in geringem Maße versiegelt sind, werden meist als Stellplätze oder als zeitweilige Lagerplätze genutzt. Pflanzen sind nur in geringem Maße und v.a. an den Rändern der Freiflächen vorzufinden. Die Lebensraumqualität für Flora und Fauna kann für diese Flächen als äußerst gering eingestuft werden.

Karte 1: Biotop- / Baumbestand (Maßstab ca. 1 : 1.500)



7) Gesellschaft für Planung / J. Stauch: Bebauungsplan Potsdam SAN - P 06/1, Ökologische Bestandserfassung und -bewertung, Teil I: Erläuterungsbericht zum Biotop- und Baumbestand, April 2001

Auf den Brachflächen des Blockinnenbereiches und auf der Baulücke an der Gutenbergstraße 82 haben sich städtische Ruderalfluren mit Spontanvegetation gebildet. Die Flächen waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme z.T. erheblich durch Müllablagerungen beeinträchtigt. Je nach Störungsgrad haben sich unterschiedliche Pflanzengesellschaften ausgebreitet (Trittluren, offene von Gräsern und Kräutern bestimmte Vegetationsstadien sowie Gehölzbestände). Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung befand sich auf den Mauerresten und dem Schutt des Grundstückes Gutenbergstraße 82 ein dichter Gehölzbestand.

Im Blockinnenbereich ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden, der sowohl heimische als auch nicht heimische Arten umfasst. Der überwiegende Teil des Baumbestandes unterliegt der Baumschutzverordnung und somit einer gesetzlichen Schutz- und Ersatzregelung. Ein Teil der Bäume befindet sich in öffentlichem Eigentum und unterliegt der Verfügung der Stadt. Eine planungsrechtliche Sicherung des Baumbestandes erfolgt daher überwiegend nicht.

Die naturschutzfachliche Bewertung der o.g. Flächenbiotope, die im Rahmen einer im April 2001 durchgeführten Biotopkartierung vorgenommen wurde, zeigt, dass die vorliegenden Biotope (Gärten, Freiflächen im Siedlungsbereich, städtische Ruderalfluren) nur eine mittlere, geringe bzw. sehr geringe Einstufung erreichen. Der Bewertung lagen folgende Kriterien zugrunde⁸⁾:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biotops
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit des Biotops (unter Berücksichtigung der zeitlichen und räumlichen Komponente).

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens werden parallel mit dem laufenden Planverfahren mit dem als Landesplanungsbehörde zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt.

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm LEP eV.⁹⁾ Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches mit Erweiterungspotentialen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam¹⁰⁾ wird der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) der Dichtestufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nur in Teilen den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP). Die Festsetzung des westlichen Plangebietes als besonderes Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des FNP, der an dieser Stelle allgemeines Wohngebiet vorsieht. Eine Änderung des FNP ist nicht vorgesehen, da die Festsetzung des

8) a.a.O. (7) : Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert: 1-sehr gering, 2-gering, 3-mittel, 4-hoch, 5-sehr hoch. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

9) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin vom 02. März 1998, GVBl. II, 1998, S. 186

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

Bebauungsplans den Grundsatz der Darstellung des Flächennutzungsplans für diese Fläche nicht in Frage stellt. Aufgrund der festgesetzten Größe des besonderen Wohngebietes (ca. 0,27 ha¹¹⁾) greift zudem die Generalisierungsregel, nach der für Baugebiete, die eine Größe von 0,5 ha nicht überschreiten, eine andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden kann, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt¹²⁾. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Zudem entspricht der Bereich, der als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird, hinsichtlich seines städtebaulichen Charakters dem Block 16, der westlich der Friedrich-Ebert-Straße liegt (gegenüberliegende Straßenseite) und im FNP als besonderes Wohngebiet dargestellt ist.

Darüber hinaus wird im besonderen Wohngebiet die im FNP angestrebte Dichte überschritten. Dies liegt darin begründet, dass die Grundstücke bereits im Bestand zu einem Teil deutlich höhere Dichtewerte aufweisen (im WB maximale GFZ ca. 2,2 in der Friedrich-Ebert-Straße 20; im WA maximale GFZ ca. 2,0 auf mehreren Grundstücken). Trotz einer errechneten durchschnittlichen GFZ von ca. 1,5 im besonderen Wohngebiet sowie von 1,35 im allgemeinen Wohngebiet kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten. Zum einen lassen sich umfangreiche Abrissmaßnahmen oder der Verzicht auf verträgliche Ergänzungen im Block 10 nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen der Sicherung und Verbesserung des zentralen Bereiches in Einklang zu bringen. Zum anderen bedingt die Umstellung der Berechnung der Vollgeschosse durch das Inkrafttreten der Bauordnung am 01.09.2003 eine rechnerische Erhöhung der baulichen Dichte durch Einbeziehung bis dahin privilegierter Bauteile (Dachgeschosse), obwohl auf den meisten Grundstücken keine Veränderung am baulichen Bestand festgesetzt wird. Bei Berechnung der Geschossfläche gemäß der dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des FNP geltenden Vollgeschossdefinition reduzieren sich die erreichten Dichtewerte erheblich. Im allgemeinen Wohngebiet sinken die erreichten Werte unter die Zielgröße des FNP.

Der Bebauungsplan gilt daher als im Grundsatz den Zielstellungen des FNP entsprechend und aus diesem entwickelt.

2.3.2 Bestehendes Baurecht (Bebauungsplan SAN - P 06)

Bis zur Festsetzung des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ gilt für den Geltungsbereich der am 05. April 2000 festgesetzte Bebauungsplan SAN - P 06 „Holländisches Viertel“¹³⁾, dessen Geltungsbereich vier Blöcke des Holländischen Viertels beinhaltet und umschlossen wird von der Kurfürstenstraße, der Hebbelstraße, der Gutenbergstraße und der Friedrich-Ebert-Straße.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN - P 06 „Holländisches Viertel“ konkretisiert und ergänzt. Alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, treten mit dem Bebauungsplan SAN - P 06/1 „Block 10“ außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 18).

2.3.3 Vorbereitende Untersuchungen

Am 12. September 1990 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam für das Holländische Viertel die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB - als eines von drei Untersuchungsgebieten im Innenstadtbereich - beschlossen. Die Voruntersuchungen dienten dazu, Erneuerungsstrategien für das historisch

11) gerundeter Wert

12) Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Potsdam, Stand: Dezember 2000, S. 19ff

13) Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 vom 03. August 2000

bedeutsame innerstädtische Quartier zu entwickeln sowie die Entscheidung über die Bestimmung und Ausgestaltung eines Sanierungsverfahrens vorzubereiten. Auf Grundlage der Bestandssituation wurden bezogen auf das gesamte Gebiet u.a. folgende Entwicklungsziele formuliert¹⁴⁾:

- Bewahrung der denkmalgeschützten Randbebauung und der verbliebenen inneren Bebauung der Blöcke sowie der Straßen und Plätze als Grundlage für die Erneuerung und die Entwicklungschancen des Quartiers
- Behutsame Nachverdichtung auf einen GFZ - Wert von 1,5 (Neubaupotential entspricht ca. 115 WE)
- Ansiedlung im östlichen Teil des Bestandes von Spezialgeschäften und Werkstätten (Attraktivität für Fremdenverkehr) zur Unterstützung der vorhandenen Nahversorgung
- Förderung der Ansiedlung gastronomischer Betriebe des gehobenen Standards
- Kleinteiligkeit der gewerblichen Nutzung und Ansiedlung vorwiegend im Erdgeschoss
- Sicherstellung der standortnahen Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Entwicklungskonzeption zur Verkehrsberuhigung für das gesamte Gebiet
- Heraushalten des Durchgangsverkehrs zur Steigerung der Aufenthaltsqualität der Straßenräume
- Beschränkung des ruhenden Verkehrs auf den Parkstreifen im Straßenraum und Heraushalten von Stellplätzen aus dem Blockinnenbereich
- Entwicklungskonzeptionen für den öffentlichen Nahverkehr
- Erneuerung der Abwasserleitungen
- Verlegung von Trinkwasser-, Gas-, Elektro- und Fernwärmeleitungen
- Behutsame Reparatur und Erneuerung des öffentlichen Straßenraumes (Ergänzung der Straßenbäume, eine dem Gebiet angepasste Laternenwahl)

2.3.4 Satzungen

Sanierungsgebiet (Hinweis Nr. 1)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Sanierungssatzung für das Holländische Viertel, die am 30. Juni 1992 festgesetzt und im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 7 vom 07. Juli 1992 veröffentlicht wurde und für sechs Blöcke des Holländischen Viertels gilt, die umschlossen werden von der Kurfürstenstraße, der Hebbelstraße, der Gutenbergstraße und der Friedrich-Ebert-Straße.

In den Sanierungszielen ist u.a. festgelegt, dass auf jedem Grundstück ein Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Nutzfläche für Wohnnutzung sichergestellt wird. Vorhandene Gewerbebetriebe sollen erhalten sowie Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe und Gewerbeeinrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen, gesichert werden. Mit dem Bestand unverträgliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden (z.B. Vergnügungsstätten). Ziel ist es, das Holländische Viertel als historisch bedeutsames Quartier der Potsdamer Innenstadt und die Entwicklung als gemischtes innerstädtisches Quartier zu bewahren mit dem Ziel, die Attraktivität des Quartiers entsprechend seiner bauhistorischen Bedeutung zu stärken. Dies schließt eine ökologische Aufwertung des Viertels ein.

14) Sanierungsträger Potsdam - Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH: Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung für das Holländische Viertel, Stand: 1992

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen mit den Sanierungszielen in Einklang und sind aus diesen abgeleitet.

Insbesondere in bezug auf die Entwicklung an der Friedrich-Ebert-Straße konkretisiert und aktualisiert der Bebauungsplan die Regelungen der Sanierungssatzung.

Erhaltungsgebiet (Hinweis Nr. 2)

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21. August 1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21. September 1992, wurde der Geltungsbereich unter die Anwendungsvoraussetzungen einer Erhaltungssatzung für das Holländische Viertel gestellt. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils im gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung sowie die Sicherung der Bewohnerstruktur. Ferner wird durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Flächendenkmals „2. Barocke Stadterweiterung mit holländischem Viertel“ und steht bereits seit 1978 als Flächendenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGBB) vom 22. Juli 1991. Die im Geltungsbereich liegenden einzelnen Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Flächendenkmal) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.¹⁵⁾ Es handelt sich um historische Vordergebäude, zum Teil mit Seitenflügeln und Hinterhäusern, bzw. um Gebäudeteile entlang der Friedrich-Ebert-Straße 20-26, der Mittelstraße 1-3 und 5-13, der Benkertstraße 6-12 sowie der Gutenbergstraße 76-81 und 83-86.

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch die bauliche Struktur. Die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht umfasst daher auch die Hof- und Gartengestaltung.

Weiterhin ist der Schutz von Bodendenkmalen Bestandteil des Denkmalschutzes. Zwar sind z.Z. keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, bei Erdarbeiten im Hofbereich der Grundstücke ist jedoch zu erwarten, dass Abfallgruben aus dem 18. und 19. Jahrhundert angeschnitten werden, die v.a. Hausrat wie Keramikgeschirr, Metallgegenstände, Werkzeuge und Produktionsabfälle der Handwerker u.ä. enthalten.

Alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen und entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beurteilen. Auf den § 15 BbgDschG „Erlaubnispflichtige Maßnahmen“ wird hiermit hingewiesen.

2.3.5 Umweltschutz / Umweltverträglichkeitsprüfung

Formalprüfung - Anwendbarkeit des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB und 25 Abs. 2 UVPG¹⁶⁾ (Überleitungsvorschriften) können für laufende Planverfahren die bisherigen Regelungen weiter angewendet werden, sofern ein Verfahrensabschluss bis spätestens 20. Juli 2006 erfolgt. Da dies im vorliegenden Verfahren anzunehmen ist, wurde von der Überleitungsvorschrift gebrauch gemacht.

15) ABl. 12/2000, S. 4 vom 07. September 2000

16) UVPG vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1380)

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordneten am 06. März 2002 beschlossen wurde, ist das UVPG in der Fassung vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 anzuwenden. Demnach ist eine Sachprüfung vorzunehmen, um für die Abwägung festzustellen, ob erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des Gesetzes zu erwarten sind.

Sachprüfung - Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG

Der Bebauungsplan sieht die Sicherung bestehender Wohn- und Gewerbenutzung vor, schafft aber auch die Grundlagen für die weitere Entwicklung als Geschäftszentrum mit kleinteiligen Nutzungseinheiten an der F.-Ebert-Straße. Den Planungszielen entsprechend, wurde eine Analyse vorgenommen, ob die Festsetzungen den Werten für eine Prüfpflicht entsprechen.

In der aus 19 Punkten und zahlreichen Unterpunkten bestehende Liste wird kein Vorhaben genannt, das auf den Bebauungsplan anwendbar ist. Die Liste umfasst in den Punkten 1 bis 17 und 19 konkrete Vorhabenbezeichnungen (z.B. Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie, Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe). Punkt 18 regelt die bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

Mit Ausnahme des Punktes 18.8 (Punkt 18.9 siehe unten) umfasst die UVP-Liste nur Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Bebauungsplan umfasst mit seiner Bauzonenfestsetzung jedoch ausschließlich Flächen, die Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind. Gemäß Punkt 18.8 sind bei der Bebauungsaufstellung in anderen Bereichen als Außenbereichen immer nur allgemeine Vorprüfungen des Einzelfalls erforderlich, unabhängig davon, ob die Schwellenwerte der Punkte 18.1 bis 18.7 erreicht werden. Der für den vorliegenden Bebauungsplan maßgebliche Schwellenwert im Punkt 18.7.2 beträgt 20.000 m² als festgesetzte Größe der zusätzlich zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Da der Bebauungsplan keine nicht bereits gemäß § 34 BauGB zulässigen Nutzungsmaße schafft, besteht nach § 3 a Abs.1 UVPG keine Prüfpflicht.

Sachprüfung der Liste der Vorhaben, die gemäß Landesrecht eine UVP-Prüfpflicht auslösen (Punkt 18.9 der UVP-Anlage 1)

Auf Grundlage des UVPG wurde durch das Land Brandenburg am 10.07.2002 das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg beschlossen. Diese Regelung erfüllt u.a. den Punkt 18.9 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 UVPG). Die Länderregelung umfasst 26 verschiedene Punkte. Wie auch die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG sind hier weitestgehend Anlagen benannt, die innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens regelmäßig noch nicht bekannt sind bzw. nicht Teil der Planung sind.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bezogen enthält die Landesregelung keine Angaben, die eine Prüfung der Erforderlichkeit einer UVP erfordern. Es ist festzustellen, dass alle genannten Vorhaben dieser Punkte nicht auf den Bebauungsplan zutreffen.

Bezüglich der Planung eines Städtebauprojektes wurde Punkt 26 der Landesliste betrachtet. Dieser enthält eine Regelung für Vorhaben aus der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG für die kein Bebauungsplan aufgestellt wird. Somit ist diese Regelung im vorliegenden Fall gegenstandslos.

Prüfergebnis

Es ist kein Definitionskriterium für eine erhebliche Umweltauswirkung durch den Bebauungsplan erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ ist Bestandteil des 1734-1740 in innerstädtischer Lage entstandenen Holländischen Viertels, das hinsichtlich seiner städtebaulichen und architektonischen Gestaltung als eigenständiges Ensemble innerhalb des Bereiches der 2. Barocken Stadterweiterung der Stadt Potsdams betrachtet werden kann. Im Geltungsbereich besteht sowohl die Möglichkeit, in geringem Umfang zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum zu aktivieren, als auch das lebendige kommerzielle Potsdamer Oberzentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotenzial von gewerblichen Nutzungen in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu reduzieren und die zum Wohnen notwendigen Erfordernisse an die Freiräume zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des 1992 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Holländisches Viertel“, in der planerische Zielstellungen entwickelt wurden, die auch für den Geltungsbereich Anwendung finden. Die seinerzeit entwickelten Zielstellungen werden nach wie vor verfolgt und werden nur in einzelnen Punkten konkretisiert und an aktuelle Entwicklungen angepasst. Dies betrifft die Festlegung von Wohnanteilen auf den Grundstücken, der bisher im Regelfall bei mindestens 50% liegt. Diese Regelung steht der gewünschten starken gewerblichen Entwicklung entlang der Friedrich-Ebert-Straße entgegen, so dass die planerischen Überlegungen hierzu die Reduzierung des festgelegten Wohnanteils zum Inhalt haben. Ziel ist es, das Holländische Viertel als historisch bedeutsames Quartier der Potsdamer Innenstadt und die Entwicklung als gemischtes innerstädtisches Quartier zu bewahren mit dem Ziel, die Attraktivität des Quartiers entsprechend seiner bauhistorischen Bedeutung zu stärken. Gleichzeitig sichert die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich die gegenüber anderen Nutzungen überwiegende Wohnnutzung (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des festgesetzten Textbebauungsplans SAN - P 06 „Holländisches Viertel“, der vier Blöcke des Holländischen Viertels umfasst und für den Geltungsbereich lediglich die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ mit Nutzungsbeschränkungen festsetzt und somit zur Sicherung des Holländischen Viertels als Wohnstandort beiträgt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 06/1 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung des historischen städtischen Gebietes dauerhaft gesichert. Der Bebauungsplan SAN - P 06 „Holländisches Viertel“ wird durch den Bebauungsplan SAN - P 06/1 entsprechend seinen Zielstellungen ergänzt bzw. ersetzt. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße, die nunmehr entsprechend der vorhandenen Situation als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 06/1 „Block 10“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll das im Westen des Holländischen Viertels liegende Plangebiet als bedeutsames Quartier der Potsdamer Innenstadt im historischen Bestand bewahrt und als gemischtes innerstädtisches Quartier spezifischen Charakters entwickelt werden.

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.

Ziel ist es, die historisch gewachsene Bau- und Freiraumstruktur innerhalb des Blockes planungsrechtlich zu schützen und im Sinne einer vielfältigen Mischnutzung behutsam zu entwickeln, ohne die bestehenden Qualitäten und die historische Bedeutung des Gebietes zu beeinträchtigen. Für die Baulücken auf den Grundstücken Gutenbergstraße 81 und 82 wird eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt. Im Blockinnenbereich wird die Bebauung im Bestand gesichert, bauliche Verdichtungen werden auf Ausnahmen beschränkt. Zweck dieser Zielstellung ist die Sicherung begrünter Hofflächen für die Wohnnutzung unter Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Potsdamer Innenstadtbereich sowie die Verbindung der freien Hofbereiche, die teilweise nur über kleine Flächen verfügen. Darüber hinaus werden Teile des vorhandenen Grünflächenbestands gesichert und hinsichtlich der Qualität aufgewertet.

Mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung einzelner Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen. Ziel ist es, die Attraktivität des Quartiers sowohl städtebaulich, gestalterisch als auch nutzungsstrukturell zu stärken.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet ausgewiesen und bedarf zur Erreichung der formulierten Sanierungsziele dringend planungsrechtlicher Klärung. Vor dem Hintergrund der bereits gestellten Voranfragen zu Baupotentialen im Blockinnenbereich gilt es, die für das Holländische Viertel typische historische kleinteilige Baustruktur dauerhaft zu sichern und das Nebeneinander der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten in dieser zentralen innerstädtischen Lage dauerhaft zu erhalten. Ziel der Planung ist zudem, das Konfliktpotential, das durch die Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten entsteht, zu reduzieren und hochwertige innerstädtische Wohnfreiräume zu gewährleisten.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein besonderes Wohngebiet, ein allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung festgesetzt.

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Zur Sicherung der bestehenden und zu erhaltenden, für den Bereich des Holländischen Viertels charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen werden die Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße als besonderes Wohngebiet (WB 1) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung soll verdeutlichen, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich auch weiterhin sichtbar bleiben wird und vor Verdrängung geschützt werden soll. Der Druck auf die Wohnnutzung durch eine mögliche Tertiärisierung ist in diesem Bereich des Geltungsbereiches als sehr hoch zu werten. Ziel der Planung ist es, dass die Wohnnutzung auf jedem Grundstück erhalten bleibt. Gleichzeitig wird den Interessen der Eigentümer nach einer gewerblichen Entwicklung sowie den öffentlichen Interessen nach Erhaltung einer dem städtebaulichen Ambiente entsprechenden Einkaufsstraße Rechnung getragen.

Der westliche Bereich des Plangebietes entspricht in seinem städtebaulichen Charakter dem westlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Block der 2. Barocken Stadterweiterung (Block 16, gegenüberliegende Straßenseite), der im FNP als besonderes Wohngebiet dargestellt wird. Aus diesem Grund erfolgt für die Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße eine dem entsprechende Festsetzung. Andere Festsetzungen, wie allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet werden den o.g. Zielstellungen nicht gerecht, da sie den unterschiedlichen Ansprüchen an das Gebiet nicht in geeigneter Weise entsprechen.

In Konkretisierung der Sanierungsziele, die Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur für das Erdgeschoss vorsehen, werden innerhalb des besonderen Wohngebietes die o.g. Nutzungen zusätzlich im 2. Vollgeschoss zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 5). Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass in dieser zentralen Lage die Einzelhandelsstruktur sowie die gastronomische Bedeutung gestärkt werden. Zur Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe- und Wohnnutzung und im Interesse der Gastwirtschaften soll das 1. Vollgeschoss vollständig den Gasträumen zur Verfügung stehen können, während notwendige andere Räume, z.B. Personalräume, Toiletten, Büroräume im 2. Vollgeschoss realisiert werden können.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Baugebietes zu sichern und wegen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Friedrich-Ebert-Straße hinsichtlich der gewerblichen Nutzung sowie der Wohngegend werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen sind und eine höhere Verkehrsbelastung in den umliegenden Straßen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, unvermeidlich wäre (textliche Festsetzung Nr. 1).

Im besonderen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt (textliche Festsetzung Nr. 2). Die Festsetzung dient der Sicherung des Milieuschutzes der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen.

Innerhalb des besonderen Wohngebietes sind die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierter Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Einrichtungen lassen sich nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur des Plangebietes in Einklang bringen (Vermeidung der Umstrukturierung in einen tertiären Dienstleistungsbereich) und können die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbes auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der Umgebung. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Sparkassen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen.

Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, und um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung ein Wohnanteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche in den Gebäuden des besonderen Wohngebietes zu gewährleisten. Auf die Einhaltung dieses Wertes kann ausnahmsweise verzichtet werden, sofern andere Maßnahmen (Erhöhung des Wohnanteils in anderen Gebäuden auf dem Grundstück, Sicherung eines höheren Wohnanteils auf anderen Grundstücken) einen entsprechenden Ausgleich gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 4).

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird der östliche Bereich des Plangebietes zur Sicherung der bestehenden, stark wohngepprägten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Zur Erhaltung der Gebietstypik und zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Störungen werden aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nur solche Nutzungen ermöglicht, die in die historischen Wohngebäude integrierbar sind und den Charakter des Wohngebietes nicht stören. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 6).

Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit in das historische Stadtgefüge des Bereiches der planerischen Zielstellung und werden aus diesen Gründen nicht zugelassen. Bedingt durch die Lagegunst des Geltungsbereiches wäre ein Gartenbaubetrieb eine städtebauliche Fehlnutzung und würde somit als Missstand in Erscheinung treten.

Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer ober- und unterirdischen Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials dem Orts- und Landschaftsbild des Bereiches sowie der planerischen Zielstellung eines möglichst konfliktfreien Miteinanders von Wohnen und Gewerbe.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows sowie Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Festsetzung dient der Sicherung des Milieuschutzes der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen. Einrichtungen wie Bankfilialen oder Finanzdienstleistungsbetriebe lassen sich nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur des Plangebietes in Einklang bringen (Vermeidung der Umstrukturierung in einen tertiären Dienstleistungsbereich) und können die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbes auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der Umgebung. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund Ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z. B.

Agenturen, Verwaltungen, Sparkassen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen.

3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Museumsgebäude in der Mittelstraße 8 stellt als begehbare Exponat - in Verbindung mit einem Schaugarten - ein Musterbeispiel einer der Siedlungstypen der Potsdamer Stadtentwicklung um 1735 dar und veranschaulicht die Geschichte des Holländischen Viertels. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser bestehenden Einrichtung, die zudem auch als Ort für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird, werden die Flurstücke 292/17 und 292/16 als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Museum“ festgesetzt.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die Mittelstraße und die Benkertstraße als erschließende öffentliche Straßenverkehrsflächen des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. Entlang der Linie a-b-c ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 17).

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 16), sondern obliegt dem zuständigen Fachamt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ), Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen gemäß BbgBO¹⁷⁾

Bauliche Anlagen sind in den Baugebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten reinen Baukörperfestsetzungen zulässig. Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Festsetzung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist (textliche Festsetzung Nr. 8, Ausnahme Fläche E7), in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie den Regelungen zum Ausbau von Dachräumen¹⁸⁾ (textliche Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11). Aufgrund der bis zum 01.09.2003 geltenden landesrechtlichen Regelung zum Vollgeschoss¹⁹⁾, haben sich Nutzungen in den Dachgeschossen, in der Regel Wohnen, etabliert. Zur Sicherung dieses Bestandes sowie der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer, erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Regelungen zum Ausbau von Dachräumen, die der grundstücksbezogenen Realität angepasst sind oder der bisher zulässigen Ausbaumöglichkeit entsprechen. Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann somit für die Baugebiete und die Gemeinbedarfsfläche entfallen.

Da mit Ausnahme eines „Baufensters“ (Fläche E7) ausschließlich reine Baukörperfestsetzungen zur Anwendung kommen, ist keine Bauweisenfestsetzung gemäß § 22 BauNVO erforderlich. Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen. Dies gilt sinngemäß auch für die überbaubare Fläche E7 mit einer Größe von unter 200 m².

17) Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 (GVBl. I, S. 210), geändert durch das Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I, S. 273); Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 4

18) 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, Fickert, Kommentar zur BauNVO § 20 RN 12)

19) § 2 Abs. 5 BbgBO vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2002 (GVBl. I, S. 62)

Es ist beabsichtigt, den baulichen Bestand im Geltungsbereich durch die Festsetzungen zu sichern. Die Bebauung im Bestand stellt ein erhaltenswertes und geschütztes historisches Ensemble aus den Jahren 1734-1740 dar. Die Baulichkeiten insgesamt bilden ein denkmalgeschütztes Ensemble. Die gesamten Vorderhäuser entlang der Straßenverkehrsflächen - mit Ausnahme des Vordergebäudes auf dem Grundstück Mittelstraße 4 - sind als Einzeldenkmale ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme). Umfangreiche Eingriffe in den Bestand auf einzelnen Grundstücken, z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen, sind daher nicht möglich.

Die zulässige Geschossigkeit im besonderen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an den Höhen der Bestandsgebäude und liegt bei maximal zulässigen drei Vollgeschossen.

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Blockrandes sowie der denkmalpflegerischen Bedeutung des Blockes werden für die Vorderhäuser entlang der Blockkanten Baulinien festgesetzt, die die historische Blockstruktur - einschließlich der denkmalpflegerisch bedeutsamen Brandgassen - sichern.

Um eine architektonische Gliederung durch Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und ähnliche Bauteile zu ermöglichen, ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in einem engen Rahmen die Überschreitung der Baulinien oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Dabei ist sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen der Baulinien (maximal 1 m Tiefe, maximal 10 m lange Abschnitte, maximal 35 % der Gebäudelänge) so eingeschränkt sind, dass sie eindeutig in den Hintergrund treten.

Der Sicherung der Hof- und Seitengebäude im Blockinneren ist durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen mit Baugrenzen ausreichend Rechnung getragen.

Die Erhaltung der historischen Eigenart des Gebietes bedingt, dass die nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht in allen Fällen eingehalten werden können. Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Ortsbildes wird die erforderliche nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte oder der Verzicht auf die Wiederherstellung des historischen Ortsbildes sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt. Aufgrund der Regelung des § 6 Abs. 1 BbgBO ist bei einer Bebauung auf einer Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche erforderlich. Verdichtungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Erhöhung des historischen Nutzungsmaßes und einer wesentlichen Reduzierung der vorhandenen Abstandsflächen führen, sind ebenfalls nicht beabsichtigt.

3.2.1 Besonderes Wohngebiet²⁰⁾

Bei der Umrechnung der Baukörperfestsetzungen in Dichtewerte sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ = 0,6, GFZ = 1,6) grundstücksbezogen auf zwei Grundstücken deutlich (über 10%) und auf einem weiteren geringfügig (unter 10%) überschritten. Die ausschließliche planungsrechtliche Sicherung des Bestandes erzeugt folgende Nutzungsmaße im Bebauungsplan:

für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 20: 0,83 GRZ / 2,2 GFZ,
für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 21: 1,00 GRZ / 1,78 GFZ,
für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 22: 0,46 GRZ / 1,18 GFZ,

20) alle im folgenden verwendeten Werte sind gerundet

für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 23: 0,43 GRZ / 1,07 GFZ,
für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 24: 0,45 GRZ / 1,27 GFZ²¹⁾,
für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 25: 0,54 GRZ / 1,44 GFZ und
für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 26: 0,65 GRZ / 1,74 GFZ.

Das Nutzungsmaß innerhalb des gesamten besonderen Wohngebietes entspricht einer GRZ von ca. 0,63 und 1,50 GFZ.²²⁾ Der GRZ - Wert liegt somit nur unwesentlich über der Obergrenze der baulichen Nutzung von GRZ 0,6, jedoch unterhalb der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO definierten zulässigen Überschreitungsschwelle von GRZ 0,8 zuzüglich einer geringfügigen Überschreitung für alle baulichen Anlagen, so dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten sind. Die grundstücksbezogenen Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes sind zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik erforderlich und zulässig. Der GFZ - Wert befindet sich innerhalb des zulässigen Nutzungsmaßes von 1,6 als Obergrenze für besondere Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Teilen des besonderen Wohngebietes 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 0,35 H (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 1). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und widersprechen der Zielstellung des Plans (Sicherung der historisch gewachsenen Bau- und Freiraumstruktur). Sie stünden darüber hinaus in Widerspruch zum Denkmalschutz. Eine Gefährdung der Belange

Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Realisierung von Mindestflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, bzw. Erholungsfunktionen übernehmen können, Durchlüftung durch Schaffung zusammenhängender Hofräume, Festsetzung einer Mindestzahl an Geschossfläche, die für Wohnnutzung vorzuhalten ist, Ausschluss von Nutzungen mit nachbarschaftlichem Störungspotential, Nachbarschaft zu einer gestalteten öffentlichen Grünfläche bzw. Nähe zu mehreren anderen öffentlichen Grünflächen

Umwelt: Grünfestsetzungen zur Sicherung bzw. Verbesserung der ökologischen Situation (Mindestanpflanzung, Dachbegrünung, Erhaltungsbindung)

Verkehr: Die verkehrlichen Auswirkungen der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen können mit Umsetzung der verkehrlichen Rahmenplanung bewältigt werden. Teile des dort entwickelten Maßnahmenkataloges sind bereits realisiert (öffentliche Parkplätze, Parkleitsystem); die Grundstücke im Geltungsbereich sind den Nutzungen entsprechend erschlossen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten. Sonstige öffentliche Belange (z.B. Brandschutz, Belichtung) stehen der Planung nicht entgegen.

21) Es wurde eine ca. 130 m² große im WA liegende zum Grundstück gehörende Fläche einbezogen.

22) ohne Einbeziehung von im WA gelegenen Grundstücksteilen

3.2.2 Allgemeines Wohngebiet²³⁾

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperausweisung in Dichtewerte kommt es im geplanten allgemeinen Wohngebiet grundstücksbezogen teilweise zu deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete bei 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) liegen. Die vorhandene bzw. festgesetzte GRZ beträgt zwischen 0,31 (Mittelstraße 3) und dem Maximalwert von 0,75 (Mittelstraße 4). Auf die Gesamtfläche des allgemeinen Wohngebietes berechnet wird eine GRZ von ca. 0,53 erreicht. Sie liegt damit deutlich über der Obergrenze von GRZ 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit einer zulässigen Geschossfläche (GR x Zahl der Vollgeschosse), die einer GFZ von ca. 1,34 entspricht, wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, die bei 1,2 liegt, ebenfalls nicht eingehalten (Maximalwert: Gutenbergstraße 86: 1,98; Minimalwert: Benkertstraße 9: 0,81 GFZ)

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen Charakteristik und historischen Eigenart, hier insbesondere durch die Nutzungsstruktur, notwendig und erforderlich. Dies gilt auch für die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Regelabstandsflächen bis auf mindestens 0,1 H (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften Nr. 1). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung der Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Sie stünden darüber hinaus im Widerspruch zum Denkmalschutz. Eine Gefährdung der Belange

Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Realisierung von Mindestflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, bzw. Erholungsfunktion übernehmen können, Durchlüftung durch Schaffung zusammenhängender Hofräume, Ausschluss von Nutzungen mit nachbarschaftlichem Störungspotential, Nachbarschaft zu einer gestalteten öffentlichen Grünfläche bzw. Nähe zu mehreren anderen öffentlichen Grünflächen

Umwelt: Grünfestsetzungen zur Sicherung bzw. Verbesserung der ökologischen Situation (Mindestanpflanzung, Dachbegrünung, Erhaltungsbindung)

Verkehr: die Grundstücke liegen an ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze sind im gesamten Baugebiet bei bestehender direkter Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück zulässig, Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten, auch wenn einzelne Abstandsflächen den Mindestwert von 3 m unterschreiten. Sonstige öffentliche Belange (z.B. Brandschutz, Belichtung) stehen der Planung nicht entgegen.

3.2.3 Gemeinbedarfsfläche

Das Gebäude auf dem Grundstück der Mittelstraße 8 stellt ein städtebaulich bedeutendes Gebäude dar, das seit der Sanierung 1995/96 als Museum genutzt wird. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen zeichnen den Bestand nach, da eine Veränderung der Gebäudekubatur nicht beabsichtigt ist. Lediglich auf dem Flurstück 292/16 (innerer Grundstücksteil), das ebenfalls in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen wird, wird eine Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 60 m² zugelassen. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung der Geschossigkeit entsprechend des Bestandes mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen. Die Nutzungsmaße betragen GRZ 0,59 und GFZ 1,33. Bezüglich der Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO gelten die

23) alle im folgenden verwendeten Werte sind gerundet

Ausführungen aus dem vorangehenden Absatz sinngemäß mit dem Hinweis, dass Ausgleich für die Wohnnutzung auf dem Grundstück nicht erforderlich ist

3.3 Grünfestsetzungen

Vom derzeitigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund des bestehenden Überbauungsgrades der einzelnen Grundstücke (Gebäude und versiegelte Freiflächen) sowie der vorhandenen ökologischen und freiraumrelevanten Strukturen, die im Rahmen der durchgeführten Biotopkartierung²⁴⁾ nur eine geringe bis sehr geringe Werteinstufung erlangen, deutliche Qualitätsmängel. Durch die Festsetzungen ist bei Umsetzung der Planung von einer ökologischen Verbesserung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Gründen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im besonderen Wohngebiet mindestens 25 % und im allgemeinen Wohngebiet mindestens 15 % der gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch zu setzen ist (textliche Festsetzung Nr. 14). Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Sträucher sind die vorhandenen Sträucher einzurechnen. Neben den ökologischen Vorteilen, die sich aus der Festsetzung ergeben, der Sicherung der ökologisch wirksamen Grün- und Freiflächen, wie erhöhter Luftfeuchte durch Verdunstung, Lärm- und Staubbämpfung, Nistmöglichkeiten und Bodenverbesserung ist die Aufwertung des Ortsbildes durch die räumliche Gliederung und die damit verbundene Verbesserung der Wohnqualität hervorzuheben. Dabei sind die Pflanzflächen so gewählt, dass im allgemeinen Wohngebiet ein größerer Spielraum für die Gestaltung verbleibt, als im besonderen Wohngebiet, in dem ein grundstücksbezogen geringerer Wohnanteil erwartet wird. Hier können höhere Gestaltungsansprüche gestellt werden, da der Gebrauchswert der Fläche, z.B. als Aufenthaltsraum für die Bewohner, Spielflächen, quantitativ geringer anzusetzen ist.

Innerhalb der Fläche B mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass das bestehende Ahorn-Birken-Wäldchen erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dient insbesondere dem Erhalt der in diesen Bereich bestehenden, sehr hochwertigen Vegetation.

Aus ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) werden in dem besonderen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet Dachbegrünungen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 15). Die sich hieraus 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.

Eine konkrete Sicherung einzelner Bestandsbäume ist nicht erforderlich, da die Mehrzahl der Bestandsbäume (ca. 83 %) der Baumschutzverordnung unterliegen, die unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geltendes Recht darstellt. Die übrigen 17 % der Bestandsbäume sind innerhalb der naturschutzfachlichen Bewertung des Baumbestandes im Rahmen der durchgeführten Biotopkartierung in die Wertstufen 1 und 2 (sehr gering und gering) eingestuft worden. Grundlage für die Einstufung in die einzelnen Wertstufen bildete der Stammumfang und die daraus abgeleitete Altersklasse.

24) a.a.O. (4)

3.4 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Stellplätze sind im besonderen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig, sofern eine direkte Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück besteht und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Hof- und Freiflächennutzung es zulassen. Garagen sind in den Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 12). Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen insbesondere einer attraktiven und begrünzten Gestaltung der Wohngebiete und der Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen dienen und daher von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Festsetzung gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Der Geltungsbereich befindet sich in seiner Gesamtheit innerhalb eines Bereiches, der als Flächendenkmal ausgewiesen ist (nachrichtliche Übernahme), wodurch auch die Struktur inklusive der Nebengebäude gesichert ist. Die vorhandenen Vorderhäuser sind - mit Ausnahme des Vorderhauses auf dem Grundstück Mittelstraße 4 - konstituierende Einzeldenkmäler. Für den gesamten Bereich gilt darüber hinaus eine rechtskräftige Sanierungs- und Erhaltungssatzung (Hinweise Nr. 1 und 2). Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit dem zuständigen Denkmalpflegeamt abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Die Einführung gestalterischer Festlegungen in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 18). Die Festsetzung ist erforderlich, da der Bebauungsplan SAN - P 06/1 „Block 10“ den Bebauungsplan SAN - P 06 „Holländisches Viertel“ für den vorliegenden Block 10 ersetzt.

3.5 Flächenbilanz²⁵⁾

Allgemeines Wohngebiet		12.140 m²
davon: überbaubar	6.480 m ²	
Erhaltungsbindung	65 m ²	
Besonderes Wohngebiet		2.570 m²
davon: überbaubar	1.615 m ²	
Gemeinbedarfsfläche		350 m²
davon: überbaubar	205 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche		2.120 m²
Gesamtfläche		17.080 m²

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan SAN – P 06/1 „Block 10“ gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bau-

25) alle Werte gerundet

ungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs
- Öffentliche und private Belange

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit allen sonstigen beschlossenen Planungen mit städtebaulichen Auswirkungen gebracht.

4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Die Festsetzung des besonderen und allgemeinen Wohngebietes sichert neben den gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung in zentraler Lage, die prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung der Stadt Potsdam ist. Die festgesetzten ökologischen Vorgaben (Mindestanpflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dachbegrünung, Erhalt vorhandener Baumgruppe) kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation für die gegenwärtigen Bewohner des Gebietes dar. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen Schlosspark Sanssouci – ca. 1.000 m, Platz der Einheit – ca. 400 m und Bassinplatz – ca. 150 m.

Die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen im besonderen und im allgemeinen Wohngebiet führen nicht zu unzumutbaren Wohnbedingungen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine historische Situation, die im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung mehrmals anzutreffen ist, planungsrechtlich gesichert wird. Die Erfahrungen in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung zeigen, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in dieser Umgebung anzutreffen ist. Dies beinhaltet auch die Stellen, an denen im Bestand die Regelmindestabstandsfläche von 3 m nicht eingehalten wird. Abrissmaßnahmen am ca. 270 Jahre alten denkmalgeschützten Bestand bzw. der Verzicht auf Wiederherstellungsmaßnahmen werden nicht in Erwägung gezogen. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Regelungen des § 81 Abs. 2 BbgBO. Festsetzungen von 0,5 H und größer in der textlichen Festsetzung sind notwendig, um Baulichkeiten zu sichern, die nicht über den notwendigen Abstand von mindestens 3 m verfügen (§ 6 Abs. 5 BbgBO).

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 GFZ-Obergrenze (einzelfallbezogen um 100%) 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 dahin 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. Die verkehrlichen Belange sind sichergestellt, alle Grundstücke sind erschlossen. Sie verfügen über grundstücksbezogene Freiflächen, deren Mindestqualität festgesetzt wird und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen. Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, z.B. Brandschutz, wurden nicht vorgebracht und sind nicht bekannt.

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

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung bzw. deren Wiederherstellung. Die Gutenberg-, Benkert- und Mittelstraße sind Anliegerstraßen ohne wesentlichen Durchgangsverkehr. Die F.-Ebert-Straße hat wegen der Straßenbahn demgegenüber zwar eine andere Bedeutung, enthält jedoch keinen Durchgangsverkehr (Sackgasse in beide Richtungen). Aufgrund der Fahrpläne der Straßenbahn sind die für die Wohnnutzung besonders störenden nächtlichen Beeinträchtigungen nicht wesentlich. Entsprechend dieser Ausgangslage wurde dieser Bereich der F.-Ebert-Straße (zwischen Charlottenstraße und Hegelallee) nicht im Lärminderungsplan der Stadt Potsdam erwähnt. Ausgehend vom derzeitigen Bestand, der durch den Bebauungsplan nicht geändert werden soll, werden ungünstige Verhältnisse für die angrenzende Wohnnutzung, die nicht zwingend zur Straße ausgerichtet sein muss, nicht erwartet. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in absoluter Innenstadtlage, so dass hier eine nutzungsstrukturelle Vorbelastung vorliegt. Dies ist aufgrund der Lagegunst offensichtlich und den Bewohnern des Gebietes zumutbar. Entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. gute Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten). Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen somit zu keiner Konfliktverschärfung innerhalb des Plangebietes. Für die einzelnen benachbarten Nutzungen liegen somit keine Veränderungen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation vor. Die Schließung der Blockränder (Gutenbergstraße 81-82) stellt insofern eine aktive Schallschutzmaßnahme dar. Andere Festsetzungen lärmschützender Regelungen erscheinen auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Alle Grundstücke verfügen bei Umsetzung der Planung über einen abgeschirmten ruhigen Blockinnenraum. Darüber hinaus sind Lärmschutzmaßnahmen, mit den Belangen der Denkmalpflege in Übereinstimmung zu bringen. Damit sind z.B. an Fassaden- oder Fensterdämmungen so hohe Aufwendungen zu stellen, dass sie in keinem Verhältnis zum erzielbaren Erfolg stehen. Wesentliche, durch Festsetzungen geregelte Grundrissveränderungen werden ebenfalls nicht in Betracht gezogen.

Ein Ausschluss von Stellplätzen in den Innhofbereichen wurde verworfen. Die Zulässigkeit entspricht der vorhandenen Situation, die von keiner Seite als Missstand vorgebracht wurde.

4.1.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

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

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen
- Aufnahme des historischen Charakters, Sicherung der historischen Brandgassen
- Planungsrechtliche Sicherung des Blockrandes entlang der Straßenverkehrsflächen durch Bestandssicherung sowie Neubaumaßnahmen (Gutenbergstraße 81-82) in seiner historischen Form
- Aufnahme der bestehenden Zahl der Vollgeschosse

- Erhalt und Entwicklung von zusammenhängenden Hofräumen
- Gestalterische und nutzungsstrukturelle Aufwertung des gesamten Bebauungsplangebietes durch Grünfestsetzungen

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das bereits vorhandene hochwertige und attraktive Stadtbild erhalten und verbessert wird.

4.1.3 Belange der Denkmalpflege

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die bestehenden besonders erhaltenswerten Strukturen. Die Festsetzungen wurden mit den Belangen der Denkmalpflege abgeglichen und stimmen mit diesen überein (z.B. Darstellung der Wertigkeiten durch Festsetzung von Baulinien für die Vorderhäuser und Baugrenzen für die inneren Strukturen). Die konstituierenden Einzeldenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. In der zukünftigen Planungsumsetzung sind die Interessen einer gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung mit den konkreten Forderungen der Denkmalpflege in Einklang zu bringen.

Umfangreiche reglementierende gestalterische Festsetzungen sind nicht beabsichtigt. Die denkmalpflegerischen Belange sind aufgrund der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Festsetzung einer Erhaltungssatzung ausreichend berücksichtigt, so dass einvernehmlich weitestgehend auf gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wird und lediglich einige grundsätzliche Festsetzungen mit gestalterischen Auswirkungen getroffen werden. Alle Bauanträge sind der zuständigen Denkmalpflegebehörde vorzulegen, die im Genehmigungsverfahren ohne gestalterische Vorgaben aus dem Bebauungsplan konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann. Veränderungen an den denkmalgeschützten Bauteilen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern müssen mit der zuständigen Behörde fallbezogen im Einvernehmen geregelt werden.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich zur Zeit nicht bekannt, mit einem Auftreten bei Tiefbauarbeiten kann jedoch gerechnet werden. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Sich hieraus ggf. ergebende Konsequenzen sind mit der Denkmalpflegebehörde im Einzelfall abzustimmen.

Der denkmalrechtliche Schutz umfasst auch die Straßenräume. Diese bleiben in ihrer Aufteilung unverändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln nicht die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, jedoch sind keine Maßnahmen beabsichtigt, die eine Änderung der Straßeneinteilung erfordern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die inhaltlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG, da alle Entscheidungen, die zu einer Veränderung der denkmalgeschützten Situation führen auf die Genehmigungsebene verlagert sind. Die Einzelfallentscheidungen werden dem entsprechend von der zuständigen Fachbehörde getroffen, die über die denkmalrechtliche Einordnung der vorliegenden Bauanträge entscheidet (entspricht § 17 Satz 2 UVPG a.F.) und die innerhalb des Genehmigungsverfahrens - ohne gestalterische Vorgaben aus dem Bebauungsplan - konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann.

4.1.4 Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Sicherung und die Wiederherstellung der historischen baulichen Strukturen im zentralen innerstädtischen Bereich vor. Gleichzeitig werden durch die Verknüpfung von nicht überbaubaren Flächen Zusammenhänge der freien Flächen möglich gemacht.

Bestandssituation

Die festgesetzten Baugebiete liegen in ihrer Gesamtheit innerhalb des am 05. April 2000 festgesetzten Bebauungsplans SAN - P 06 „Holländisches Viertel“, der jedoch nur die Art der zulässigen Nutzung regelt. Somit sind Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Baugebiete sind durch eine hohe Nutzungsintensität geprägt. Bereits im Bestand werden die Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO z.T. erheblich überschritten. Obwohl sich durch die Baukörperfestsetzungen die überbaubare Fläche insgesamt um ca. 700 m²²⁶⁾ erhöht, ist aufgrund der bestehenden ökologischen Freiraumsituation (im Rahmen der Biotopkartierung erreichten die vorhandenen Biotope lediglich eine Einstufung von mittel bis sehr gering²⁷⁾) faktisch kein ökologischer Eingriff zu erwarten.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen verursacht keine über die bestehenden Baurechte hinausgehenden ökologischen Eingriffe (Beurteilung nach § 34 BauGB). Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum ist insofern gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Dennoch erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen (Sicherung des Baumbestandes auf den Flurstücken 292/25 und 292/26, Dachbegrünung, gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen), die neben der gestalterischen und wohnwertverbessernden Wirkung auch zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Schutzgut Biotope und Arten

Durch die zukünftig zu erwartende gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch Dachbegrünung werden die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst. Durch die Verknüpfung nicht überbaubarer Flächen der Wohngebiete werden Zusammenhänge der freien Flächen möglich gemacht.

Wegen der eingeschränkten ökologischen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass im Bestand nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Tieren vorhanden ist. Aufgrund der Sicherung vorhandener Bäume im Geltungsbereich bzw. deren Möglichkeit des Erhalts ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Vögel vorliegt. Nach der Realisierung der gärtnerischen Anlage der Freiflächen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung und der Anlage von Dachbegrünungen ist die Verbesserung der Lebensbedingungen von Kleinsäugetern und -lebewesen (einschl. Insekten) anzunehmen. Ein potentiell Fledermausquartier ist die unverputzte Wand des Hofgebäudes Gutenbergstraße 76 sowie der marode Dachkasten am Wohnhaus Benkerstraße 9. Bei einer Sachverständigenbesichtigung am 9. März 2005 wurden jedoch keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden. Fledermäuse sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Arten. Die Zerstörung von Lebensräumen ist daher gemäß § 42 BNatSchG verboten, jedoch sind Ausnahmegenehmigungen von der zuständigen Naturschutzbehörde²⁸⁾ im Einzelfall möglich. Sofern Veränderungen an den Lebensräumen notwendig sind, können diese mit Auflagen (Ersatzmaßnahme, z.B. „Fledermauskästen“) verbunden werden. Dies ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan sichert beide betroffenen Gebäude als überbaubare Grundstücksflächen und kommt somit den Artenschutzzielen - die hier nur in Verbindung mit den Gebäuden umsetzbar sind - nach. Die weiteren Entscheidungen sind dem Vollzug des Plans vorbehalten.

Insgesamt wird dieser Belang als gleichbleibend bis geringfügig verbessert bewertet.

26) gerundet
27) a.a.O. (7)
28) Landesumweltamt Brandenburg

Schutzgut Boden / Wasser

Die Grundwassersituation insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als unverändert bis geringfügig verbessert zu betrachten. Die durch die Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen vergrößern die versickerungsfähige Fläche in geringem Umfang. Durch die ergänzenden Festsetzungen (z.B. Mindestanpflanzung, Dachbegrünung) kann der Vegetationsanteil im Geltungsbereich erhöht werden, so dass sich die Filterfunktion des Bodens verbessert.

Schutzgut Klima / Luft

Klimatologisch ist das Planungsgebiet in eine Zone mäßiger bis hoher klimatischer Belastung einzuordnen. Obwohl eine Änderung der bestehenden Nutzungen (Wohnen, kleinteilige Gewerbemischung) nicht beabsichtigt ist, kann aufgrund der Erhöhung der Biomasse im Blockinnenbereich (Dachbegrünung, Freiflächenvergrößerung) auch für diesen Belang von einer geringfügigen Verbesserung der bestehenden Situation ausgegangen werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bezüglich des Ortsbildes ist durch die festgesetzten Maßnahmen von einer verbesserten Situation auszugehen, da mit Umsetzung der Festsetzungen die optisch offene Situation in der Gutenbergstraße durch die vorhandenen Baulücken auf den Grundstücken Gutenbergstraße 81 und 82 geschlossen werden kann.

Eine Gefährdung kultureller Belange aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe der geplanten Baumaßnahmen im Vergleich zum Voreingriffsbestand in den Baugebieten selbst ausgeglichen bzw. verbessert sind. Die Festsetzungen können in Hinsicht auf Bodenversiegelung, Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt werden.

4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die bestehende Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen dauerhaft gesichert und weiter entwickelt werden. Durch die Ausweisung eines allgemeinen und besonderen Wohngebietes kann die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbares Einkaufsgebiet, das auch der Nahversorgung der Bewohner des Quartiers dient, gesichert werden. Ferner wird sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist.

Der Ausschluss diverser unverträglicher Nutzungen in den Baugebieten sichert das Niveau des Bereiches als Einkaufszone und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Mittel-, Benkert- und Gutenbergstraße- sowie über die Friedrich-Ebert-Straße, die den Geltungsbereich vollständig umschließen. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen entspricht der bestehenden Situation und sichert die Erschließung.

Durch die „Energie und Wasser Potsdam GmbH“ wird das Vorhandensein von Leitungen innerhalb der Baugrundstücke für möglich gehalten. Diese Leitungen sind über die bestehenden gesetzlichen Regelungen gesichert. Da kein städtebaulicher Grund besteht, diese Leitungen in Anspruch zu nehmen, ist eine leitungsrechtliche Sicherung auch nicht erforderlich. Die Sicherung obliegt dem Träger dieser Einrichtung.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich im Einzugsbereich des Geltungsbereiches befinden.

Stellplätze sind entsprechend der durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen. Vorhandene oder zukünftige Regelungen zur Stellplatzpflicht sind neben dem Bebauungsplan gültig. Die Anordnung obliegt dem Eigentümer der Fläche. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung können die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden.

In Erweiterung der bestehenden Bewirtschaftung der Parkplätze im Geltungsbereich sowie dessen Umgebung sieht die zwischenzeitlich vorliegende Präzisierung des verkehrlichen Rahmenplans²⁹⁾ vor, ein „Mischparksystem“ einzuführen. Dies bedeutet, dass die Parkplätze gegen Gebühr für die Allgemeinheit benutzbar sind.

4.1.6 Öffentliche und private Belange

Die öffentlichen Belange sind durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie eines Gemeinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung „Museum“, das ergänzend auch für sonstige kulturelle Veranstaltungen nutzbar ist, gesichert.

Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, durch die sich Dichten erreichen lassen, die sich an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung orientieren und diese grundstücksbezogen teilweise deutlich überschreiten, wird den Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen. Die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen mit ökologischen Wirkungen sind erforderlich, um die realisierbaren baulichen Dichten städtebaulich verträglich einordnen zu können. Sie dienen somit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke und stellen die Mindestanforderungen an die Entwicklung eines positiven Wohn- und Arbeitsumfeldes dar. Die damit verbundenen Einschränkungen der privaten Verfügbarkeit sind somit wirtschaftlich vertretbar und stellen keine unzumutbare Belastung der Eigentümer dar, auch wenn im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass damit finanzielle Mehraufwendungen verbunden sind (z.B. Pflege von Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dachbegrünung).

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 16. bis 26. April 2002 statt und wurde in den Räumen der Stadtverwaltung durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 14. Mai 2002 wurden insgesamt 31 Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, städtische Ämter und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum

29) Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan GmbH, i. A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam, Überarbeitung Stand: Oktober 2001

Bebauungsplanentwurf aufgeordert. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war der Stellungnahmezeitraum auf 1 Monat befristet. Die Abgabefrist wurde für einzelne Träger verlängert.

Es wurden insgesamt 24 Stellungnahmen vorgebracht, von denen 23 als abwägungszugänglich bewertet wurden. Die Stellungnahme der Französisch-Reformierten Gemeinde hatte keinen Bezug zur öffentlichen Aufgabe als Versorgungsträger und wurde daher der Bürgerbeteiligung zugeordnet (siehe 4.2.3).

Keine Stellungnahme vorgebracht haben die folgenden Behörden und Stellen, so dass von einem Einvernehmen mit der Planung ausgegangen werden kann:

Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz
Wasserbetrieb Potsdam GmbH
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Landeshauptstadt Potsdam, Kataster und Vermessung
Landeshauptstadt Potsdam, Jugend, Soziales und Wohnen
Landeshauptstadt Potsdam, Untere Denkmalschutzbehörde
Landeshauptstadt Potsdam, Grünflächen

Die folgenden Behörden und Stellen haben in ihren Stellungnahmen das Einverständnis zur Planung erklärt:

Einzelhandelsverband Land Brandenburg e.V.
Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Liegenschaftsmanagement
Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Gebäude
Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verkehrsplanung

Folgende Behörden und Stellen haben Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen vorgebracht oder Anregungen gegeben, deren Inhalt nicht festsetzungsrelevant ist bzw. deren Inhalt keine städtebauliche Regelung bedürfen (z.B. Ausführung der Planung, technische Baubestimmungen). Vorgebracht wurde u.a. folgendes:

Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft
Im Geltungsbereich befinden sich keine Wassermessstellen des Landesnetzes

Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung

Vor Baumaßnahmen sind Bauausführende in die Lage der vorhandenen Anlagen einzuweisen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich einzureichen.

Energie und Wasser Potsdam GmbH

Das Plangebiet ist mit Strom und Fernwärme erschlossen und liegt innerhalb eines Fernwärmevervorranggebietes.

Zur Deckung von weiteren elektrischen Leistungsbedarfen kann gegebenenfalls eine neue Trafostation erforderlich werden.

Vorhandene Leitungen und Stromkabel dürfen nicht überbaut werden. Notwendige Umverlegungen von Leitungen werden nur von der EVP veranlasst. Die Umverlegekosten trägt der Antragsteller.

STEP Stadtentsorgung Potsdam GmbH

Allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung und zur Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen

VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH

Hinweis auf Gebäudeverankerungen der Straßenbahnfahrleitungsanlage in der Friedrich-Ebert-Straße.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst Brandenburg

Eine Erstbewertung hat ergeben, dass das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt. Somit ist zur Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung sind entsprechende Anträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Ordnung und Sicherheit

Es ist zu bedenken, dass sich jegliche Veränderungen bzgl. der Nutzung der Häuser, auch im Innenbereich der Hofflächen, auf die Art und den Umfang des Lieferverkehrs, sowie auf den Parkplatzbedarf auswirken werden.

Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Feuerwehr

Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min. für mind. 2 h sicherzustellen. Dabei soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Entnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

Zu- und Durchfahrt sind erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt.

Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die An- und Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen durch den ruhenden Verkehr nicht behindert wird.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verkehrsflächen

Sollte eine zusätzliche Mediierschließung erforderlich werden, sollten Trassen so festgelegt werden, dass die Erschließung von Gutenberg- und der Benkertstraße möglich wird.

Es wird begrüßt, dass Stellplätze für Bewohner und Gewerbetreibende in den Innenhöfen zugelassen werden. Diese Maßnahme hat aber den Nachteil, dass mehr Verkehr in den Blockbereich hineingezogen wird.

In der Gutenbergstraße Nr. 79 steht in ca. 1,0 m Abstand zur Hauswand ein Parkscheinautomat, der bei evt. Baumaßnahmen zu sichern ist.

Die Stellungnahmen führten zu den folgenden Ergänzungen in der Begründung:

Hinweis auf die Lage im Fernwärmeverorgungsgebiet

Hinweis auf die ggf. auftretende Erforderlichkeit einer Trafostation

Der Hinweis auf die potentielle Kampfmittelbelastung war bereits in der Begründung enthalten.

Ergänzung zur mangelnden Erforderlichkeit eines Ausschlusses von Stellplätzen im Innenhofbereich.

Folgende Behörden und Stellen haben Stellungnahmen vorgebracht, die u.a. folgende abwägungsrelevante Inhalte enthalten:

Amt für Immissionsschutz Brandenburg

Den Hinweisen / Bedenken des Afl auf die Beeinträchtigungen durch angrenzende Straßen (vor allem Ebertstraße: Straßenbahn und MIV) wurde in keiner Weise nachgegangen bzw. entsprechend berücksichtigt.

Dem Vorhandensein der bestandsgeschützten Anlage zum Schmelzen von Zinn und Blei bzw. deren Legierungen der Fa. Schuke Orgelbau GmbH in der Gutenbergstraße 76 wurde in keiner Weise nachgegangen bzw. entsprechend berücksichtigt. Die Bagatellgrenze von 25 kg freigesetzten Schadstoff pro Jahr wird erheblich unterschritten, zu berücksichtigen sind dennoch die Lärmemissionen z.B. durch Holzverarbeitende Betriebsvorgänge, durch Transportvorgänge. Das Grundstück der Firma Schuke Orgelbau GmbH selbst sowie die angrenzenden Bereiche werden als WA-Gebiet festgesetzt. Sicherzustellen ist im Rahmen der weiteren Bearbeitung die Betriebssicherung der Firma an diesem Standort und gleichermaßen der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung.

Auswertungsergebnis:

Eine gravierende und planerisch zu bewältigende Beeinträchtigung des Gebietes liegt nicht vor. Die Gutenberg-, Benkert- und Mittelstraße sind Anliegerstraßen ohne wesentlichen

Durchgangsverkehr. Die F.-Ebert-Straße hat wegen der Straßenbahn demgegenüber zwar eine andere Bedeutung, enthält jedoch ebenfalls keinen Durchgangsverkehr. Aufgrund der Fahrpläne der Straßenbahn sind die für die Wohnnutzung besonders störenden nächtlichen Beeinträchtigungen nicht wesentlich. Entsprechend dieser Ausgangslage wurde dieser Bereich der F.-Ebert-Straße (zwischen Charlottenstraße und Hegelallee) nicht im Lärmmindeungsplan der Stadt Potsdam erwähnt. Ausgehend vom derzeitigen Bestand, der durch den Bebauungsplan nicht geändert werden soll, werden ungünstige Verhältnisse für die angrenzende Wohnnutzung, die nicht zwingend zur Straße ausgerichtet sein muss, nicht erwartet. Dass Teile des Gebietes bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen sind, geht bereits aus der Begründung hervor, da sich das Gebiet in absoluter Innenstadtlage befindet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu keiner Konfliktverschärfung innerhalb des Plangebietes.

Nach Angaben des Fachbereichs Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Potsdam verlässt die Firma Schuke Orgelbau GmbH die Stadt Potsdam. Damit sind die Bedenken nicht mehr relevant für den Bebauungsplan.

Industrie- und Handelskammer Potsdam

Es wird angemerkt, dass nach Vorstellung zur Verbesserung des Branchenmix auch im allgemeinen Wohngebiet gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen zulässig sein sollte, wenn dies zur Qualifizierung von Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss beiträgt

Auswertungsergebnis:

Die Lage der gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Eine für das besondere Wohngebiet geltende Festsetzung dient der Konkretisierung der Sanierungsziele, deren Regelungen für den Geltungsbereich zukünftig weiter gefasst werden sollen

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wirtschaft, Marketing, Kommunikation

Am Beispiel des bisher in der Gutenbergstraße 76 ansässigen Traditionsbetriebes „Schuke Orgelbau“, der Potsdam verlassen wird, zeigt sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verdrängung von Handwerks- und Gewerbebetrieben aus der Potsdamer Innenstadt zur Folge haben.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf besteht die Forderung, Nutzungen mit nachbarschaftlichem Störungspotential im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Daher ist zu prüfen, ob die textlichen Festsetzungen Auswirkungen auf weitere derzeit im Block 10 ansässige gewerbliche Unternehmen hat. Es wird die Sicherstellung des Bestandsschutzes für die im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe bzw. die Vorlage eines umsetzbaren Verlagerungskonzeptes vorgeschlagen

Auswertungsergebnis:

Der Umzug der Fa. Schuke Orgelbau kann aufgrund fehlender Rechtswirksamkeit nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht sein. Die geäußerte Befürchtung ist spekulativ. Grundsätzlich gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

Im Bebauungsplanentwurf erfolgt im allgemeinen Wohngebiet lediglich der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie einiger sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe (Bankfilialen, Finanzdienstleistungsbetriebe, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows). Nicht störende Handwerksbetriebe bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der oben genannten) sind weiterhin zulässig, sofern die von ihnen ausgehenden Emissionen nicht über das hinausgehen, was entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes (vorwiegend Wohnen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO) hingenommen werden muss.

Landeshauptstadt Potsdam, Büro für Gleichstellungsfragen - Behindertenbeauftragter

Grundsätzlich werden die Belange des barrierefreien Bauens zugunsten des Denkmalschutzes außer acht gelassen. In der Begründung sollte vermerkt werden, dass das behindertengerechte Bauen in all seinen Teilen beachtet werden muss. Es wird vorgeschlagen,

dass dem B-Plan-Entwurf der Hinweis auf Berücksichtigung der barrierefreien Planung und Ausführung beigegeben wird.

Auswertungsergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern ist in der Ausführungsplanung zu beachten.

Fachbereich Kultur und Museumamt

Bei dem „Jan Bouman Haus“ handelt es sich nicht um ein Museum mit Sammlungs- und wissenschaftlicher Forschungstätigkeit, sondern um ein begehbares Musterhaus in holländischer Bauweise, das auch als Veranstaltungsort nutzbar ist. Daher wird angeregt, die Kennzeichnung der Gemeinbedarfsfläche „Museum“ in „Kulturelle Nutzung“ umzuändern

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das „Jan Bouman Haus“ ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Ausstellungsstück ist das Haus selbst. Deshalb ist die Bezeichnung „Museum“ richtig. Zudem wird mit dieser Festsetzung eine vorsorgliche Standortsicherung des Gemeinbedarfs erreicht. Die Bezeichnung „Kulturelle Nutzung“ ist nicht möglich, da es sich bei einer Gemeinbedarfsfestsetzung um ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs handeln muss.

Fachbereich Umwelt und Gesundheit

Aufgrund des vorhandenen Defizits an siedlungsnahen Grünflächen wird die Einfügung einer Festsetzung zur Begrünung von mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeregt. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum bei Anrechnung des vorhandenen Baumbestandes zu pflanzen. Damit kann die Stadtbildqualität erheblich verbessert werden.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb von ca. 700 – 1.300 m Entfernung befinden sich 3 Zugänge zu Anlagen mit entsprechenden Qualitäten (Sanssouci/Lustgarten, Park Babelsberg und Neue Gärten), die die Versorgung des Bereiches übernehmen. Zudem sind durch die geplanten Festsetzungen keine über die bestehenden Baurechte (§ 34 BauGB) hinausgehenden ökologischen Eingriffe verursacht. Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Dazu ist die Umschichtung öffentlicher Versorgungsdefizite in kleinteilige Privatgärten grundsätzlich nicht zu befürworten. Auf die Sicherung der ökologischen Belange durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen wird hingewiesen.

Bereich Bauordnung

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine zum Teil sehr hohe Bebauung bzw. Bebaubarkeit der Grundstücke.

Hinsichtlich der Nachweispflicht für Stellplätze entsprechend dem § 52 BbgBO i.V.m der Verwaltungsvorschrift, sollte im B-Plan festgehalten werden, dass die nachzuweisenden Stellplätze entweder abgelöst werden müssen oder ein Verzicht auf Ablösung für bestimmte Grundstücke (oder den gesamten Block) festgesetzt werden soll. Damit würde eine Gleichbehandlung der Grundstücke erfolgen, weil die verdichtete Bebauung und die geringen Freiflächen nicht den Stellplatzbedarf abdecken können.

Auswertungsergebnis:

Wie in der Begründung erwähnt, ist die teilweise Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Regelabstandsflächen zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik notwendig und gemäß § 34 BauGB zulässig. Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung der Regelwerte widersprechen der Zielstellung der Planung und dem Denkmalschutz.

Stellplätze sind in den Baugebieten zulässig. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nutzungsabhängig bzw. durch den Bestand festgelegt. Da es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, zukünftige Vorhaben, die eine Nutzungsänderung zur Folge haben, genau zu

bestimmen, kann ein Stellplatznachweis im Bebauungsplanverfahren nicht geführt werden. Die Regelungen der Bauordnung zur Stellplatzpflicht gelten neben dem Bebauungsplan weiter. Die Begründung wird durch eine Erläuterung ergänzt.

Als Ergebnis des Beteiligungsschrittes waren keine Änderungen an der Planung erforderlich, jedoch wurde die Begründung zum Bebauungsplan im dargestellten Umfang ergänzt.

4.2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch die Stadtverordneten eine umfangreiche Änderung an den Festsetzungen des Bebauungsplans.³⁰⁾ Die überbaubaren Flächen auf mehreren Grundstücken wurden reduziert. Zusätzliche Baumöglichkeiten wurden so weitgehend ausgeschlossen. Des Weiteren wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse reduziert. In der Folge des Stadtverordnetenbeschlusses ergab sich eine deutliche Absenkung der festgesetzten baulichen Dichte im Vergleich zum ursprünglichen Planungskonzept für den Block 10.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 8. November bis 10. Dezember 2004 statt und wurde in den Räumen der Stadtverwaltung durchgeführt. Es wurden 2 Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht. Eine weitere Stellungnahme, die bereits innerhalb der Trägerbeteiligung vorgebracht wurde, jedoch nicht den öffentlichen Versorgungsauftrag des Trägers, sondern allein seine Eigentümerinteressen zum Inhalt hatte, wurde diesem Verfahrensschritt zugeordnet und ist in der Auswertung enthalten.

Bürger 1

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche C10 um 1,2 m in der Breite in der gesamten Länge. Aufgrund der geringen Innenmaße des Gebäudes von 3,9 m sind nur Durchgangszimmer entwickelbar (wie Bestand). Mit einer separaten Innentreppe lassen sich familiengerechte Grundrisse entwickeln. Mit einer Außentreppe kann die Gewerbeinheit des Vorderhauses erweitert werden. Die zusätzliche Geschossfläche durch das Treppenhaus beträgt nur ca. 30-35 m².

Ergänzung der textlichen Festsetzungen, ob echte Wintergärten als Geschoss oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses (z.B. als Aufsatz auf dem 1-geschossigen Verbindungsbau zwischen Vorderhaus und Seitenflügel) zulässig sind.

Auswertungsergebnis:

Anregung 1 wird gefolgt, der Bebauungsplan wird geändert. Anregung 2 wird nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund der hohen Aufwendungen in die notwendige Gebäudesanierung ist die Erweiterung der Flexibilität in der Gebäudeausnutzung angemessen und geringfügig. Das betroffene Grundstück liegt in seinem Nutzungsmaß stark unterdurchschnittlich und verfügt über eine ausreichende Breite, so dass die Gebäudeverbreiterung keine Auswirkungen auf den einzuhaltenden Mindestabstand zum südlich gelegenen Grundstück hat. Aufgrund der unveränderten Geschossigkeit liegt mit der Planänderung keine Betroffenheit des nördlichen Nachbarn vor.

Eine Festsetzung von Wintergärten ist nicht erforderlich. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinition ist eindeutig, um die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu definieren.

Bürger 2

Die Aufstockung des südlich von unserem Grundstück gelegenen Seitengebäudes schmälert den Nutzwert unseres Gartens. Die Bepflanzung dort ist ausgerichtet auf ein 1,5-geschossiges Gebäude. Für unser Grundstück wird ein 1-geschossiges Gebäude an der Gartenrückseite vorgeschlagen. Dies würde unserem Garten die letzte Sonne nehmen.

30) Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans vom 29.09.2004

Außerdem ragt dieses Gebäude auf das Nachbargrundstück, dessen Eigentümer kein Interesse an dem Baukörper hat.

Wir schlagen daher vor, auf das Grundstück Benkertstraße 8 eine seitliches Gebäude festzusetzen, Rückwand an Rückwand mit der Benkertstraße 9. Dies entspräche der historischen Bebauung.

An der Rückseite des 3-geschossigen „Schuke“-Hofgebäudes nisten in der unverputzten Wand „kleine Mausohren“. Wir weisen darauf hin, dass die Wand nicht verputzt werden darf.

Auswertungsergebnis:

Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Ausweislich des vorliegenden Gebäudeschnittes ist die vorhandene Außenwand des benachbarten Seitengebäudes knapp 11 m hoch. Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht hier nur eine Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes vor, bei dem das 2. Geschoss als eingeschränkter Dachraum auszubilden ist. Dies entspricht einer umgangssprachlich oft als 1,5-geschossig bezeichneten Situation, bei der es unrealistisch anzunehmen wäre, dass ein neu errichtetes Gebäude an dieser Stelle höher ist, als 11 m. Vielmehr ist langfristig mit der Realisierung eines niedrigeren Gebäudes zu rechnen. Eine Festsetzungserforderlichkeit wird daher nicht erkannt. Sofern der Eigentümer von einer darunter liegenden Ausbaumöglichkeit ausgegangen ist, führt dies nicht zur wertmindernden Abstockung von Baurechten des Nachbargrundstückes. Die überbaubare Fläche des eigenen Grundstückes stellt eine bauliche Option dar, deren Ausnutzung dem Eigentümer obliegt. Es bestehen keine Baupflichten o.ä. Eine Stellungnahme des Nachbarn liegt nicht vor, so dass von einer Zustimmung zur Planung ausgegangen werden muss.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus denkmalpflegerischen Gründen sollen neben den vorhandenen Anbauten an die Vorderhäuser keine weiteren Anbauten zugelassen werden. Der Hinweis wurde durch die untere Naturschutzbehörde und einen Fledermaus-Sachverständigen geprüft. Es wurden zwar keine Spuren von Fledermäusen gefunden, es konnte aber bestätigt werden, dass die betroffene Wand als Fledermausquartier geeignet ist. Daher - und aufgrund der Hinweise im Beteiligungsverfahren - wurde die Wand als Fledermaus-Sommerquartier bewertet. Vor Änderungen der Wand sind daher Befreiungen von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG einzuholen. Mit der Erteilung von Auflagen ist zu rechnen. Der Zusammenhang wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bürger 3

Die Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes ist zur Sicherung der städtebaulichen Charakteristik nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Unterschreitung von Abstandsflächen. Vielmehr gefährdet der Plan die städtebauliche Charakteristik und erlaubt einen drastischen Eingriff in die histor. Eigenart, hier insbesondere die Nutzungsstruktur und wird gewichtige Einschränkungen unserer Nutzung zur Folge haben.

„Die Einführung gestalterischer Festsetzungen ... ist nicht erforderlich.“ Ist lediglich optisch aber nicht funktional begründbar. Beispielsweise soll ermöglicht werden, an der Grenze unseres Gemeindegartens 2 dreigeschossige Südgiebel von Wohngebäuden zu errichten.

Der Plan fördert die Zerstörung von zusammenhängenden Hofräumen und die profitorientierte Vernichtung eines attraktiven Stadtbildes.

Da im Block erwiesenermaßen Fledermäuse, Marder und ein Fuchs leben, entspricht die Aussage, dass wegen der schlechten ökologischen Ausgangssituation nur eine Bedeutung als Lebensraum für Vögel vorhanden ist, nicht den Tatsachen. Die Fehlannahme belegt, dass für die Planung nicht im gebotenen Umfang recherchiert wurde.

Für die uns betreffenden Belange ist festzustellen, dass ein sehr hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld auf Mindestanforderungen degradiert wird. Zudem wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes verschlechtert. In der Planung finden unsere Interessen (Gemeindegarten) keine Beachtung. Wirtschaftliche Verwertbarkeit und zumutbare Belastbarkeit sind in unserem Fall nicht verifiziert worden und spekulatives Wunschenken.

Die behaupteten städtebaulichen und ökologischen Verbesserungen im Vergleich zur bisherigen Situation sind nachweisbar für unser Areal nicht gegeben.

Während unter 4.1.6 noch von Mindestanforderungen die Rede war, wird hier suggeriert, mit den Festsetzungen einen hohen Qualitätswert zu erreichen.

Die in unserer „nördlichen Nachbarschaft“ teilweise überschrittenen Obergrenzen werden nur „aufgrund begleitender Maßnahmen, wie der wesentlichen Wertminderung unseres Grundstückes ausgeglichen.“

Auswertungsergebnis:

Aufgrund eines inzwischen erfolgten Wechsels in der Zielstellung des Bebauungsplans wurden die zum Zeitpunkt der Stellungnahme (Mitte 2002) geplanten Festsetzungen wesentlich überarbeitet. Ehemals geplante Baukörper in der Nachbarschaft sind nun nicht mehr Planungsziel und der Innenbereich des Blockes wurde deutlich in seinen zusätzlichen Baumöglichkeiten eingeschränkt. Langfristig gesichert wird nur noch der vorhandene Bestand sowie zusätzliche Bebauung an vorhandenen Brandwänden sowie eine Baumöglichkeit auf dem Grundstück Benkertstraße 9, dem am wenigsten dicht bebauten Grundstück. Dennoch: Die punktuelle Unterschreitung der Abstandsflächen der BauO sowie die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind notwendig, um den Bestand baulich zu sichern bzw. behutsam zu ergänzen. Die Festsetzung nach den geltenden Obergrenzen bzw. Abstandsflächen hätten langfristig Abrissmaßnahmen auf einigen Grundstücken zur Folge.

Die Planung ist zwischenzeitlich dahingehend geändert worden, dass nun auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück nur noch 1 weiteres Gebäude zulässig sein soll. Der Zusammenhang mit dem geplanten Verzicht auf gestalterische Festsetzungen erschließt sich nicht und kann daher nicht beantwortet werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich vollständig denkmalrechtlichen Restriktionen und Genehmigungsvorbehalten unterliegt, so dass entsprechende Regelungen auf der Grundlage des Städtebaurechtes unbegründbar sind. Der Verzicht auf Regelungen im Bebauungsplan ist daher keinesfalls gleichzusetzen mit einem Verzicht auf eine denkmalgerechte Gestaltung der Gebäude. Diese wird einzeln und objektbezogen von der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgesetzt.

Durch die deutliche Reduzierung der Baumöglichkeiten im Hofbereich wird der Anregung Rechnung getragen. Auswirkungen auf das Stadtbild liegen jedoch mangels öffentlicher Einsehbarkeit nicht vor.

Es wurde eine Untersuchung speziell für Fledermäuse vorgenommen, da es sich hierbei um eine geschützte Art handelt. Das Ergebnis dieser Untersuchung findet Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan. (vgl. Abwägungsergebnis Bürger 2).

Die Anregung bezieht sich auf die ehemalige Planung, 2 zusätzliche Baukörper auf dem nördlich gelegenen Grundstück zuzulassen. Dies wurde zwischenzeitlich auf einen Bauplatz reduziert, der etwas versetzt in der Bauflucht des grenzständig errichteten Baukörpers des Einwenders steht. Wirtschaftliche Auswirkungen auf das Einwendergrundstück können ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Anlage eines Gartens auf dem Grundstück, da Verschattungen durch ein nördlich gelegenen Baukörper nicht möglich sind.

Der Bebauungsplan beabsichtigt die Festsetzung diverser Begrünungsregelungen aller Grundstücke, die bisher nicht galten. Dies kommt dem Einwender und der Allgemeinheit zu Gute.

Die Darlegung ist aus dem Begründungszusammenhang gerissen und in einen falschen Zusammenhang gestellt worden („Mindesterfordernis“ an Abstandsflächen gemäß BauO - „Mindestanforderung“ an Bepflanzung der Grundstücke).

Der Einwender ignoriert vollkommen die bestehende Rechtslage gemäß § 34 BauGB, die ein Erhaltungs- und Pflanzgebot nicht kennt. Eine Wertminderung im Sinne der Wertermittlungsverordnung lag für die bisherige Planung und liegt auch für die geänderte Planung nicht vor.

Die Behörden wurden vom Offenlegungszeitraum in Kenntnis gesetzt und erneut zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Von dieser Möglichkeit haben insgesamt 14 von 18 angeschriebenen Behörden Gebrauch gemacht.

Seitens der folgenden Behörden wurde erklärt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen:

Landesumweltamt Brandenburg - Naturschutzrechtliche Belange
Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,
Abt. Denkmalpflege
Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH
Einzelhandelsverband
Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bauordnung
Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verkehrsanlagen

Folgende Behörden und Stellen haben Stellungnahmen vorgebracht, die u.a. folgende abwägungsrelevante Inhalte enthalten:

Landesumweltamt Brandenburg - Immissionsschutz:

Die Begründung enthält zur Fa. Schuke Orgelbau keinen Hinweis. Ein konkreter Termin zur Umverlagerung ist uns nicht bekannt.

Die Aussagen zu eventuellen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmemissionen der F.-Ebert-Straße für angrenzende Wohnbebauung vermögen nicht, erwartete erhebliche Belastungen als ausgeräumt zu betrachten. Ist davon auszugehen, dass nachts (22:00 – 6:00 Uhr) keine Straßenbahnfahrten durchgeführt werden? Von welcher prognostischen Verkehrsbelegungszahl ist für die F.-Ebert-Straße auszugehen? Besondere Wohngebiete haben nachts den gleichen Schutzanspruch wie allgemeine Wohngebiete. Dieser Schutzanspruch und die Entfernung der Wohnbauten zu den Gleisanlagen können bei nächtlichem Fahrbetrieb zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte führen, die dann entsprechende Lärminderungsmaßnahmen im Falle anstehender Modernisierungsmaßnahmen erfordern.

Auswertungsergebnis:

Die Fa. Schuke hat den Betriebsstandort in der Gutenbergstraße inzwischen verlassen. Die ehemaligen Fertigungsstätten stehen derzeit leer. Die Anregung ist gegenstandslos. Erhebliche Belastungen werden nicht erwartet. Sie sind durch die Ausführungen des Trägers auch nicht hinterlegt und aufgrund der Sackgassensituation auch nicht ersichtlich. Selbstverständlich finden im genannten Zeitraum Fahrten statt. Dies ist aber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, in dem weder eine Änderung an der Straße und der Gleisführung beabsichtigt ist, noch die Neuplanung eines Baugebietes. Planungsziel ist die Sicherung eines möglichst unveränderten baulichen Bestands, der eine hohe Attraktivität zum Wohnen besitzt. Die Belegungszahl wurde nicht ermittelt und ist für das Planverfahren irrelevant. Die F.-Ebert-Straße ist Sackgasse und erzeugt demnach nur Quell-/Zielverkehr. Die Zahl ist ohne Relevanz, da die Veränderung nur möglich wäre, wenn die Nutzungsart verändert oder das Nutzungsmaß reduziert würde. Beide Lösungen lassen sich nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung und des Denkmalschutzes in Einklang bringen. Der Hinweis auf den Schutzanspruch ist bekannt. Wie der Träger selbst darlegt, sind Lärminderungsmaßnahmen anlagenbezogen im Modernisierungsfall durchzuführen. Sie stehen somit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Dies hat lediglich die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation zum Inhalt und ist somit nicht konfliktverschärfend. Da der Zustand nicht als Missstand gilt, ergeben sich auch keine planungsrechtlichen Minderungserfordernisse.

Landesumweltamt Brandenburg - Wasserrechtliche Belange

Die Gemeinbedarfsfläche „Museum“ soll nun auch für sonstige kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Aussagen zu Art, Umfang, Zeiten der Aktivitäten sind der Begründung nicht zu entnehmen. Gerade da die geplanten Veranstaltungen voraussichtlich in den Ruhezeiten der Nachbarschaft stattfinden werden, sind die Veranstaltungen so durchzuführen, dass es nicht zu unzumutbaren Störungen kommt. Vorsorglich ist daher auf die anzuwendende Freizeitlärmrichtlinie hinzuweisen.

Auswertungsergebnis:

Die Festsetzung der Nutzungsart ist unverändert geblieben. Die Begründung ist unmissverständlich formuliert, dass die Festsetzung der bestehenden Nutzung entspricht. Die Anregung kann daher nicht nachvollzogen werden.

Deutsche Telekom AG

Hinweise auf den Umgang und die Verlegung von Leitungen im Bedarfsfall.

Auswertungsergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Planinhalt, sondern dessen Umsetzung.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum

Im Geltungsbereich sind uns keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch unvermutet unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Wir weisen darauf hin, dass Funde der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen und mindestens 1 Woche unverändert zu erhalten und ggf. zu schützen sind. Die Funde sind der Behörde zu übergeben. Die Bauausführenden sind über die Gesetzeslage zu informieren.

Auswertungsergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

IHK Potsdam

Wir halten die Festsetzung von 4/5 des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet im Geschäftszentrum der Landeshauptstadt nicht für zielführend. Der Zielsetzung des Planes, „das lebendige kommerzielle Potsdamer Oberzentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten“, wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Beim Holländischen Viertel handelt es sich um den zentralen Geschäftsbereich der Landeshauptstadt mit der Funktion Oberzentrum, der weit über die Nahversorgung hinaus Bedarf abdecken soll sowie um eine herausragende touristische Attraktion, sollten gewerbliche Einrichtungen in diesem Viertel die durchaus wichtige aber untergeordnet einzupassende Wohnnutzung überwiegen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung nach Änderung der Nutzungsart wird nicht gefolgt. Die Zielstellung wird durch die Festsetzung eines reduzierten Wohnanteils im besonderen Wohngebiet Rechnung getragen. Damit kann die gewerbliche Nutzung in der bereits stark gewerblich orientierten F.-Ebert-Straße nachhaltig gestärkt werden. Die anderen Straßenzüge im Geltungsbereich sind im Bestand nicht ausreichend gewerblich geprägt, als dass eine andere als die Nutzung als allgemeines Wohngebiet unter der Zielstellung der bestandsorientierten Festsetzung in Frage käme. Jede andere Festsetzungsart hätte Umstrukturierungen zur Folge. Dem steht jedoch die historische und aktuell ausgeübte überwiegende Wohnnutzung entgegen. Sie widerspricht auch der touristischen Funktion, deren Bedeutung auch im weitgehend unveränderten äußeren Erscheinungsbild liegt. Unter einer stärkeren Gewerbeprägung würde dies in Gefahr geraten.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Liegenschaftskataster

Diverse Hinweis zur Plangrundlage

Auswertungsergebnis:

Den Hinweisen wurde durch Bearbeitung der Planunterlage Rechnung getragen. Änderungen an den planerischen Festsetzungen erfolgten nicht.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur

Aus der Arbeitsgruppe Altlasten Bodenschutz gibt es noch Änderungswünsche im Begründungstext: „Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist keine Altlastengefahr erkennbar“ ist heraus zu nehmen. Der Gewerbebetrieb Schuke Orgelbau ist inzwischen am Standort geschlossen. Es ist folgender Satz aufzunehmen: „Im Bebauungsplangebiet befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche: Gutenbergstraße 76, Schuke Orgelbau.“ Auf dem Grundstück wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen, daher besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen.

Auswertungsergebnis:

Aufgrund des Hinweises wurde in Zusammenarbeit mit dem Träger eine Verifizierung des geäußerten Verdachtes vorgenommen. Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt,

dass keine Altlasten vorhanden sind. Das Grundstück kann somit aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster entfernt werden. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung/ Verkehrsentwicklung

Die F.-Ebert-Straße bildet für den Kfz-Verkehr in südlicher und nördlicher Richtung eine Sackgasse. Die Verbindung zum Straßennetz ist über die Gutenbergstraße gegeben. Die Benkertstraße und die Mittelstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

5. Absatz, 2 Satz:... befindet sich eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Nauener Tor), die von 2 Straßenbahnlinien und 4 Buslinien angefahren wird.

Die Planung zur Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt sieht die Mittel- und Benkertstraße als reine Bewohnerparkbereiche (wie vorhanden), die F.-Ebert-Straße und die Gutenbergstraße teilweise als Gebührenparkbereich und in der Gutenbergstraße (Südseite) zusätzlich abends und nachts Bewohnerparken vor. Für Besucher und Kunden werden mit dem Parkhausbau an der Hegelallee ausreichend Stellplätze geschaffen.

Auswertungsergebnis:

Den Hinweisen wird durch Anpassung der Begründung Rechnung getragen, sofern sie nicht bereits Bestandteil der Begründung sind.

Landeshauptstadt Potsdam, untere Denkmalschutzbehörde (uD) - 1

Bei den Abwägungen ist das landesrechtliche Denkmalrecht zu berücksichtigen.

Punkt 4.1.3: Vor Absatz 1 ist einzufügen: „Das ausgewiesene Plangebiet Block 10 ist Bestandteil des Flächendenkmals 2. Barocke Stadterweiterung mit Holländischem Viertel.“

Die originalen Vorderhäuser zum Teil mit Seitenflügeln und Hinterhäusern sind als Baudenkmal ausgewiesen. Nach dem 1. Satz ist zu ergänzen: „Hierfür sind die Interessen einer gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung mit den Forderungen der Denkmalpflege für den authentischen Erhalt der Denkmäler unter Erhalt der originalen Bausubstanz und der Vielfalt ihrer Überformungsgeschichte in Einklang zu bringen.“

Anschlüsse von Neubauten mit mehr als 1 Geschoss an die Karreerandbebauung kann denkmalrechtlich nicht zugestimmt werden. Eine Dachterrasse auf dem Verbinder ist möglich.

Im Bestand ist zu prüfen, ob die bauliche Situation im Sinne des Denkmals geheilt werden kann (Befreiung von unsensibel anschließender Baumasse).

Das Erscheinungsbild von Neubauten ist mit den uD abzustimmen.

Auswertungsergebnis:

Das Denkmalrecht gilt unabhängig von Baurecht und ist nicht abwägungszugänglich.

Der Satz ist nicht abwägungsbezogen, sondern Bestandsbeschreibung. Er wird daher in Kap. I.2.3.4 eingefügt.

Die Begründung wird in Kap. I.2.3.4 ergänzt.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Eingefügt wird nur der 1. Halbsatz. Die Umsetzung dessen (authentischer Erhalt, originale Bausubstanz) ist Bestandteil der objektbezogenen denkmalrechtlichen Regelung und daher nicht Städtebaurecht. Eine Festsetzungsrechtsgrundlage fehlt.

Die Anregung wird gefolgt. Betroffen ist das Grundstück Benkertstraße 9, auf dem eine entsprechende Änderung vorgenommen wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die betroffenen Gebäude sind vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar, so dass für einen derart folgenschweren Eingriff in die Privatrechte keine Möglichkeit gesehen wird. Auf die damit verbundenen finanziellen Folgen wird hingewiesen.

Der Hinweis ist bekannt und ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Landeshauptstadt Potsdam, untere Denkmalschutzbehörde (uD) - 2

Die denkmalrechtliche Nutzungsverträglichkeit sowie die Erhaltungspflicht sollen im Textteil festgesetzt werden, so dass die Erhaltung der historischen Substanz und des Erscheinungsbildes von Anfang an beachtet wird.

Einer gewerblichen Nutzung in den Obergeschossen wird denkmalrechtlich nicht zugestimmt. Durch brandschutztechnische Auflagen sind die hölzernen Treppen bei Gewerbe nicht mehr zulässig. Bei Wohnungen können sie jedoch erhalten bleiben. Eine Werbeanlage an Ort und Stelle ist denkmalrechtlich bei einer gewerblichen Nutzung im OG und DG an der Vorderfassade nicht möglich. Werbeanlagen sind bei der uD zu beantragen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Sie ist Bestandteil der objektbezogenen denkmalrechtlichen Regelung und daher nicht Städtebaurecht. Eine Festsetzungsrechtsgrundlage fehlt. Vielfältige Hinweise auf den Denkmalschutz sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Die festgesetzte Nutzungsart entspricht dem faktischen und rechtlichen Bestand. Die Anregung ist daher folgenlos. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass Brandschutz und Denkmalrecht in Einklang zu bringen sind.

Werbeanlagen sind - wie alle anderen Nutzungen auch - mit den denkmalrechtlichen Anforderungen in Übereinstimmung zu bringen.

Landeshauptstadt Potsdam, untere Denkmalschutzbehörde (uD) - 3

Hof- und Gartengestaltung sind erlaubnispflichtig und mit der uD abzustimmen. In den Höfen sind nur Ziegel oder Natursteinbeläge zulässig. Es sollte geprüft werden, ob diese Regelungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Vorderfassaden dürfen nicht mit selbststrankenden Fassadengrün berankt werden. Dies sollte in den Abschnitt Grünfestsetzungen aufgenommen werden.

Folgender Satz sollte als 2. Satz im Abschnitt Bodendenkmale aufgenommen werden: „Bei Erdarbeiten im Hofbereich der Grundstücke ist zu erwarten, dass Abfallgruben aus dem 18. und 19. Jahrhundert angeschnitten werden, die v.a. Hausrat wie Keramikgeschirr, Metallgegenstände, Werkzeuge und Produktionsabfälle der Handwerker u.ä. enthalten.“

Auswertungsergebnis:

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hofgestaltung ist Bestandteil der objektbezogenen denkmalrechtlichen Regelung und daher nicht Städtebaurecht. Eine Festsetzungsrechtsgrundlage fehlt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen.

Der Anregung wird durch Ergänzung der Begründung Rechnung getragen.

Weitere Bürger, Träger öffentlicher Belange oder städtische Ämter haben sich nicht innerhalb der Beteiligungsfrist mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt oder um Fristverlängerung gebeten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Planung ohne Anregungen und Hinweisen zugestimmt wird.

4.2.4 Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)

Aufgrund der Änderung am Bebauungsplan auf dem Grundstück Benkertstraße 9 wurde am 23.06.2005 in der Stadtverwaltung Potsdam ein Gespräch mit Eigentümern des Grundstückes geführt. Als Ergebnis des Gespräches haben die Eigentümer schriftlich erklärt, dass sie den vorgenommenen Planänderungen zustimmen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der planerischen Ausgangssituation – Vorhandensein nur weniger ökologischer bzw. freiraumrelevanter Strukturen aufgrund des bestehenden oder planungsrechtlichen zulässigen Überbauungsgrades - ist nicht mit nachhaltigen und spürbaren ökologischen Eingriffen zu rechnen.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier und zum Ausbau des Wohnungsbestandes in der Potsdamer Innenstadt beigetragen werden.

Die sich aus den Festsetzungen der Gebäude als reine Baukörper ergebenden Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen innerhalb der Baugebiete 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 grundstücksbezogen teilweise überschrittenen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind städtebaulich notwendig und aufgrund begleitender Maßnahmen ausgeglichen.

3. Ordnungsmaßnahmen

Die Umsetzung der Planung kann auf einem Teil der Grundstücke zum Abriss von Nebengebäuden führen.

Die Festsetzungen machen keine Bodenneuordnungen notwendig. Alle Festsetzungen lassen sich innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen realisieren.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

Die Festsetzung der Erhaltung des Ahorn-Birken-Wäldchens auf den Flurstücken 292/25 und 292/26 führt nicht zu unzumutbaren Aufwendungen, da hier lediglich bestehende, durch Baumschutzverordnung generell gesicherte Bäume planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen stellt zwar eine Einschränkung der freien Verfügbarkeit der Grundstückseigentümer dar, ist jedoch aufgrund der hohen baulichen Dichte erforderlich, um die Anforderungen an eine gesunde Lebensumgebung der Bewohner des Gebietes sicherzustellen. Entschädigungsforderungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 06/1 „Block 10“ erfolgte durch die Stadtverordneten der Stadt Potsdam am 06. März 2002.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt von Potsdam Nr. 4/02 am 04. April 2002.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in der Zeit vom 15. April bis zum 26. April 2002 im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam statt. Die Veröffentlichung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt von Potsdam Nr. 4/02 am 04. April 2002.

Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen waren keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen erforderlich.

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses sowie der Abstandsflächenermittlung war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt unverändert ist. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume in die Geschossflächenberechnung nun anders zu berechnende bauliche Dichte (GFZ) führt ebenfalls zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da hier eine bestehende Situation ohne Veränderungen betroffen ist. Da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis unverändertem Bestand hat, waren Beteiligungen nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung fand in der Zeit vom 8. November bis zum 10. Dezember 2004 im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam statt. Die Veröffentlichung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt von Potsdam Nr. 20/04 am 28. Oktober 2004.

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens ergeben sich keine Änderungserfordernisse am Bebauungsplan. Das Aufstellungsverfahren kann durch die Beschlussfassung und Festsetzung abgeschlossen werden.

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), 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S. 210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I, S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2005 (GVBl. I, S. 242)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1797); gemäß § 244 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914/1921)

Bg-Beschluss-02
gfp-dy
011205

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
3. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet WB 1 eingehalten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im 1. und 2. Vollgeschoss zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen, filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
7. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter für alle Baulinien, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, 1,5 Meter für alle übrigen Baulinien. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO)
8. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzung gilt nicht für die mit E7 bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
9. In Gebäuden in den mit C1 - C10 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils festgesetzte oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des jeweiligen 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 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

10. In den mit E1 - E9 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 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
11. In den mit F1 - F7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
12. Im besonderen Wohngebiet WB 1 und im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
13. Auf der Fläche B mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass das bestehende Ahorn-Birken-Wäldchen erhalten bleibt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
14. Auf den Baugrundstücken sind die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und im besonderen Wohngebiet WB 1 zu mindestens 25 % und im allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 15 % in der Art zu bepflanzen, dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
15. Im besonderen Wohngebiet WB 1 und im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
17. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b-c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Übernahme 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 in Verbindung mit § 81 Abs. 9 und 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal

- 0,1 H zwischen den Punkten A30/A31 und A33/A34
- 0,15 H zwischen den Punkten A15/A16 und A19/A20
- 0,2 H zwischen den Punkten A13/A14, A37/A38 und A39/A40
- 0,25 H zwischen den Punkten A17/A18, A21/A22 und A31/A32
- 0,3 H zwischen den Punkten A25/A26, A26/A27, A41/A42, A43/A44 und A47/A48
- 0,35 H zwischen den Punkten A7/A8
- 0,4 H zwischen den Punkten A1/A2, A3/A4, A9/A10 und A28/A29
- 0,45 H zwischen den Punkten A5/A6
- 0,5 H zwischen den Punkten A11/A12 und A35/A36
- 0,55 H zwischen den Punkten A23/A24
- 0,65 H zwischen den Punkten A45/A46.

3. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Flächendenkmal ausgewiesen ist.

Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.

4. Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.