



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 13
„Havelufer/Alte Fahrt“
1. Änderung**

Begründung

Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“
1. Änderung

Begründung
zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6-10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel. 0331 / 289-3231
Fax 0331 / 289-3222

Auftraggeber

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

Bearbeitung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller
Landschaftsplanung

Köpenicker Straße 154a-157
10997 Berlin
Tel. 030 / 850 70 57 – 0
Fax 030 / 850 70 57 – 10

17. Dezember 2013

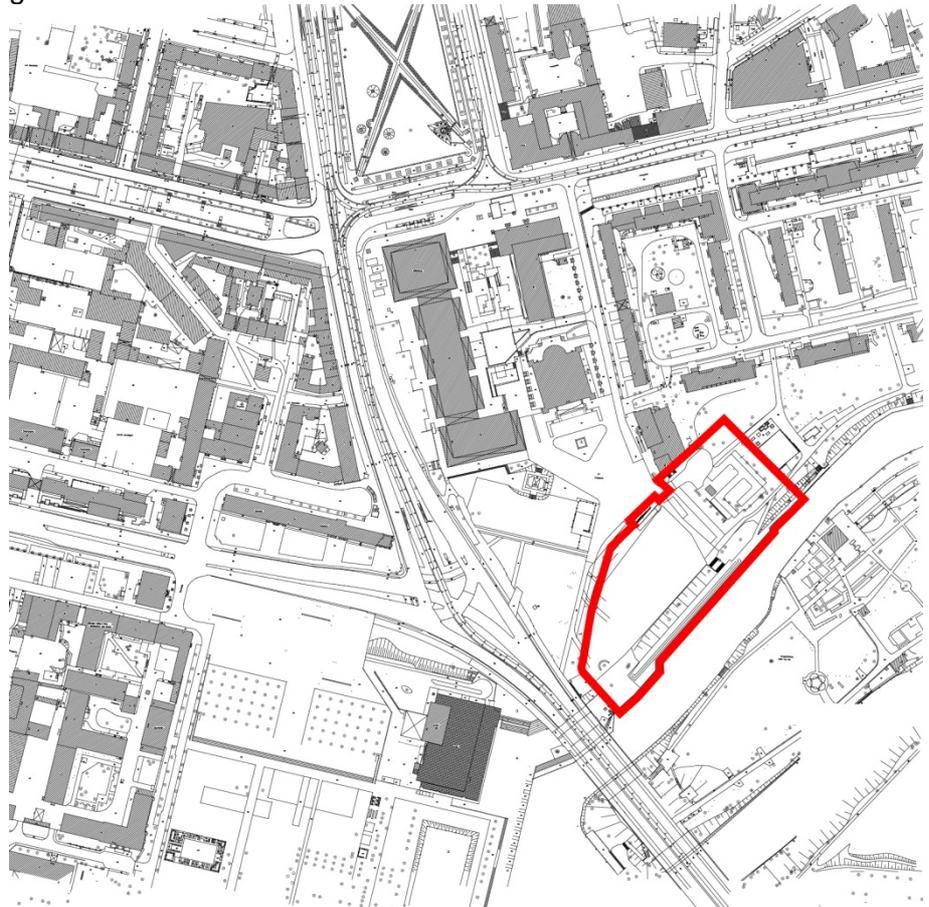
Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2 1. Änderung des Bebauungsplans.....	4
1.3. Plangebiet	7
1.3.1 Lage in der Stadt	7
1.3.2 Baustruktur und Nutzung	7
1.3.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
1.3.4 Erschließung	8
1.3.5 Bodendenkmale	8
1.3.6 Naturhaushalt und Umwelt.....	9
1.3.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
1.3.8 Gebietsentwicklung.....	14
2. Planinhalt	18
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.2 Ziele des Bebauungsplanes.....	22
2.3 Geltungsbereich	23
2.4 Wesentlicher Planinhalt	24
2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	25
2.5.1 Art der baulichen Nutzung	25
2.5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
2.5.3 Überbaubare Flächen, Bauweise	32
2.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	33
2.5.5 Immissionsschutz.....	33
2.5.6 Artenschutz	35
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	36
3.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	36
3.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	36
4. Verfahren	39
5. Rechtsgrundlagen.....	40
Anhang: Textliche Festsetzungen und Hinweise	41
Anlagen: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ Potsdam	
Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Be- bauungsplan SAN-P 13 in Potsdam	

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche des Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ liegt weitgehend innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ (Sanierungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt von Potsdam 12/1999) und umfasst ca. 1,5 ha. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele und deren im Rahmen der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ sowie mit dem „Integrierten Leitbautenkonzept Potsdam“ erfolgten Konkretisierungen zu schaffen, wird ein Bebauungsplan für das Havelufer aufgestellt.

Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maßgeblichen Obergrenzen der überbaubaren Flächen nicht überschritten werden, wird er im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt.

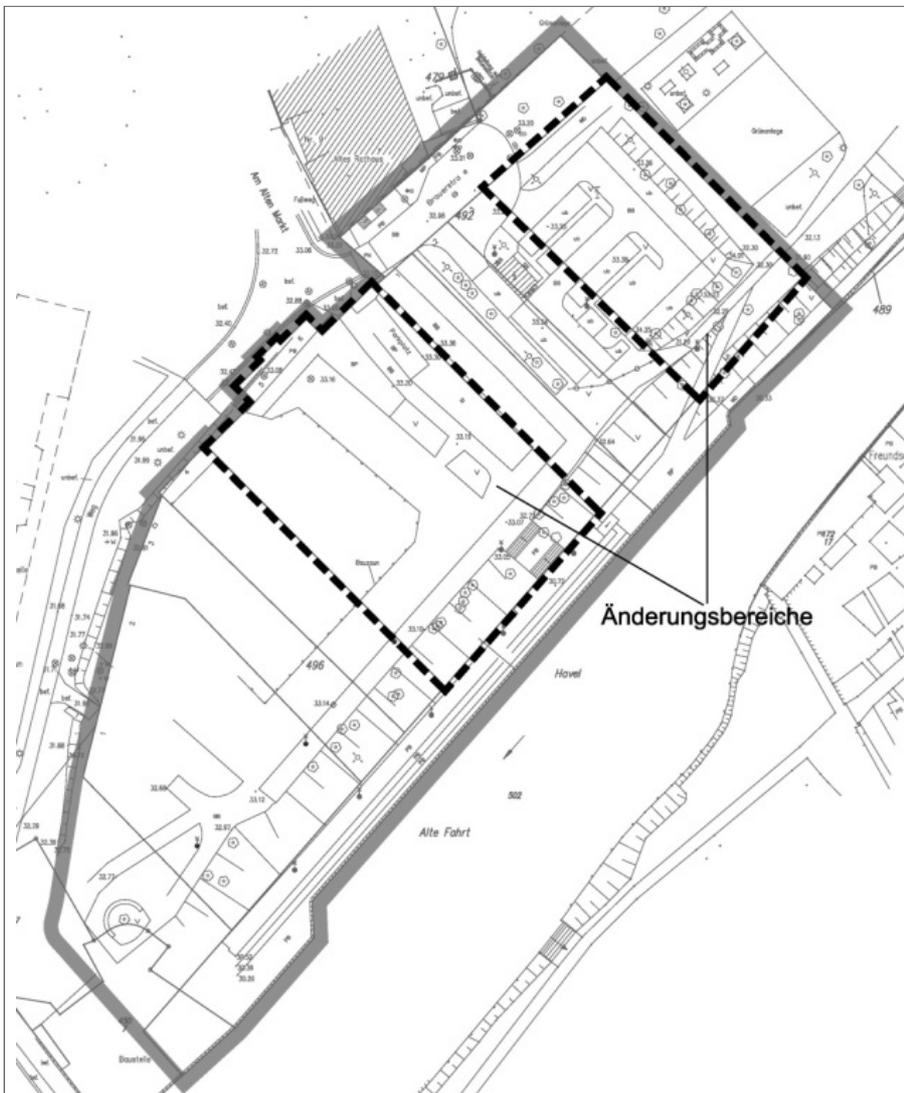


Übersicht: Lage des Plangebietes

1.2 1. Änderung des Bebauungsplans

Anlass der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ ist die geplante Einrichtung des Museum Barberini. Im Zuge dieser Nutzungsänderung sind Anpassungen einzelner Festsetzungen für das Grundstück des Palais Barberini (Humboldtstraße 5-6) sowie für die Grundstücke Brauerstraße 4-6 erforderlich.

Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ eingeleitet.



Im Einzelnen wurden die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ wie folgt geändert:

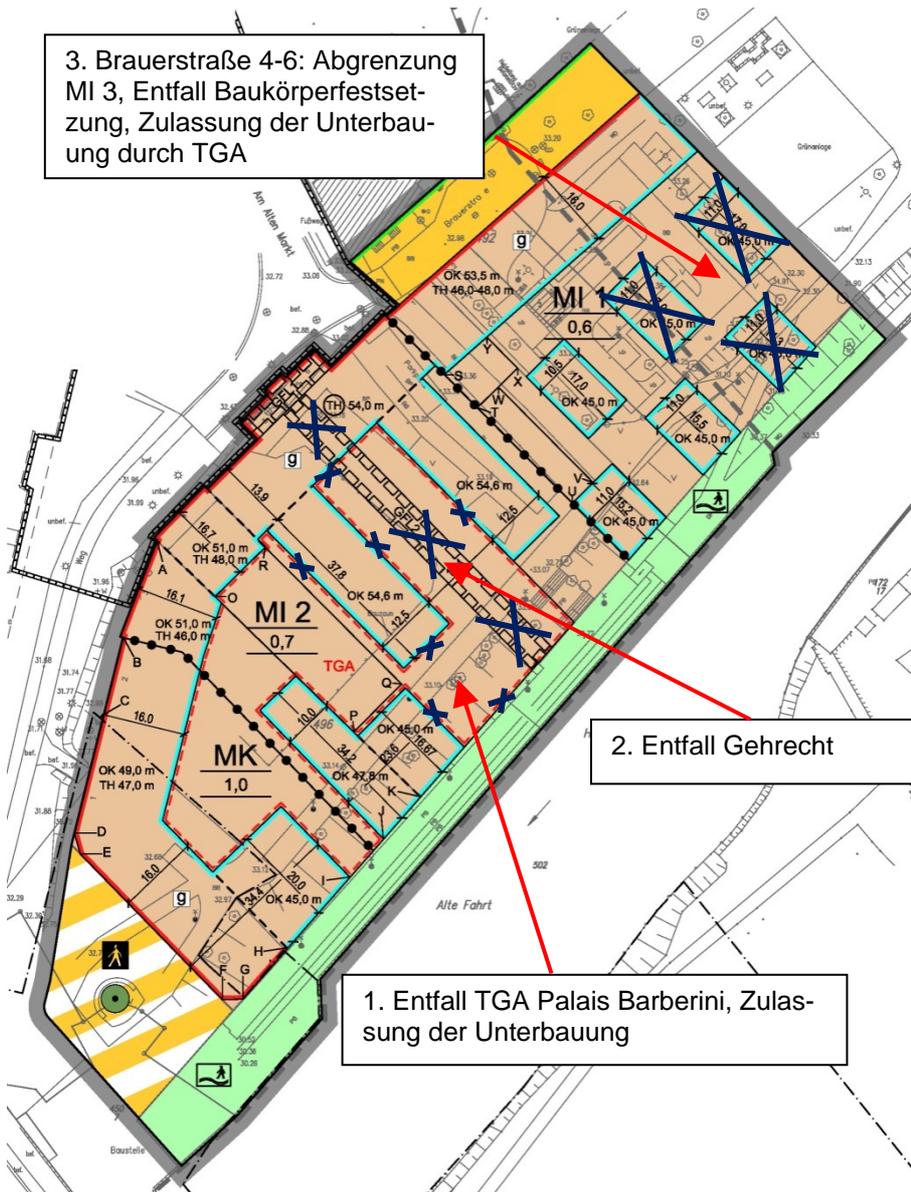
1. Entfall Tiefgarage Palais Barberini/Zulassung Unterbauung
Die bisher auf einem Teil des Grundstücks Humboldtstraße 5-6 (Palais Barberini) geplante Tiefgarage wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Stattdessen ist es für die Museumsnutzung erforderlich das gesamte Grundstück mit einem Untergeschoss zu unterbauen, welches der Aufnahme von Technik- und Funktionsräumen dienen soll. Das führte zu einer erforderlichen Erhöhung der GRZ auf 1,0, die durch die textliche Festsetzung 1.7 gesichert wird.

Da es sich bei dem Technik-Untergeschoss nun nicht mehr um Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bzw. Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO handelt, war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vollständige Unterbauung des Grundstückes durch zeichnerische Festsetzungen erforderlich. Dies erfolgte in Form einer Nebenzeichnung („unterbaubare Flächen“).

2. Entfall Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Für die Nutzung des Palais Barberini als Museum ist es aus technischen Gründen erforderlich, die ursprünglich geplante öffentliche Durchwegung des Grundstücks vom Alten Markt zur Uferpromenade aufzugeben. Eine Verlagerung der Wegeverbindung innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans ist nicht möglich, diese ist nördlich oder südlich um das Plangebiet herum zu führen (ohne Konsequenzen für die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans).
3. Brauerstraße 4-6
Für die Nutzung des Palais Barberini als Museum werden 50-80 Stellplätze benötigt, die in einer separaten („abgesetzten“) Tiefgarage auf den Grundstücken Brauerstraße 4, 5 und 6 untergebracht werden sollen. Für diesen Teilbereich wurde der Bebauungsplan dergestalt geändert, dass die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage auf den drei Grundstücken ermöglicht wurde. Damit wurde auch hier eine Erhöhung der zulässigen GRZ (bzw. deren Überschreitung durch Tiefgaragen) auf 1,0 erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung wurde für den Bereich der Brauerstraße 4-6 ein Mischgebiet 3 (MI 3) abgegrenzt, für das durch die textliche Festsetzung 1.9 eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht wurde. Um eine weitgehende Flexibilität der zukünftigen Grundstücksnutzung zu gewährleisten, wurden die zeichnerischen Festsetzungen so geändert, dass die betroffenen Grundstücke durch

eine Baugrenze vollständig als überbaubare Fläche dargestellt werden. Damit ist die Fläche vollständig unterbaubar.
Planänderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans SAN-P 13



Zum besseren Verständnis des Gesamtzusammenhangs wurde die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ aktualisiert und die Änderungen des 1. Änderungsverfahrens entsprechend eingearbeitet. Alle nicht ausdrücklich benannten Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden von der vorliegenden 1. Änderung nicht berührt und waren nicht Gegenstand des aktuellen Planänderungsverfahrens.

1.3. Plangebiet

1.3.1 Lage in der Stadt

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Potsdam zwischen Alter Markt und Havelufer.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich die Nikolaikirche, das Alte Rathaus, die Lange Brücke, das Hotel Mercure, der Marstall mit dem Filmmuseum und die Fachhochschule der Landeshauptstadt Potsdam.

1.3.2 Baustruktur und Nutzung

Die Fläche war zu Beginn des Aufstellungsverfahrens unbebaut. 2013 wurde mit der Umsetzung der privaten Bauvorhaben auf den Einzelgrundstücken begonnen.

Entlang der Alten Fahrt an der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine öffentlich zugängliche Uferpromenade.

Am Ufer der Alten Fahrt an der Uferpromenade liegt derzeit noch das Potsdamer Theaterschiff, auf dem regelmäßig Theater- und Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Das Schiff wurde 1924 als Lastkahn in Stahlbauweise gebaut, es ist 52 m lang und 6 m breit, die Höhe über Wasserlinie beträgt ca. 3,30 m – 4,00 m. Es verfügt im Inneren über einen Theatersaal, der in die ehemaligen Laderäume eingebaut wurde und eine Kapazität von bis zu 86 Sitzplätzen aufweist. Der hintere Teil des Schiffes wird gastronomisch als Restaurant und „Kneipe“ genutzt. Insgesamt besteht im Gastronomiebereich ein Angebot für bis zu 200 Gäste im Schiff und auf den Außenflächen.

Betrieben wird das Schiff durch den Theaterschiff Potsdam e.V., der als gemeinnütziger Verein die Trägerschaft über den Betrieb hält. Für den Liegeplatz an der Alten Fahrt besteht seit Aufnahme des Spielbetriebs im Jahre 1995 ein Pachtvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg. Das Theaterschiff wird ab 2014 seinen Standort am Potsdamer Kulturstandort Schiffbauergasse haben.

1.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum privater Bauherren. Die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferpromenade befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

1.3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und mit allen stadttechnischen Medien erschlossen. Die Breite Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und ermöglicht als Hauptverkehrsstraße eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit (äußere Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)). Die innere Verkehrserschließung im MIV wird über die künftige Humboldtstraße, die zur Zeit im Bau ist, gewährleistet.

Zugleich ist das Plangebiet durch seine Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof sehr gut an den landesweiten Schienenpersonennahverkehr und die Berliner S-Bahn angebunden. Alle Straßenbahnlinien Potsdams und mehrere Buslinien halten unmittelbar am Plangebiet (Haltestelle „Alter Markt“) oder in fußläufiger Entfernung (Haltestelle „Platz der Einheit“), sodass auch die ÖPNV-Erschließung hervorragend ist.

Leitungen und Kanäle zur Erschließung des Plangebiets sind vorhanden. Sie sind bei der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße zu einem erheblichen Teil umverlegt und dabei erneuert worden. Auf der Trasse der „Planstraße Humboldtstraße“ und am Alten Markt sind ebenfalls neue Leitungen und Kanäle eingebaut worden.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommen kann.

1.3.5 Bodendenkmale

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb des in die Denkmalliste unter Nr. 2141 eingetragenen geschützten Bodendenkmals. Es handelt sich im Planungsgebiet dabei um die mittelalterliche/frühneuzeitliche Stadtanlage, einen Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit, einen Siedlungs- und Bestattungsplatz der Jungsteinzeit, eine Siedlung der Römischen Kaiserzeit und einen Siedlungs- und Bestattungsplatz des slawischen Mittelalters.

Innerhalb der Baugrube des 1989 errichteten Theaterrohbaus ist davon auszugehen, dass keine Bodendenkmalsubstanz mehr erhalten ist. Die genaue Ausdehnung der zerstörten Bereiche wurde bei den bodenarchäologischen Grabungen in 2012/2013 ermittelt. Ebenfalls wurden noch vorhandenen Fundamente des Ostflügels des Palais Barberini und die erhaltene Fundamentierung für den Säulenportikus

auf der Marktseite vom Palais Barberini bei den archäologischen Untersuchungen 2012/13 freigelegt.

Außerhalb der Baugrube für den 1989 errichteten Theaterrohbau wurden bei den Grabungen 2012/2013 auf der Grundlage der künftigen Baukonzepte weitere umfangreiche archäologische Befunde dokumentiert. Grundsätzlich sind Befunde bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu erwarten.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten vollständig gestörten Flächen werden archäologische Bergungs- oder Dokumentationsmaßnahmen erforderlich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass auch unterhalb der Fußboden- und Gründungshorizonte der Altbebauung in der Humboldtstraße, Brauerstraße und dem Blücherplatz noch Bodendenkmale vorhanden sind.

1.3.6 Naturhaushalt und Umwelt

Landschaftsplanerische Ausgangssituation, Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Planaufstellung entsprechend der durchgeführten bodenarchäologischen Grabungen freigelegt. In diesem Zusammenhang wurde bereits die Rodung von Gehölzaufwuchs auf den künftigen Bauflächen durchgeführt. Nach Südosten, entlang der Alten Fahrt, schließt sich eine öffentliche Fläche mit stellenweise begrünter Böschung und versiegelten Gehwegflächen am Wasser an, die sich im weiteren Verlauf nach Norden mit einer größeren öffentlichen Grünfläche verbindet. Im Bereich des Parkplatzes stehen 7 alte Pappeln in Reihe, in Böschungsabschnitten sowie an der nordöstlichen und –westlichen Grenze der Parkplatzfläche befinden sich zahlreiche Pappeln, Ahorne, Ulmen und Weiden mittleren Alters.

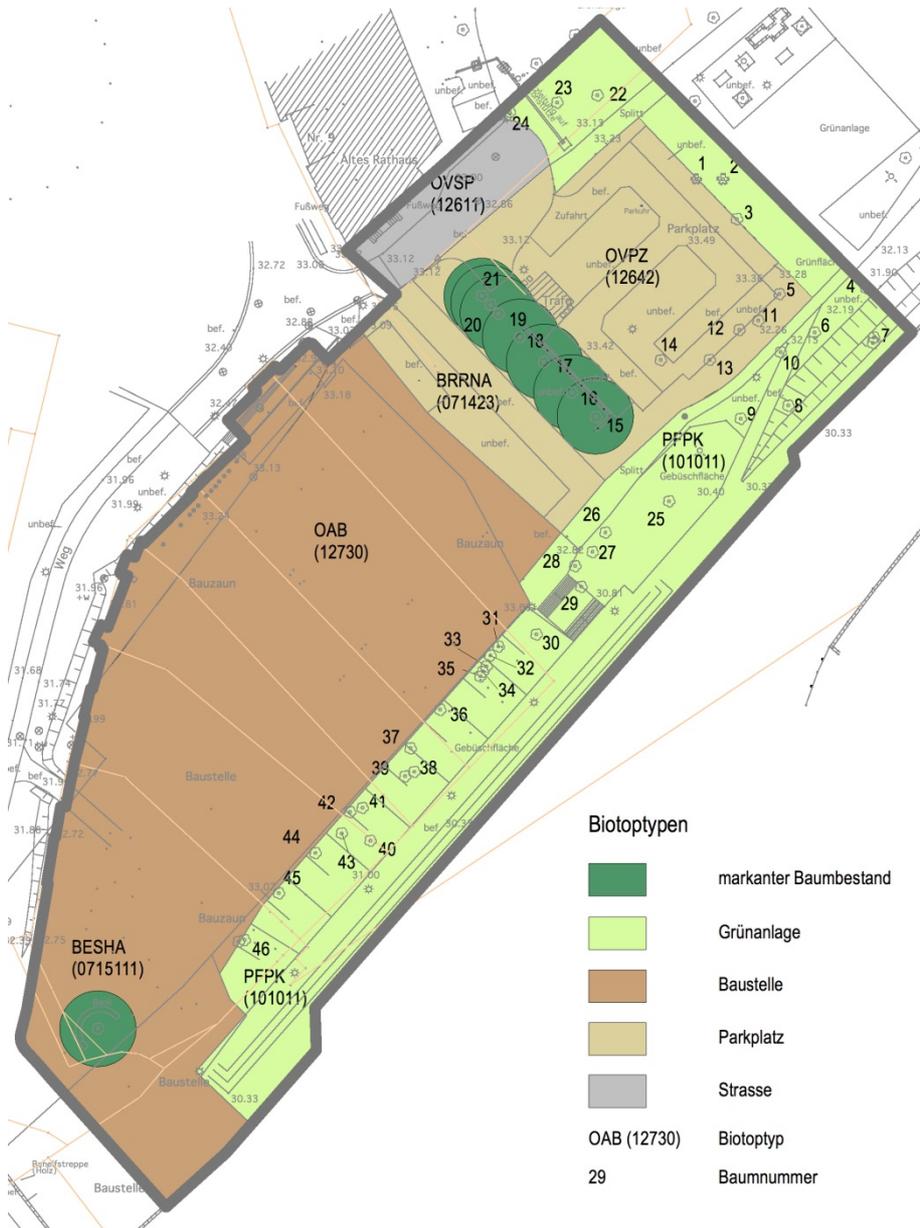
Das Ortsbild prägend ist eine an der südlichen Spitze des Plangebietes solitär stehende sehr alte Kastanie, die aufgrund der Bautätigkeit eingehaust ist.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die für die Dauer der Baumaßnahmen umgepflanzte sog. „Bittschriftenlinde“ an ihren Standort im Gehwegbereich der Humboldtstraße westlich des Otto-Braun-Platzes zurückkehren.

Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen (Stand 10/2008) sind städtisch geprägt:

12730	Baustelle (OAB)
12642	Parkplatz, teilversiegelt (OVPT)
12611	Pflasterstraße (OVSP)

- 101011 Grünanlage < 2 ha (PFPK)
- 071423 Baumreihe, geschlossen, gesund, überwiegend nichtheimische Arten, mittleres Alter (BRRNM)
- 0715111 markanter Solitärbaum, heimische Art, Altbaum (BESHA)



Biotypen

Die Grünanlage des Uferbereiches weist auf ihrer Böschung überwiegend nicht heimische Bodendecker (z.B. kriechende Felsmispel) und Ziersträucher (Mahonie, Forsythie, Pfeiffenstrauch u.a.) auf. Der in der Böschung verteilte Baumbestand ist spontan aufgekommen

und weist jüngere und mittlere Altersstufen auf. Lediglich eine zwei-stämmige Weide (Baum Nr. 7), der Austrieb aus einer auf Stock ge-setzten alten Weide (Baum Nr. 30) und ein alter Obstbaum (Baum Nr. 10) könnten Hinweise auf eine ursprüngliche Bepflanzung sein.

Artenschutz

Aufgrund der Lage gegenüber der Freundschaftsinsel wurden das Plangebiet sowie der gegenüber liegende Uferabschnitt auf das Vor-kommen von Brutvögeln sowie von Fledermäusen im Jahr 2009 un-tersucht (vgl. Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans SAN-P 13 in Potsdam, September 2009).

Es wurden 15 Vogelarten, davon 11 als Brutvögel im Untersuchungs-gebiet nachgewiesen. Insgesamt 14 Reviere davon befinden sich in-nerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es handelt sich vorwiegend um verbreitete und wenig spezialisierte Arten, die sich auch in Bäumen und größeren Ziersträuchern wieder ansiedeln wer-den.

Drei der erfassten Arten zeigen in Brandenburg einen abnehmenden, zwei einen zunehmenden und sechs Arten einen gleich bleibenden Brutbestand auf. Keine der Arten ist auf der Roten Liste.

Weiterhin ergab die faunistische Untersuchung den Nachweis von zwei Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdgebiet nutzen oder überfliegen. Sowohl die Zwergfledermaus als auch der Abendsegler stehen unter besonderem Schutz (FFH-Anhang IV) und sind auf der Roten Liste gefährdeter Arten des Landes Brandenburg verzeichnet.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (hier das Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der o.g. Singvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beein-trächtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Verbotstatbestand greift jedoch auch außerhalb der Brutzeit, wenn ganze regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Dies trifft für die o.g. Singvogelarten im Plangebiet zu. Aufgrund der überwiegend guten Vitalität der Bestände verschlechtert sich der Erhaltungszu-stand der Arten aufgrund der geringen Anzahl der hier betroffenen Fortpflanzungsstätten bzw. Reviere grundsätzlich nicht, so dass unter der Maßgabe von Bauzeitenregelungen und vorgezogenen kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) von einer Vermeidung der Verbote nach § 42 BNatSchG ausgegangen werden kann.

Vogelarten mit wechselnden Niststätten sind durch eine Erteilung von Baumfällungen, Baufeldfreimachung und Baugenehmigungen außer-halb der Brutzeit vor Störungen zu schützen. Die Freibrüter können

durch die Anlage deckungsreicher und großflächiger Gehölzbestände, bevorzugt aus heimischen standortgerechten Arten, gefördert werden. Für Nischen- und Höhlenbrüter können Nistkästen an vorhandene Bäume angebracht werden. Damit ein Erfolg sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist, sind funktionserhaltende Maßnahmen im Vorfeld der Entwicklung umzusetzen. Dies ist auf der Freundschaftsinsel bereits geschehen.

Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend unversiegelte, jedoch stark städtisch geprägte Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung und ihrer Artenzusammensetzung in ihrer Wertigkeit für Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung als wenig wertvoll zu bezeichnen sind.

Für die Avifauna ist die Biotopstruktur aus dichten Bodendeckern, Strauchgruppen und heimischen Bäumen als Lebensraum im Zusammenhang mit dem Wasserlauf sowie dem gegenüber liegenden Ufer dennoch von gewisser Wertigkeit. Aufgrund der Biotopstruktur handelt es sich jedoch um verbreitete Arten.

Ein direkter Bezug zum Untersuchungsgebiet konnte nur bei der Zwergfledermaus festgestellt werden, die hauptsächlich im Bereich der Ufervegetation der Havel/Alte Fahrt und dem östlich gelegenen Parkareal jagte. Weiterhin konnten einzelne, das Untersuchungsgebiet überfliegende Abendsegler festgestellt werden. Es konnten bei der 2009 durchgeführten Untersuchung jedoch keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Ein Einfluss der Bautätigkeit auf die vorhandene Fledermausfauna des Gebietes ist nicht zu erwarten. Bei Fällungen von Höhlenbäumen sind diese unmittelbar vorher auf möglichen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen.

Der Baumbestand auf dem Grundstück unterliegt der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam. Geschützt sind alle Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Fällungen und sonstige wesentliche Veränderungen bedürfen nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) einer Genehmigung, die mit der Auflage zu Ersatzpflanzungen verbunden werden darf.

1.3.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Rechtskraft seit 15. Mai 2009) legt Potsdam als Oberzentrum mit einem ausgewiesenen „Gestaltungsraum Siedlung“ fest. Der Bebauungsplan SAN-P13 liegt in diesem „Gestaltungsraum Siedlung“. Innerhalb dieses Bereiches ist sowohl Siedlungsentwicklung als auch Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandel grundsätzlich zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 4. Oktober 2001 ist das Plangebiet als Mischgebiet der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8-1,2) dargestellt. Am 2. März 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans beschlossen. Die aktuelle, durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Fassung vom 31.01.2013, lag dem Land zur Genehmigung vorliegt, und wurde mit Schreiben des Ministeriums vom 6. August 2013 genehmigt - mit einer Maßgabe. Mit der anschließenden Bekanntmachung würde der FNP wirksam werden. Gemäß des aktuellen Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche M1 (GFZ 0,8 bis 1,6). Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

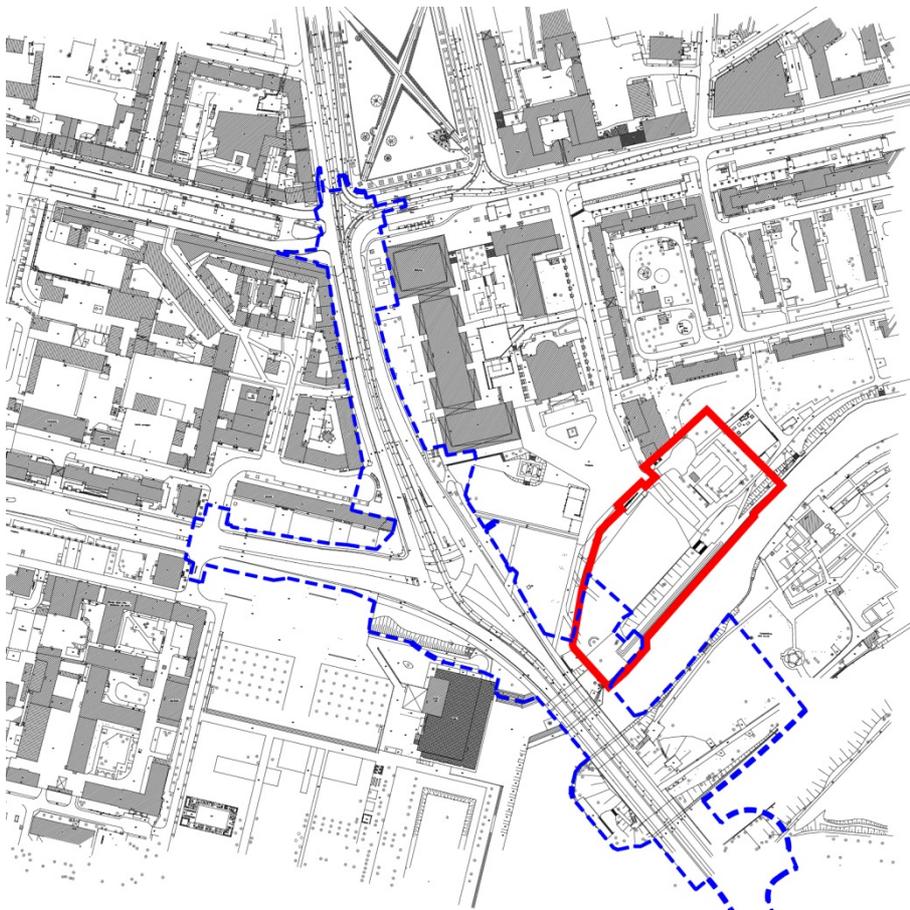
Das Plangebiet liegt innerhalb des innerstädtischen Siedlungsbereiches und zum größten Teil im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, das von der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss der Satzung am 6. Oktober 1999 förmlich festgelegt worden ist. Die Satzung trat am Tage nach ihrer am 15. November 1999 erfolgten Bekanntmachung in Kraft. Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erarbeitete Neuordnungsprogramm sieht die Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich der Landeshauptstadt Potsdam vor.

Für die Verlegung der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbahntrasse und seiner Umgebung einschließlich Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße wurde das Planfeststellungsverfahren „Verkehr Potsdam Mitte“ gemäß Personenbeförderungsgesetz durchgeführt. Teile des für die Baumaßnahmen planfestgestellten Bereiches liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Es handelt sich dabei um Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes. Direkt an der südwestlichen Grenze ist eine unterirdische Anlage zur Reinigung und Ableitung des Oberflächenwassers in die Havel vorhanden und liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes. Der weitaus größte Teil der planfestgestellten Fläche wurde zur Baustelleneinrichtung für den Umbau der Verkehrsanlagen genutzt. Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird der Bereich für die Baustelleneinrichtung des Landtagsneubaus befristet in Anspruch genommen. Nutzungsbeschränkungen für die städtebauliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt auf der Fläche des Bodendenkmals 2141 (Potsdam Fpl. 3). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich in die Denkmalliste eingetragene Bau- und Gartendenkmale:

- Platzfläche des Alten Marktes
- Obelisk auf dem Alten Markt
- Knobelsdorffwohnhaus
- Altes Rathaus
- Freundschaftsinsel
- Nikolaikirche

Veränderungen an Denkmälern und in ihrer geschützten näheren Umgebung sind gemäß § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG erlaubnispflichtig.



Übersicht: Geltungsbereich Planfeststellungsverfahren „Verkehr Potsdamer Mitte“

1.3.8 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der mittelalterlichen Landeshauptstadt Potsdam. Im 14. Jahrhundert sicherte hier eine steinerne Burg den wichtigen Havelübergang zwischen dem Teltow und der Zauche.

Spätestens zu dieser Zeit hatte sich das mittelalterliche Siedlungszentrum von der Burgstraße/Heilig-Geist-Straße in den Bereich des späteren Stadtschlusses und anschließenden Alten Markt verlagert.

Die erste Befestigung, von der bisher nur ein Turm mit quadratischem Grundriss bekannt ist, wurde bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts in mehreren Bauphasen zu einer Wehranlage mit vier weiteren Türmen und einem in der Ostmauer eingebundenen Wohnbau erweitert. Unter der Kurfürstin Katharina begannen 1558 ein erneuter Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses. Fundamente und aufgehendes Mauerwerk wurden später in das Stadtschloss integriert und bestimmten so die Lage und Orientierung des barocken Schlosses.

Unter Kurfürst Friedrich Wilhelm wurde nach teilweisem Abbruch des Renaissanceschlusses zwischen 1660 und 1670 ein neues Schloss errichtet, das neben Berlin bald zum ständigen Aufenthaltsort der Kurfürsten bzw. Könige wurde.

Im Zuge des intensiven Ausbaus Potsdams zur Residenzstadt unter Friedrich dem Großen, wurde Potsdam zu einer der schönsten Barockstädte Norddeutschlands. Friedrich II. (Der Große) ließ den Alten Markt 1754 im Zuge der Neugestaltung des Schlossumfeldes zu einem repräsentativen Platz nach römischem Vorbild anlegen. Die Häuserfronten um den Platz wurden durch repräsentative Gebäude nach dem Vorbild italienischer Paläste ersetzt. Schloss, Rathaus und das Palais Barberini rahmten den Platz. Die Platzfläche erstreckte sich im Norden bis zur Schwertfegerstraße und bildete fortan das Zentrum der Stadt Potsdam.

Der Obelisk und seine Einrahmung durch unterschiedliche Bordsteinkanten waren die einzigen Gestaltungselemente des Platzes. Straßenbäume gab es keine, abgesehen von einem kurzen Zeitraum zwischen ca. 1760 und 1790.

Die Bebauung des Plangebietes selbst entwickelte sich in den Folgejahren insgesamt heterogen. Neben der Entstehung von einfacheren Bürgerhäusern sind vor allem zwei Bauwerke prägend für die historische städtebauliche Situation am Havelufer: das Palais Barberini direkt an der „Schauseite“ des Alten Marktes sowie das Palasthotel am Otto-Braun-Platz/Lange Brücke.

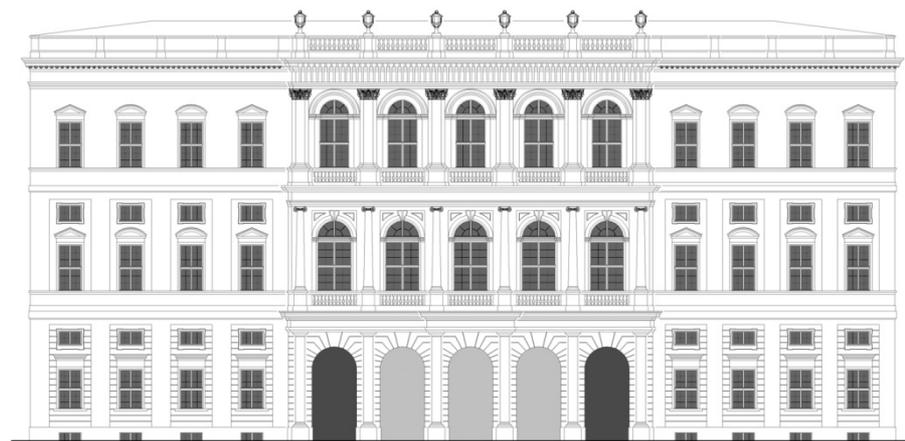
Palais Barberini

Das Haus Humboldtstraße 5-6, das Palais Barberini, war wohl das bekannteste Wohnhaus Potsdams. Die aufwendige Fassade verbarg zunächst zwei einfache Bürgerhäuser sowie eine Gastwirtschaft im Haus Nr. 6. Das dreigeschossige Doppelhaus wurde durch die Bauherren Gontard und Unger 1771-1772 nach verschiedenen römischen Vorbildern erbaut. Es ermöglichte in der Achse des Obelisken einen

öffentlichen Durchgang vom Alten Markt zur Havel. Die Straßenfront entsprach im Wesentlichen der des Palazzo Barberini in Rom, was zu der Namensgebung Palais Barberini führte.

1843 wurden die Hofflügel verlängert und das Innere im Stile eines römischen Palais ausgebaut. Auf dem Grundstück am Wasser entstand außerdem ein frei stehender Saalbau. Nach dem Umbau wurde das Gelände durch verschiedene wissenschaftliche und kunstliebende Vereine genutzt. Später wurden die Räume zu Geschäftszwecken vermietet.

1913 wurde das Palais Barberini von der Stadt gekauft und 1916 für Dienststellen des Rathauses eingerichtet. Seit 1925 war die Städtische Volksbücherei zentral im Palais Barberini untergebracht.



Palais Barberini, Ansicht vom Alten Markt

Palasthotel

An der Kaiser-Wilhelm-Brücke entstand 1896 das erste große, mit modernen Einrichtungen versehene Hotel, das Palasthotel. Seine besondere Attraktion war eine große, überdachte Terrasse an der Havel. Die Besitzer der angrenzenden Grundstücke folgten diesem Beispiel und ließen ebenfalls Terrassen anlegen, auf denen Kaffee getrunken wurde. Wegen seines malerischen Anblicks wurde dieser Bereich der Havelbebauung an der Alten Fahrt auch als „Klein Venedig“ bezeichnet.

Die Bebauung zwischen Havel und Humboldtstraße wurde im Zweiten Weltkrieg vollständig zerstört. Seither stellt sich der einstige Kernbereich der Altstadt um das Stadtschloss als weitläufige Fläche dar, geprägt von den städtebaulichen Brüchen der letzten 60 Jahre. Die im Zuge der städtebaulichen Überformung der Potsdamer Mitte entstandenen Gebäude, wie das achtzehnstöckige Hochhaus und der Gebäudekomplex Friedrich-Ebert-Straße/Staudenhof, stehen den fragmentarisch erhaltenen Resten der historischen Altstadt wie Niko-

laikirche, Altes Rathaus und Marstall beziehungslos gegenüber. Der Alte Markt verlor seine südwestliche und südöstliche Raumkante. Prägend für diesen Bereich wurde nun der Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße, der das einstige Schlossareal trennte und die Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich zusätzlich durch Lärm und Abgase beeinträchtigte.

Ab Mitte der 1980er Jahre wurde im südwestlichen Teil des Plangebietes der Neubau einer Spielstätte des Hans-Otto-Theaters geplant. Die Eröffnung war ursprünglich für 1993 zur 1000-Jahr-Feier Potsdams vorgesehen. Noch vor dem Mauerfall fand 1989 die Grundsteinlegung statt. Nach der Wende wurde 1991 der Abriss des bereits fertiggestellten Theaterrohbaus beschlossen und ausgeführt. Teile der Fundamente des Theaterneubaus verblieben im Boden. Der vollständige Rückbau erfolgte im Zeitraum vom IV. Quartal 2011 – I. Quartal 2012.

Ab etwa Mitte der 1990er Jahre fand eine provisorische Spielstätte des Hans-Otto-Theaters im Plangebiet ihren Standort. Das Gebäude wurde im Jahre 2007 demontiert.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches des Alten Marktes der Landeshauptstadt Potsdam kommt eine herausragende Bedeutung zu. Dabei soll die städtebauliche „Fassung“ wieder hergestellt und der Alte Markt als Raum wieder erlebbar gemacht werden. Neue Nutzungen für die umgebende Bebauung, die der stadträumlichen Lage gerecht werden, können diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben. Der Platz wird darüber hinaus zukünftig in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt eingebunden werden.

Bereits am 24. Oktober 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Potsdamer Mitte als Sanierungsgebiet wurden die städtebaulichen und funktionalen Ziele weiter konkretisiert. In dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bekanntmachung der Satzung am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt in ihrem historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll die traditionelle Nutzungsmischung soweit wie möglich wieder hergestellt werden.

Im Zuge einer intensiv geführten Diskussion um die zukünftige Gestalt der Potsdamer Mitte um den Alten Markt kristallisierte sich in den folgenden Jahren ein eindeutiges Votum zum Wiederaufbau des Potsdamer Stadtschlusses heraus, welches zukünftig den Brandenburgischen Landtag beherbergt. Der „Beirat Potsdamer Mitte“, ein Beratungsgremium der Stadtverordnetenversammlung aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung, begründete in seiner „Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte“ vom 25. September 2001 die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlusses in seinen äußeren Umrissen zur baulichen Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte.

Im November 2001 votierte die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss dafür, den vom Landtag Brandenburg beschlossenen Landtagsneubau „am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des „Beirates Potsdamer Mitte“ unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlusses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen“. Außerdem wurde beschlossen, „zur Gewährleistung einer Freilegung des Schlossgrundrisses und zur Wiederherstellung der städtebaulichen Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes und des Lustgartens vorrangig die verlegte Verbindung der Langen

Brücke mit der Breiten Straße auf vier durchlaufenden Fahrsteifen zwischen Schlossgrundriss und Hotel Mercure in der Ausbauplanung vorzubereiten und im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Schlossgrundstück umzusetzen“. Hierbei soll eine eingeschränkte Erschließung des Alten Marktes über die künftige Humboldtstraße erfolgen.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Ziel der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ war es, für das weitere Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu überprüfen und neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich Potsdamer Mitte zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne“.

Auf Grundlage der Beschlüsse zu den Empfehlungen der Planungswerkstatt sowie eines Beschlusses des Brandenburgischen Landtages vom 20. Mai 2005, dass neuer Sitz des Landtages der Standort „Alter Markt“ in der Mitte der Landeshauptstadt Potsdam werden soll, wurde das bereits im Jahre 2002 eingeleitete Bebauungsplanverfahren SAN-P 10 „Baufeld Stadtschloss“ wieder aufgenommen. Der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 13 angrenzende Bebauungsplan SAN-P 10 wurde mit Beschluss vom 4. Juli 2007 in Kraft gesetzt.

Die Empfehlungen der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ bilden für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ die städtebaulich/strukturelle Grundlage für die angestrebte bauliche Entwicklung. Die weitere wesentliche Grundlage für die Entwicklung der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans stellt das 2009/2010 im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam erarbeitete „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ dar.

Im Rahmen des Gutachtens wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ detailliert untersucht, wie und in welchem Umfang eine historische Rekonstruktion der Bebauung in der Potsdamer Mitte unter städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten umsetzbar ist. Zunächst wurde eine städtebaulich-architektonische Analyse möglicher Leitbauten vorgenommen, in der die Eignung der Objekte für eine Rekonstruktion des kompletten Gebäudes bzw. der Fassade überprüft sowie eine Kategorisierung

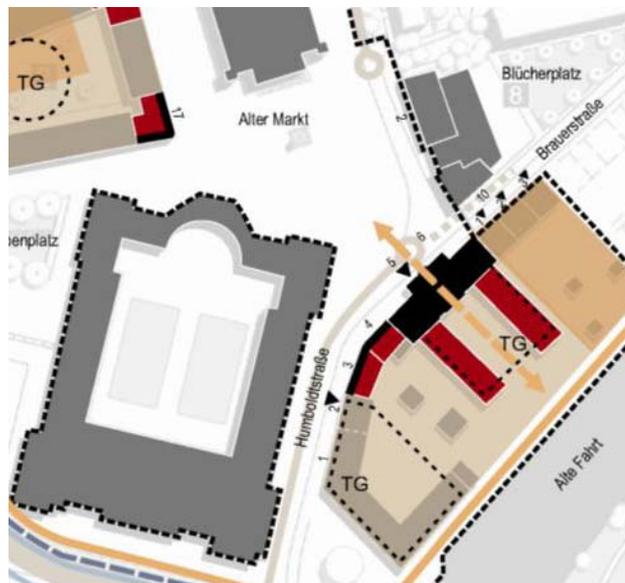
nach städtebaulich/architektonischer Bedeutung, Quellenlage etc. durchgeführt wurde.

In Überlagerung der so gewonnenen Erkenntnisse mit den Ergebnissen einer Nutzungsstrukturanalyse und einer Verkehrsuntersuchung wurde das „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ entwickelt, welches Empfehlungen zunächst für den Bereich Havelufer/Alte Fahrt (Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 13) und den sog. Synagogenblock (Friedrich-Ebert-Straße/Schloßstraße) formuliert.

Bezogen auf den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ ergibt sich aus dem „Integrierten Leitbautenkonzept“ die Empfehlung

- der vollständigen Rekonstruktion des Kopfbaus des Palais Barberini,
- der Rekonstruktion der historischen Fassaden der Gebäude Humboldtstraße 3 und 4 sowie
- des Wiederaufbaus der Seitenflügel des Palais Barberini unter Beachtung der historischen Kubatur und weiterer Gestaltungsvorgaben.

Die Ergebnisse des Leitbautenkonzeptes wurden in sogenannten Grundstückspässen parzellenscharf in Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung überführt. Diese Grundstückspässe bildeten die Grundlage der weiteren Grundstücksaus-



Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam (Ausschnitt)

schreibungen in Form eines 2011 durchgeführten Bieterwettbewerbes zum Verkauf städtischer Grundstücke.

Die Ergebnisse des „Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdam“ sind durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 1. September 2010 beschlossen und somit als Ziele der weiteren Entwicklung der Potsdamer Mitte verbindlich festgelegt worden.

Im Rahmen des Bieterwettbewerbs wurden die Grundstücke des Plangebietes öffentlich ausgeschrieben. In einem zweistufigen Verfahren wurden geeignete und engagierte Bauherren gesucht, um die Grundstücke am Havelufer/Alte Fahrt zu bebauen. Im Einzelnen waren dies im Plangebiet des Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ die folgenden Grundstücke:

- das Grundstück Humboldtstraße 1 und 2 mit einer Fläche von ca. 2.270 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 6.500 m² BGF;
- das Grundstück Humboldtstraße 3 mit einer Fläche von ca. 970 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 950 m² BGF;
- das Grundstück Humboldtstraße 4 mit einer Fläche von ca. 890 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 740 m² BGF;
- das Grundstück Humboldtstraße 5 und 6 (Palais Barberini) mit einer Fläche von ca. 3.330 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 7.800 m² BGF;
- das Grundstück Brauerstraße 1 mit einer Fläche von ca. 760 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 790 m² BGF;
- das Grundstück Brauerstraße 2 mit einer Fläche von ca. 750 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 720 m² BGF;
- das Grundstück Brauerstraße 3 mit einer Fläche von ca. 740 m² und einem Bebauungspotenzial von rund 620 m² BGF;

Im Ergebnis des Bieterwettbewerbes wurde durch eine interdisziplinär besetzte Jury und unter Einbindung des Gestaltungsrates für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke im Plangebiet ein Bebauungsentwurf in Verbindung mit einem Kaufpreisgebot ausgewählt und zur Realisierung empfohlen.

Im Zuge der Vergabeverhandlungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Sanierungsträger Potsdam, und den Bietern wurde deutlich, dass die ursprünglich angestrebte Nutzung des Palais Barberini als hochwertiges Hotel nicht wirtschaftlich umsetzungsfähig war. In Folge dessen wurde dieses Grundstück an den zweitplatzierten Bieter vergeben, der nun die Unterbringung eines Kunstmuseums in dem Gebäude vorsieht. Um für die angestrebte Nutzung ein adäquates Stellplatzangebot bereitstellen zu können, wurde die Planung für die Grundstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Brauerstraße 4-6) dahingehend geändert, dass hier nun die Unterbringung einer Tiefgarage vorgesehen ist.

Die ausgewählten Konzepte bilden die Grundlage für die weitere Konkretisierung der vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend der konkretisierten Sanierungsziele und des „Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdam“ ergeben sich für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ folgende städtebauliche Vorgaben:

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer hochwertigen Bebauung an diesem prägenden Standort im Zentrum der Stadt Potsdam geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Belebung der Innenstadt ist eine Nutzungsstruktur mit hohem Wohnanteil erforderlich. Dementsprechend sollen die Baustrukturen über eine hohe Flexibilität verfügen, um nachhaltig unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten. In den straßenseitigen Erdgeschossen sind dabei gewerbliche Nutzungen mit überwiegend öffentlichem Charakter vorzusehen (Gastronomie, Einzelhandel etc.).

Der Leitbau des Palais Barberini, dessen „Kopfbau“ am Alten Markt vollständig entsprechend der historischen Vorgaben rekonstruiert werden soll, ist zur Nutzung als Museum vorgesehen und entspricht damit den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes selbst und auch denen der Potsdamer Mitte. Bedingt durch die angestrebte Nutzung des Gebäudes ist die Unterbringung eines Teils der erforderlichen Besucherstellplätze in einer „separaten“ Tiefgarage im nördlichen Teil des Plangebietes auf den Grundstücken Brauerstraße 4-6 vorgesehen.

Die Baukante zum Alten Markt bildet ein wesentliches Element der baulichen Fassung des Platzraumes und ist in Orientierung an die historische Situation geschlossen auszubilden.

Die Bebauung sollte entsprechend der Nutzung mit einer differenzierten Gebäudehöhe und -tiefe ausgebildet werden, wobei eine offene Baustruktur zum Wasser vorgesehen ist. Angestrebt werden keine großflächigen Blockstrukturen, sondern kleinteilige Baukörper mit hoher architektonischer Qualität und gestalterischer Zurückhaltung. In Anlehnung an historische Vorbilder können z.B. Fassadenrhythmus, Materialdifferenzierung und Relief interpretiert werden.

Die Gebäudehöhen sind in Orientierung an die erforderliche städtebauliche Einordnung mit drei bis höchstens fünf Geschossen vorgesehen. Über die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen soll eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gesichert werden.

Als Fortführung der neuen Gestaltung des Alten Marktes werden die Humboldtstraße in dem Abschnitt des Alten Marktes sowie die Nebenanlagen in Granitpflaster befestigt. Grundsätzlich soll die Humboldtstraße die angrenzenden Grundstücke erschließen und hat kei-

ne Durchgangsfunktion. Ergänzendes Ziel ist die weitgehende Freihaltung der Platzfläche vor dem Palais Barberini von Verkehr. Die technische und fußläufige Erschließung der Bebauung im Plangebiet ist grundsätzlich über die Humboldtstraße möglich. Die Möglichkeiten einer verkehrlichen (Kfz-) Erschließung in Form von Grundstückszufahrten von der Humboldtstraße aus sind im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich ist die Schaffung von zentralen Zufahrten zu einer (Sammel-)Tiefgarage der Einrichtung von einzelnen Grundstückszufahrten vorzuziehen.

Erforderliche Stellplätze für die neu zu schaffenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der Baufelder in Tiefgaragen bzw. in einer Sammeltiefgarage nachzuweisen (oder abzulösen). Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum ist nicht gewollt.

Entlang der Alten Fahrt wird eine Promenade entstehen, die eine dem Ort entsprechende Aufenthaltsqualität bietet. Die gestalterische Ausbildung wird entsprechend der eines urban geprägten Raumes erfolgen. Gleichzeitig kommt der Uferpromenade eine wichtige Verbindungsfunktion für übergeordnete Fuß- und Radwegebeziehungen im Potsdamer Stadtzentrum abseits der viel befahrenen Straßen in einem vorwiegend landschaftlich geprägten Umfeld zu. Zudem wird die Befahrung der Promenade durch die Feuerwehr ermöglicht. Für die Gestaltung der Promenade wird ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Durch die Regelungen des Bebauungsplans werden die wesentlichen Aspekte der vorgenannten Ziele der Gebietsentwicklung planungsrechtlich gesichert. Eine vollständige normative Umsetzung – vor allem der gestalterischen Vorgaben des „Integrierten Leitbautenkonzeptes“ – ist dabei allerdings nicht möglich, da dies die Regelungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung übersteigt.

2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird begrenzt

- | | |
|---------------|---|
| im Nordwesten | durch die südöstliche Grenze der Planstraße (zukünftige Humboldtstraße), den Alten Markt und die nordwestliche Grenze der Brauerstraße, |
| im Nordosten | durch eine gedachte Linie in der Verlängerung der rückwärtigen Gebäudekante des Ausstellungspavillons auf der Freundschaftsinsel |
| im Südosten | durch das nordwestliche Ufer der Alten Fahrt |

im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der neuen Langen Brücke.

2.4 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der funktionalen Vorgaben zur Nutzungsstruktur werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Kern- und Mischgebiete zur Festsetzung vorgesehen. Dabei wird eine städtebauliche Gliederung in ein Kerngebiet und drei Mischgebiete vorgesehen, die sich durch unterschiedliche Nutzungsmaße und Bauweisen unterscheiden.

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden.

Die im Nordwesten an das Baugebiet MI 1 und MI 3 angrenzende Fläche der Brauerstraße soll als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, sie dient der Erschließung dieses Teils des Plangebietes. Der südwestlich an das Baugebiet MK angrenzende Bereich des Otto-Braun-Platzes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich zur Festsetzung vorgesehen. Hier ist in Verbindung mit der Neugestaltung der Verkehrsanlagen der Potsdamer Mitte die Anlage eines großzügigen Platzbereiches mit Treppenanlage (die bereits hergestellt ist) zum Havelufer vorgesehen. Die vorhandene Kastanie etwa in der Mitte des Platzes wird als zu erhaltender Baum in ihrem Bestand gesichert.

Die Promenade am Havelufer wird als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Uferpromenade – zur Festsetzung vorgesehen. Hier wird ein städtisch geprägter Freiraum zum Flanieren und Aufenthalt entstehen, dementsprechend wird voraussichtlich ein hoher Anteil der Fläche versiegelt werden.

Die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmale innerhalb des Plangebiets werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Plan dargestellt. Auf eingetragene Denkmale in der Umgebung des Plangebiets wird hingewiesen.

Ebenso wird die Abgrenzung des planfestgestellten Bereiches „Verkehrsanlagen Potsdamer Mitte“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden. Dabei ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen, lediglich die am südlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke sollen als Kerngebiet festgesetzt werden.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage und der hohen Erschließungsgunst bietet sich hier die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen an. Auch die vergleichsweise hohen Immissionsbelastungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Bereich der Langen Brücke sprechen für die Ansiedlung vorwiegend „unempfindlicher“ Nutzungen in diesem Teil des Plangebietes. Somit ist die Ausweisung eines Kerngebietes an dieser Stelle sowohl städtebaulich als auch funktional begründet.

Ein Wohnanteil von bis zu 2.000 m² – dies entspricht rd. 30 % der im MK zulässigen Geschoßfläche – soll oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden, um den übergeordneten Sanierungszielen der Entwicklung der Potsdamer Mitte zur „Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt“ gerecht zu werden. Der mögliche Wohnanteil wird aufgrund der im Weiteren dargestellten Schallschutzanforderungen vorwiegend in den Teilen des Kerngebietes unterzubringen sein, die zur Humboldtstraße hin orientiert sind.

Durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden sollen im Kerngebiet Vergnügungsstätten und großflächige Handelsbetriebe sowie Tankstellen. Dies würde den generellen Entwicklungszielen einer qualitätsvollen und ausgewogenen Entwicklung dieses Standortes vollständig zuwider laufen.

Im Ergebnis des Bieterwettbewerbs ist in diesem Teil des Plangebietes die Errichtung eines überwiegend gewerblich/kommerziell genutzten Gebäudeensembles mit einer vergleichsweise hohen Dichte vorgesehen.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch textliche Festsetzungen soll bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Baugebietes (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) nicht zulässig sind und

auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Baugebietes (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Mischgebieten werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam finden damit Berücksichtigung.

Der Ausschluss flächenintensiver gewerblicher Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen und auch der von Vergnügungsstätten resultiert aus der planerischen Zielsetzung, im Plangebiet ein hochwertiges Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Mit diesen Nutzungszielen wären die vorgenannten Betriebsarten nicht zu vereinbaren.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung der GRZ sowie durch detaillierte Regelungen zu den Gebäudehöhen festgelegt werden. Das Plangebiet wird dabei in ein Kerngebiet sowie in die drei Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 gegliedert, die sich hinsichtlich Dichte unterscheiden.

Im MI 1 und MI 3 entlang der Brauerstraße ist die Entwicklung einer straßenseitig geschlossenen Bebauung vorgesehen, in den rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Bereichen des Plangebietes soll eine offene Bebauung mit geringerer Dichte entstehen, die Bezüge zum Wasser und zum gegenüberliegenden Landschaftsraum der Freundschaftsinsel aufweist. Für die MI 1 und MI 3 wird eine GRZ von 0,6 zur Festsetzung vorgesehen.

Im Bereich an der Brauerstraße im MI 1 und MI 3 soll eine Bebauung entsprechend des historischen Stadtgrundrisses gemäß der Empfehlungen der Planungswerkstatt entstehen. Die First- und Traufhöhen sollen in Anlehnung an die historischen Wohnhäuser bestimmt werden. Für die Firsthöhe wird eine Obergrenze von 53,5 m über NHN (= 20,5 m über dem Straßenniveau von 33 m über NHN) vorgesehen. Die Traufhöhen sollen durch 46 m über NHN als Mindestmaß bis 48 m über NHN als Höchstmaß (13 m- 15 m über dem Straßenniveau von 33 m über NHN) bestimmt werden.

Im rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Teil der MI 1 und MI 3 wird eine zulässige Gebäudehöhe von 45 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) vorgesehen.

In Teilen des MI 2 ist für die historisch zu rekonstruierenden Gebäude bzw. Fassaden zum Alten Markt und zur Humboldtstraße unter anderem aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung für den Platzraum des Alten Marktes bei einer vorgesehenen GRZ von 0,7 die parzellenscharfe Regelung der zulässigen Höhen entsprechend der historischen Höhenentwicklung vorgesehen.

Für den Kopfbau des Palais Barberini (Humboldtstraße 5-6) - als einziger Leitbau im „Integrierten Leitbautenkonzept Potsdam“ definiert - wird die historische Höhe der Unterkante der Attika als zwingende Traufhöhe von 54,0 m über NHN zur Festsetzung vorgesehen. Bei einem historischen Straßenniveau (Oberkante Gehweg) von 33,1 m über NHN im Bereich des Mittelrisalites entspricht das der historischen „Traufhöhe“ von rd. 21 m.

Für die Nachbargebäude Humboldtstraße 3 und 4, deren Fassaden originalgetreu rekonstruiert werden sollen, werden Trauf- und Gebäudehöhen von 46,0 m/51,0 m über NHN (Humboldtstraße 3: Bezugshöhe OK Gehweg = 32,3 m über NHN) und 48,0 m/51,0 m über NHN (Humboldtstraße 4: Bezugshöhe OK Gehweg = 32,5 m über NHN) zur Festsetzung vorgesehen, die den jeweils historischen Trauf- und Firsthöhen entsprechen.

Die Grundlage zur Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend der einstigen Situation bildet eine detaillierte, computergestützte Auswertung der historischen Meßbildaufnahmen.

Im rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Teil des MI 2 wird für die Seitenflügel des Palais Barberini eine Gebäudehöhe von 54,6 m über NHN (entspricht ca. 21,6 m über Gelände) zur Festsetzung vorgesehen. Für den größten Teil der übrigen Bauflächen soll wie im MI 1 und MI 3 eine zulässige Gebäudehöhe von 45,0 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet lediglich das „Gartenhaus“ des Grundstückes Humboldtstraße 3. Bedingt durch den schmalen Schnitt des Grundstückes soll hier eine zulässige Gebäudehöhe von 47,8 m über NHN festgesetzt werden.

Im Kerngebiet nördlich des Otto-Braun-Platzes und an der Humboldtstraße 1 und 2 wird aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen einer „intensiven“ Nutzung eine GRZ von 1,0 zur Festsetzung vorgesehen. Gemäß dem „Integrierten Leitbautenkonzept Potsdam“ ist hier ausdrücklich keine Rekonstruktion der historischen Bausubstanz vorgesehen, es soll lediglich eine Bebauung in „Anlehnung“ an den historischen Stadtgrundriss und gemäß der Ergebnisse der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ erfolgen. Die First- und Traufhöhen sollen mit einer Obergrenze von 49 m und 47 m über NHN (= 17 m/15 m über Straßenniveau von 32 m über NHN) bestimmt werden. Damit wird unter anderem sichergestellt, dass die Traufhöhe der zu-

künftigen Bebauung nicht über die des zukünftigen Landtages (48,6 m über NHN) hinausgeht. Im wasserseitigen Bereich des Kerngebietes wird wie auch in den Mischgebieten eine zulässige Gebäudehöhe von 45,0 m über NHN zur Festsetzung vorgesehen.

Die im MI 2 zur Festsetzung vorgesehene Grundflächenzahl von 0,7 geht geringfügig über die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (0,6) hinaus. Deutlich über den Obergrenzen der BauNVO liegen allerdings die sich rechnerisch und auch aus den Bebauungskonzepten für die Grundstücke der Mischgebiete ergebenden Geschossflächenzahlen. Diese liegen im MI 1 und MI 3 zwischen ca. 1,4 und 1,7 und im MI 2 zwischen ca. 1,6 und 2,4 (GFZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2).

Die Überschreitung leitet sich aus folgenden informellen Planungen und den darin formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen ab:

- Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“
- Empfehlungen der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“
- „Integriertes Leitbautenbautenkonzept Potsdam“
- Ergebnisse des Bieterwettbewerbs zum Verkauf städtischer Grundstücke

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches der Stadt Potsdam um den Alten Markt kommt eine herausragende gesamtstädtische Bedeutung zu. Mit der Rekonstruktion der städtebaulichen „Fassung“ wird der Alte Markt als Raum wieder erlebbar gemacht. Neue Nutzungen, wie Wohnungen und Dienstleistungseinrichtungen mit neuen Arbeitsplätzen in der umgebenden Bebauung, die der stadträumlichen Lage gerecht werden, werden diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben.

Bereits im Jahre 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam deshalb die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. In dem festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt auf dem historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll auch die traditionelle Nutzungsmischung und Dichte soweit wie möglich wieder hergestellt werden.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt. Ziel war es, für das Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtages die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu konkretisieren bzw. neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen,

die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich 'Potsdamer Mitte' zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne“.

Die Empfehlungen der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ bilden für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ die städtebaulich/strukturelle Grundlage für die angestrebte bauliche Entwicklung. Die weitere wesentliche Grundlage für die Entwicklung der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans stellt das 2009/2010 im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam erarbeitete „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ dar.

Im Rahmen des Leitbautenkonzeptes wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ detailliert untersucht, wie und in welchem Umfang eine historische Rekonstruktion der Bebauung in der Potsdamer Mitte unter städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten umsetzbar ist. Bezogen auf den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ ergibt sich aus dem „Integrierten Leitbautenkonzept“ die Empfehlung

- der vollständigen Rekonstruktion des Kopfbaus des Palais Barberini,
- der Rekonstruktion der historischen Fassaden der Gebäude Humboldtstraße 3 und 4 sowie
- des Wiederaufbaus der Seitenflügel des Palais Barberini unter Beachtung der historischen Kubatur und weiterer Gestaltungsvorgaben.

Auch die Ergebnisse des „Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdam“ wurden durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 1. September 2010 beschlossen und somit als Ziele der weiteren Entwicklung der Potsdamer Mitte verbindlich festgelegt.

Schließlich zeigen auch die vorliegenden Bebauungskonzepte für die Grundstücke des Plangebietes, dass eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Nutzung mit den erhöhten Dichtewerten problemlos möglich ist. Die intensive Prüfung der eingereichten Entwürfe auch unter Aspekten der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit hat eine weitgehende Übereinstimmung mit den entsprechenden Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ergeben.

Insgesamt gehen alle städtebaulichen Voruntersuchungen und -Planungen sowie die daraus jeweils resultierenden politischen Beschlüsse für das Bebauungsplangebiet von der Entwicklung einer geschlossenen Randbebauung im Bereich Humboldtstraße/Alter Markt/Brauerstraße und einer eher offenen Baustruktur in den rück-

wärtigen Bereichen zum Havelufer aus. Dies entspricht weitgehend der historischen Situation.

Diese städtebaulichen Vorgaben werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Zur bedeutenden barocken Platzanlage des Alten Marktes wird auf Grundlage der bauhistorischen Anforderungen eine stadtbildprägende „Raumkante“ ausgebildet. Zur Alten Fahrt und im Gegenüber zum Landschaftsraum der Freundschaftsinsel soll in Anlehnung an das historische Vorbild eine dichte, vielfältig strukturierte Bebauung entstehen. Daraus ergibt sich das Erfordernis zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung im Geltungsbe- reich. Die vorgesehene differenzierte Struktur der Neubebauung ge- währleistet trotz der hohen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsver- hältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung vor allem durch die nach Süden orientierten offenen Höfe und Freiflächen.

Die geplante Entwicklung des Havelufers ist bei der Neuordnung der Verkehrsflächen zur Reduzierung des überörtlichen Verkehrs in der Potsdamer Mitte bereits berücksichtigt worden und löst keine zusätz- lichen Verkehrsströme aus. Es handelt sich um einen mit dem ÖPNV (Straßenbahn und Bus) optimal erschlossenen Standort. Für die ge- plante städtebauliche Entwicklung wird eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Erst mit der vorgesehenen Festsetzung einer vergleichsweise dichten Bebauung in geschlossener Bauweise an der Humboldtstraße sowie am Alten Markt wird darüber hinaus verbindlich sichergestellt, dass die „dichte Vorderhausbebauung“ eine Abschirmwirkung der zum Ha- velufer orientierten Hofbereiche gegen die prognostizierten Verkehrs- emissionen von der Humboldt- und Breiten Straße entfaltet (vgl. 2.5.5).

Damit werden die Überschreitungen durch das Vorliegen städtebauli- cher Gründe gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zweifelsfrei gerechtfertigt. Insbesondere liegt bei der Überplanung des vormaligen historischen Kernbereichs der Stadt um den Alten Markt eine städtebauliche Son- dersituation vor.

Als ausgleichend für die Überschreitung der Grenzwerte wirken die Lage an der Havel und der Freundschaftsinsel. Auch die planungs- rechtliche Sicherung der Uferpromenade als zum Wasser orientierte öffentliche Fläche mit Aufenthaltsqualitäten und Verbindungsfunkti- onen sowie die vorhandenen nördlich angrenzenden ausgedehnten Grünbereiche sind als ausgleichende Faktoren für die Überschreitung anzusehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs ist durch die zentrale Lage des Plangebietes mit einer vielfältigen ÖPNV-Anbindung nicht gegeben.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Baugebiete MK sowie im südwestlichen Teil MI 2 sollen durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur Errichtung einer Sammeltiefgarage für die zukünftigen Nutzer geschaffen werden. Im Rahmen des Bieterverfahrens war für die Grundstücke Humboldtstraße 1-2 sowie Humboldtstraße 5-6 (Palais Barberini) der Bau einer Tiefgarage gefordert worden. Im Zuge der Verhandlungen mit den Bietern stellte sich heraus, dass eine zusammenhängende Sammeltiefgarage unter den Grundstücken auch der „Zwischenlieger“ (Humboldtstraße 3 und 4) wirtschaftlich und funktional sinnvoll sein könnte. Aus diesem Grund wird für die betroffenen Teile der Grundstücke Humboldtstraße 1-2, 3, und 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerische Festsetzung die Möglichkeit der „Unterbauung“ durch eine Tiefgarage geschaffen.

Für das Grundstück des Palais Barberini (Humboldtstraße 5-6) ist zur Sicherung der angestrebten Nutzung als Museum und Ausstellungsgebäude die Schaffung eines Untergeschosses zur Aufnahme von Haustechnik, Funktionsräumen etc. erforderlich. Durch das Untergeschoss wird das Grundstück nahezu vollständig unterbaut werden.

Für die Grundstücke Brauerstraße 4-6 (MI 3) liegen noch keine abschließenden Baukonzepte vor. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil des Bedarfes an Besucherstellplätzen des zukünftigen Museum Barberini hier in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, da sowohl das Grundstück des Palais Barberini als auch die Flächen Brauerstraße 4-6 demselben Eigentümer gehören. Auch dieser Teil des Plangebietes soll vollständig unterbaut werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der daraus insgesamt resultierenden Möglichkeiten einer Überschreitung der zulässigen GRZ werden für die Baugebiete die entsprechenden textlichen Festsetzungen 1.7 und 1.9 getroffen, die die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen und/oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ermöglichen. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar und dienen der Sicherung der funktionalen und städtebaulichen Zielsetzungen der Entwicklung des Plangebietes. Dabei ist auch die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs in den Blick zu nehmen. Motorisierter Individualverkehr lässt sich in dieser zentralen Lage nicht vermeiden. Die Lasten des ruhenden Verkehrs sind allein durch Stellplatzablöseverträge nicht zu bewältigen.

2.5.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Dabei ist im Bereich der Brauerstraße, der Platzkante zum Alten Markt sowie weiter im Verlauf der Humboldtstraße die Festlegung von Baulinien vorgesehen, da insbesondere diese Bereiche für die „bauliche Fassung“ des Stadtraumes von herausragender Bedeutung sind. Der Verlauf der Baulinie folgt dabei weitestmöglich der historischen Bauflucht: Im Bereich des Palais Barberini wird die historische Fassade durch die Baulinie exakt nachgezeichnet, im weiteren Verlauf der Humboldtstraße erfolgt eine generalisierte Festlegung der Baulinie, da hier eine detailtreue Darstellung die zulässigen maßlichen Toleranzen der verbindlichen Bauleitplanung überschreiten würde. Darüber hinaus sind durch die differenzierte Festlegung der Geltungsbereichsgrenze in diesem Teil des Plangebietes auch untergeordnete Bauteile wie etwa Kellereingänge und ähnliches erfasst, deren Rekonstruktion nicht erforderlich ist. Es ist davon auszugehen, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und architektonische Gliederungen über die Baulinie innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Damit wird die Errichtung einer Fassade entsprechend der historischen Gliederung und in Korrespondenz zu der gegenüberliegenden Fassade des Landtages grundsätzlich ermöglicht, aber unter den Genehmigungsvorbehalt der bauordnungsrechtlichen Prüfung gestellt.

In den übrigen Teilen des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Dies betrifft zum einen die rückwärtigen Begrenzungen der „Vorderhausbebauung“ und zum anderen die Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zur Alten Fahrt. Hier ist im größten Teil des Plangebietes eine Baukörperfestsetzung (mit entsprechenden Spielräumen) abgeleitet aus den Ergebnissen des Bieterwettbewerbs vorgesehen.

Lediglich für die Grundstücke Brauerstraße 4-6 an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes (MI 3), die nicht Gegenstand des Bieterwettbewerbs waren, wird eine pauschalere Ausweisung der überbaubaren Flächen vorgesehen. Da hier u.a. die Unterbringung einer Tiefgarage für das Museum Barberini geplant ist, deren genaue Abgrenzung und Konstruktion bisher nicht feststeht, ist eine Baukörperfestsetzung der oberirdischen Bebauung (wie auf den Nachbargrundstücken) ohne Kenntnis der statischen Konstruktion, der Anschlüsse der Treppenhäuser usw. nicht möglich. Deshalb wird für diesen Teil des Plangebietes die gesamte Grundstücksfläche durch Baulinien/Baugrenzen als überbaubare Fläche zur Festsetzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt davon unberührt, d.h. es gelten die gleichen Vorgaben hinsichtlich GRZ und Gebäude-

höhen wir für die Nachbargrundstücke, so dass auch hier die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung gewährleistet ist.

Insgesamt wird damit zum einen der Vorgabe Rechnung getragen, zur Havel hin durch eine eher offene Bauweise die Öffnung zur Landschaft und zum Wasser zu sichern, zum anderen wird die Möglichkeit eröffnet, eine dem Ort und den spezifischen Nutzungsvorgaben angemessene bauliche Struktur zu entwickeln.

Bedingt durch die städtebaulich erforderliche Rekonstruktion der Seitenflügel des Palais Barberini in der historischen Kubatur „fallen“ die Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke. Da es sich bei den betroffenen Teilen der Nachbargrundstücke um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt, ist dies zwar grundsätzlich durch die Eintragung entsprechender Baulasten zwischen den zukünftigen Nutzern/Nachbarn zu regeln, zur Vermeidung weiterer bauordnungsrechtlicher Probleme (Brandschutz) werden durch zeichnerische und textliche Festsetzung in den betroffenen Grundstücksteilen auch Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Möglichkeit der vollständigen Unterbauung des Grundstückes Humboldtstraße 5-6 zur Schaffung eines Tiefgeschosses mit entsprechenden „musealen Servicenutzungen“ wird durch die Festlegung der unterbaubaren Flächen in einer Nebenzeichnung eröffnet. Das aus den verschiedenen Vorplanungen begründete Erfordernis zur Rekonstruktion der „oberirdischen Bebauung“ des Palais Barberini wird dadurch nicht berührt.

Entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Vorgaben sowie aus Gründen des Immissionsschutzes (s.u.) wird in den Mischgebieten sowie im Kerngebiet in den Randbereichen des Plangebietes zur Brauerstraße, zum Alten Markt, zur Humboldtstraße und zur Langen Brücke/Otto-Braun-Platz eine geschlossene Bauweise zur Festsetzung vorgesehen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

2.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses im Bereich der Gehwegüberbauung durch den Mittelrisalit des Palais Barberini. Diese „Arkade“ ist zur Sicherung ausreichender, den funktionalen Anforderungen genügenden Gehwegflächen erforderlich und entspricht der historischen Situation.

2.5.5 Immissionsschutz

Eine im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte schalltechnische Untersuchung zu der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ergab Richtwertüberschreitungen, die Schallschutzmaßnahmen erfordern, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (vgl. Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan SAN-P 13, KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin, August 2011). Unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus der Humboldtstraße und des Umbaus der Langen Brücke wurden Verkehrsmengenprognosen herangezogen, die von einem durchschnittlichen Tagessverkehr (DTV) von ca. 50.500 Kfz auf der Langen Brücke und 1.330-1.780 Kfz in der Humboldtstraße ausgehen. In der Prognose für die Humboldtstraße ist auch der Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet selbst sowie der aus dem zukünftigen Landtag berücksichtigt (dieser ist allerdings vor allem in den Nachtstunden nahezu zu vernachlässigen). Weiterhin ist der Besucher- und Reisebusverkehr zum/vom Alten Markt und Landtag enthalten. Berücksichtigt wurden weiterhin die Verkehrsbewegungen des ÖPNV (Straßenbahn und Regionalbusse) auf der Langen Brücke, der Friedrich-Ebert-Straße und der Breiten Straße.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass an den Außenfassaden der vorgesehenen Bebauung im Bereich der Langen Brücke/Otto-Braun-Platz und im südlichen Teil der Humboldtstraße die Richtwerte der DIN 18005 überschritten werden, während die rückwärtigen Bereiche zur Havel/Freundschaftsinsel vergleichsweise gering belastet sind.

Dabei sind Beurteilungspegel an den zur Langen Brücke gerichteten Fassaden in einer Größenordnung zwischen 61 bis 67 dB(A) tags und 54 bis 60 dB(A) nachts zu erwarten. Die für Kerngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag werden um bis zu 2 dB(A) und für die Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Mit größerem Abstand zur Langen Brücke werden deutlich geringere Pegel erreicht. Am nächsten Gebäude an der Wasserseite wird der für Mischgebiete geltende Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht in den zwei oberen Stockwerken um lediglich 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Nachweisorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte im Bereich der Außenfassaden werden durch textliche Festsetzungen deshalb die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehen.

Darüber hinaus soll für Wohnungen in den besonders belasteten Bereichen des Plangebietes an der Langen Brücke festgesetzt werden, dass durch eine entsprechende Grundrissorganisation ein Teil der

Aufenthaltsräume der unbelasteten Seite des Gebietes/dem Havelufer zugewandt sind.

Die aus der Nutzung des Theaterschiffes resultierenden Emissionen werden in den planungsrechtlichen Regelungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht berücksichtigt, da dies unverhältnismäßig hohe Aufwendungen für den Schallschutz zur Folge hätte oder sogar die vorgesehene Nutzung unmöglich machen würde. Es ist deshalb vorgesehen, das Theaterschiff an einen anderen Standort zu verlegen.

Negative Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Potsdam sind nicht zu erwarten. Auf das südlich angrenzende ruhige Gebiet der Freundschaftsinsel/Nuthemündung wird der Vollzug des Bebauungsplans positive Auswirkungen entfalten, da die vorgesehene Bebauung den Bereich nach Norden vollständig abschirmt.

2.5.6 Artenschutz

Zum Artenschutz sind die nachstehenden Ausführungen zu berücksichtigen. Die für die CEF-Maßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Die folgenden CEF-Maßnahmen wurden im August 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam, Treuhänder der Stadt, umgesetzt.

Für die Blaumeise (*Parus caeruleus*) wurden ein Nistkasten (Durchmesser des Einfluglochs 26-27mm) gemäß der Vorgaben der Genehmigungsbehörde am dem Plangebiet gegenüberliegenden Uferabschnitt der Freundschaftsinsel angebracht.

Für die Zwergfledermaus wurden zwei, für den Abendsegler ein Fledermauskasten gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörde am dem Plangebiet gegenüberliegenden Uferabschnitt der Freundschaftsinsel angebracht.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit festen Niststätten sowie mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen ein konfliktfreier Zeitraum für mögliche Baumfällungen und Baufeldfreimachungen zu definieren (Bauzeitenregelung).

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden in einem heute noch weitgehend ungestalteten Raum, der einst Kernbereich der Altstadt war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die historische Mitte der Landeshauptstadt Potsdam städtebaulich und funktional wiederzugewinnen. Im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Brandenburgischen Landtages auf dem Grundstück des Potsdamer Stadtschlusses (Bebauungsplan SAN-P 10 „Landtagsneubau“) soll dieser aufgrund seiner Geschichte und seiner Lage herausragende innerstädtische Ort so deutlich revitalisiert werden.

In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss wird im Bereich des Plangebietes südlich des Alten Marktes eine Neubebauung ermöglicht, die maßgeblich die erwarteten Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Potsdamer Mitte unterstützt. In Anbetracht der außerordentlichen Lage des Plangebietes mit seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung, den Bezügen zum Alten Markt mit einer Vielzahl von Baudenkmalen auf der einen und zum Landschaftsraum der Freundschaftsinsel/Havel auf der anderen Seite wird eine zügige Entwicklung der Grundstücke erwartet.

Durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers in der historischen Potsdamer Mitte vorbereitet. Neben hochwertigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen wird dabei auch ein nicht unerheblicher Wohnanteil realisiert werden.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben Auswirkungen auf die Umwelt, die im Wesentlichen aus der Überbauung der mit Gehölzen bestandenen Böschung südöstlich von Parkplatz bzw. Baustelle resultieren. Zusätzlich werden die Pappelreihe und weitere einzeln stehende Bäume auf dem Parkplatz durch die künftige Bebauung voraussichtlich verloren gehen. Auch mit der Neuausweisung von öffentlichem Straßenland sind Baumverluste abzusehen.

Die Auswirkungen entsprechen aufgrund der starken Vorbelastung des Bodens durch Baustelle und Parkplatz einer Neuversiegelung von ca. 4.800 m².

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit einer entsprechenden baulichen Dichte wird die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich sein. Das Niederschlagswasser

von den Dachflächen wird getrennt gesammelt und in die Havel eingeleitet.

Gleichzeitig gehen durch die Überbauung bzw. Versiegelung Biotopflächen von vergleichsweise geringer Wertigkeit (Strauchpflanzung überwiegend nicht heimische bodendeckende Gehölze) verloren (1.484 m²). Hier sollte der Verlust an Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel durch Neupflanzungen heimischer Arten im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Verlust des Baumbestandes (46 Stück) wirkt sich insbesondere für die Avifauna negativ aus, lässt sich jedoch ebenfalls durch Neupflanzungen im Umfeld kompensieren.

In unmittelbarer Nähe auf der Freundschaftsinsel wurde der Eingangsbereich im Sommer 2010 neu gestaltet. Die Gehölzneupflanzungen in einem Gesamtumfang von 14 größeren Säulenpappeln, 4 Trauerweiden sowie insgesamt 14 Großsträuchern (Strauchweiden, Mehlbeere) und eine Heckenpflanzung aus 130 Eiben ersetzen den Verlust des Abstandsgrüns auf der Böschung sowie den zu erwartenden Verlust an Bäumen (Pappelreihe). Sie sind als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen für den zu erwartenden Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplan SAN-P 13 zu bewerten.

Zusätzlich kann eine Nisthilfe für den Fortpflanzungsstätten- bzw. Revierverlust der Höhlen brütenden Blaumeise am gegenüberliegenden Ufer auf der Freundschaftsinsel angebracht werden. Der Nistkasten wurde im Herbst 2011 außerhalb des Wirkungsbereichs baubedingter Beeinträchtigungen an einem schattigen bzw. halbschattigen Standort in einer Höhe von 1,80 m bis 3,0 m angebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass sich in der Nähe des Einfluglochs keine Äste befinden und das Einflugloch entgegen der Wetterseite ausgerichtet ist. Der Nistkasten ist einmal im Jahr von altem Nistmaterial zu reinigen.

Für die Zwergfledermaus und den Abendsegler werden 3 Fledermauskästen als Ausweichquartier für die Wochenstube/Sommerquartier in dem Plangebiet gegenüberliegenden Uferabschnitt der Freundschaftsinsel vorgesehen.

Für das Landschaftsbild stehen den negativen Umweltauswirkungen positive Auswirkungen gegenüber: Die Wiederherstellung der Bebauung bewirkt für den Bereich Alter Markt eine wesentliche Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds. Auch an der Wasserseite – der Alten Fahrt – ist eine Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds durch die Bebauung sowie eine Neugestaltung des öffentlichen Uferweges und seiner Zugänge zu erwarten.

Gleichfalls positiv zu bewerten ist die neue Platzfläche, Otto-Braun-Platz an der Langen Brücke, in deren Mitte die alte Kastanie erhalten

und westlich des Platzes die Bitterschriftenlinde wieder eingepflanzt wird. Mit einer neuen Treppenanlage werden Platzfläche und Uferweg miteinander verbunden.

Weitere Kompensationswirkungen werden von den gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen in den Baufeldern ausgehen.

4. **Verfahren**

In ihrer Sitzung am 2. Mai 2012 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ (DS 12/SVV/0230). Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/2012 am 19. Juli 2012 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ in Kraft.

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 5. Juni 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschlossen (DS 13/SVV/0352).

Die Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2013 am 27. Juni 2013.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 4. September 2013 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (DS 13/SVV/0513).

Die Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2013 am 26. September 2013.

Der Plan lag vom 7. Oktober 2013 bis einschließlich 8. November 2013 zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 2. Oktober 2013 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 8. November 2013 gebeten.

Aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Änderungen der Planung erforderlich.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

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

Anhang: Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 30 % Geschossfläche für Wohnungen der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche.
- 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.
- 1.9 Im Mischgebiet 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktretan von der Baulinie/Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
- 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-X-Y-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-Y-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Entlang der Baulinien und Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C, H-I und J-K müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.

4.2 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.

4.3 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H-I muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals „Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit“ (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.

3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

ANLAGEN

- Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ Potsdam
- Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplan SAN-P 13 in Potsdam

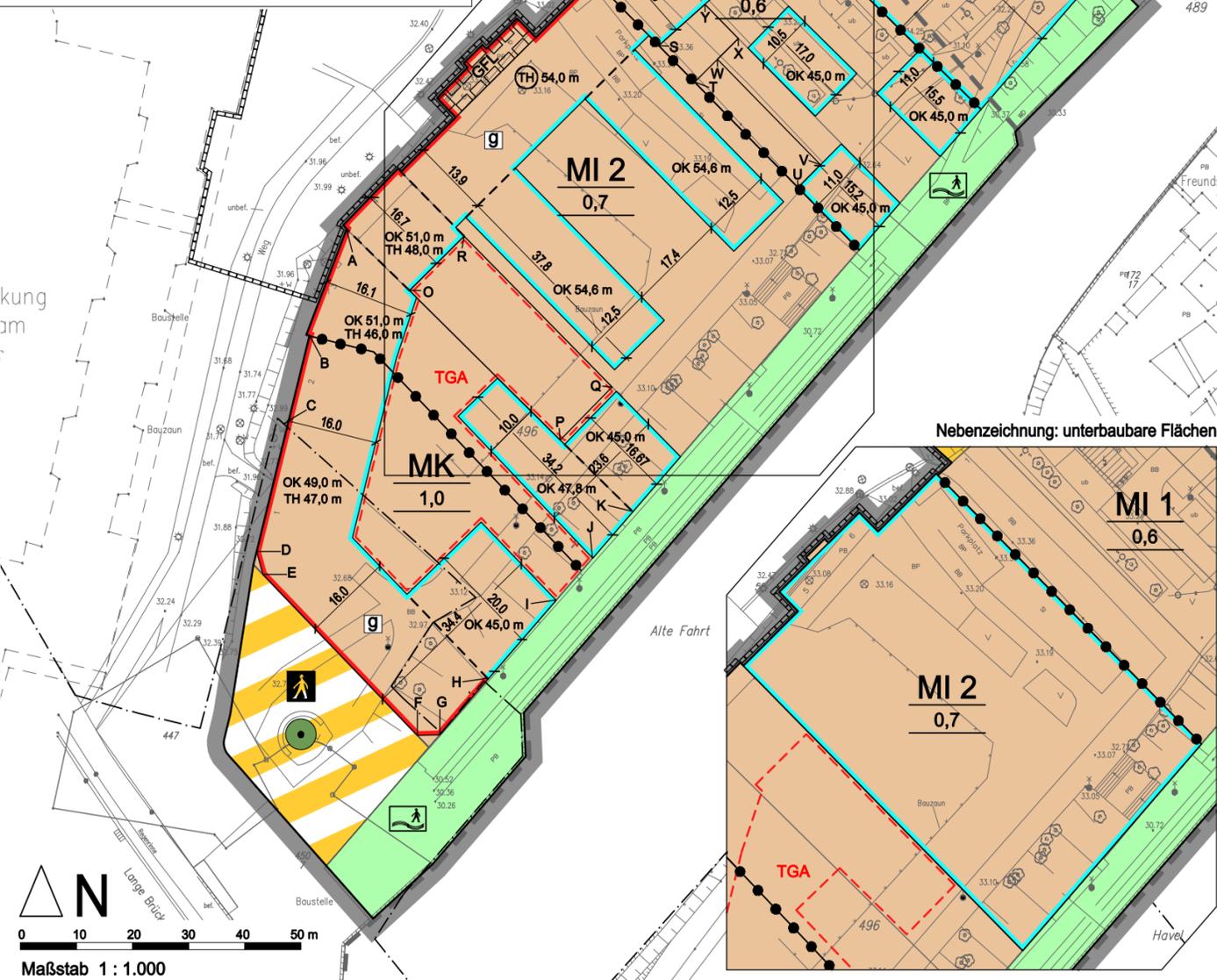
Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
 - 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
 - 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.6 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 30% Geschossfläche für Wohnungen der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche.
 - 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
 - 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.
 - 1.9 Im Mischgebiet 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
2. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie / Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
 - 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-X-Y-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
 - 2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-Y-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.
3. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - 3.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
4. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 4.1 Entlang der Baulinien und Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C, H-I und J-K müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
 - 4.2 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
 - 4.3 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H-I muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

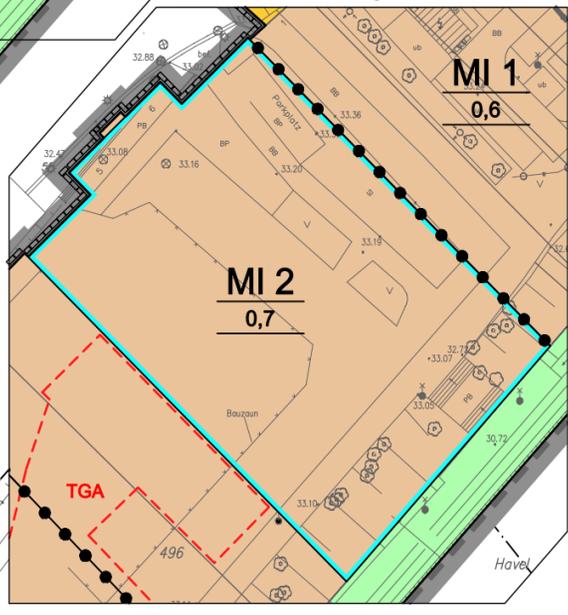
Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.

2. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals „Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit“ (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).



Nebenzeichnung: unterbaubare Flächen



Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ 1. Änderung

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
 - MK** Kerngebietgebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- B** Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- B** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- S** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- S** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

- G** Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferpromenade (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- B** Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereiche 1. Änderung

Hinweise

- Grenze des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“
- Grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 26.07.2007
- Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebietes
- D** Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebietes

Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
....., den
-
Hersteller der Planunterlage
2. **Ausfertigung**
Der Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.
Potsdam, den
-
Oberbürgermeister
3. **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den
-
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ 1. Änderung

Satzungsbeschluss, 16.12.2013

