

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/ Plantage"

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: November 2014

Landeshauptstadt Potsdam
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung, Frau Engelbrecht, Herr Beyer
Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam
Telefon 0331 – 289 3231/ -3229, Telefax 0331 – 289 3222
susanne.engelbrecht@rathaus.potsdam.de
konrad.beyer@rathaus.potsdam.de

Sanierungsträger Potsdam GmbH im Unternehmensverbund ProPotsdam
Frau Rabbe, Frau Peseke
Pappelallee 4a, 14469 Potsdam
Telefon 0331 – 6206-713/-765, Telefax 0331 – 6206-737
sigrun.rabbe@propotsdam.de
birgit.peseke@propotsdam.de

Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
Telefon 030 - 393 14 60, Telefax 030 - 392 63 83
email@spathnagel.de

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	1
I.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
I.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
I.3	Ausgangssituation	2
I.3.1	Stadtentwicklung im Plangebiet	2
I.3.2	Stadträumliche Einbindung	4
I.3.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	4
I.3.4	Denkmalschutz	6
I.3.5	Verkehrliche Erschließung	7
I.3.6	Ver- und Entsorgung	7
I.3.7	Natur, Landschaft, Umwelt	8
I.3.8	Eigentumsverhältnisse	10
I.4	Planerische Ausgangssituation	10
I.4.1	Landesplanung	10
I.4.2	Flächennutzungsplan	11
I.4.3	Landschaftsplan	11
I.4.4	Planungsrelevante Satzungen und Verordnungen	11
I.4.5	Planfestgestellte Bundesfernstraße	14
I.4.6	Geltendes Planungsrecht	14
II.	Planinhalt	17
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
II.2	Planungskonzept	19
II.2.1	Ziele der Planung	19
II.2.2	Städtebauliches Konzept	19
II.2.3	Wesentlicher Planinhalt	22
II.3	Abwägung und Begründung der Festsetzungen	23
II.3.1	Geltungsbereich	23
II.3.2	Art der baulichen Nutzung	23
II.3.3	Maß der baulichen Nutzung	26
II.3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	32
II.3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	38
II.3.6	Verkehrsflächen	40
II.3.7	Grünflächen und Grünfestsetzungen	42
II.3.8	Immissionsschutzfestsetzungen	44
II.3.9	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsregelungen)	47
II.3.10	Sonstige Festsetzungen	50
II.3.11	Nachrichtliche Übernahmen	51
II.3.12	Hinweise	51
III.	Umweltbericht	53
III.1	Einleitung	53
III.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	53
III.1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	53
III.1.3	Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	53

III.2	Schutzgut Boden	56
III.2.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	56
III.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	57
III.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen	58
III.3	Schutzgut Wasser	58
III.3.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	58
III.3.2	Auswirkungen der Planung	59
III.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen	59
III.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	59
III.4.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	59
III.4.2	Auswirkungen der Planung	60
III.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen	61
III.5	Schutzgut Arten und Biotope	61
III.5.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	61
III.5.2	Auswirkungen der Planung	63
III.5.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ersatz schädlicher Umweltauswirkungen	65
III.6	Schutzgut Mensch	66
III.6.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	66
III.6.2	Auswirkungen der Planung	67
III.6.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ersatz schädlicher Umweltauswirkungen	69
III.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	69
III.7.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	69
III.7.2	Auswirkungen der Planung	70
III.7.3	Maßnahmen zu Vermeidung und schädlicher Umweltauswirkungen	71
III.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	72
III.8.1	Umweltbezogene Ausgangssituation	72
III.8.2	Auswirkungen der Planung	72
III.8.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung schädlicher Umweltauswirkungen	73
III.9	Planungsalternativen	73
III.10	Zusätzliche Angaben	73
III.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	73
III.10.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	73
III.10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes	74
IV.	Auswirkungen der Planung	76
IV.1	Auswirkungen auf Stadtgrundriss und Stadtbild	76
IV.2	Auswirkungen auf Denkmale	76
IV.3	Vorrang der Innenentwicklung	76
IV.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	76
IV.5	Auswirkungen auf Einzelhandel und Zentrenstruktur	77
IV.6	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgeeinrichtungen	77
IV.7	Verkehrliche Auswirkungen	78
IV.7.1	Verkehrserzeugung im Plangebiet	78

IV.7.2	Straßenverkehrsflächen	79
IV.7.3	Fußgänger- und Fahrradverkehr	79
IV.7.4	Verkehrslärmschutz	79
IV.8	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	79
IV.9	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	80
IV.10	Bodenordnende Maßnahmen	81
IV.11	Finanzielle Auswirkungen	81
IV.11.1	Unmittelbare finanzielle Auswirkungen	81
IV.11.2	Mittelbare finanzielle Auswirkungen	82
V.	Verfahren	83
V.1	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereichsänderungen	83
V.2	Erste frühzeitige Beteiligungsverfahren 2004	83
V.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (2008)	83
V.3.1	Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	83
V.3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	83
V.3.3	Ergebnis der Beteiligungsverfahren in 2008, Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes	84
V.4	1. Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	85
V.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)	85
V.4.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	87
V.5	Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	89
V.6	Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	91
V.6.1	Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	91
V.6.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	92
V.6.3	Ergebnis der erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	93
VI.	Rechtsgrundlagen	94
VII.	Anhänge	95
VII.1	Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	95
VII.2	Bebauungsplan-Entwurf im Maßstab 1 : 2.000	103
VII.3	Umweltbericht: Biotoptypen	105
VII.4	Umweltbericht: Flächenbilanz	107

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst ein ca. 7,6 ha großes Gebiet im Zentrum Potsdams, das durch die südliche Straßenbegrenzung der Yorckstraße im Norden, die westliche Straßenbegrenzung der Dortustraße im Westen, die südliche Straßenbegrenzung der Breiten Straße im Süden, die westliche Straßenbegrenzung der Schloßstraße sowie die westliche Straßenbegrenzung des Neuen Marktes und die Mitte der Siefertstraße im Osten begrenzt wird. Die Werner-Seelenbinder-Straße ist Teil des Geltungsbereichs.

Vollständig im Geltungsbereich befinden sich mit Stand August 2014 folgende Flurstücke der Flur 25 der Gemarkung Potsdam: 488, 552/2, 553/1, 553/4, 553/5, 557/7, 557/11, 557/12, 594/1, 594/2, 594/3, 594/5, 598, 599, 600, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 645/1, 646, 1270, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1564, 1651, 1654, 1655, 1656, 1696, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708 und 1709.

Teilweise befinden sich folgende Flurstücke der Flur 25 der Gemarkung Potsdam im Geltungsbereich: 534, 552/6, 634, 1271 sowie das Flurstück 1107, der Flur 23.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/ Plantage"

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Plangebiet wird eine durchgreifende städtebaulich-nutzungsstrukturelle Neuordnung im Sinne der Wahrung und Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses angestrebt. Das Gebiet ist daher Teil des 1999 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte".

Während mit dem bereits fertig gestellten Kutschpferdestallensemble im Osten des Geltungsberichts die städtebauliche Neuordnung bereits weitgehend abgeschlossen ist, finden sich in der Mitte und im Westen des Gebiets noch umfangreiche Brachflächen, leer stehende Gebäude sowie Gebäude, Straßen- und Freiräume, die nicht der langfristigen städtebaulichen Konzeption entsprechen.

Mit dem genehmigten Bauvorhaben zur Sanierung des Brockeschen Palais und zur ergänzenden Errichtung seitlicher und rückwärtiger Neubauten, dem Wiederaufbau des Garnisonkirchturms sowie dem Ergebnis des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zum Bereich des ehemaligen Langen Stalls und der alten Feuerwache haben sich auch in diesem Teil des Gebietes die Planungsziele konkretisiert. Gleichzeitig sind mit der Verlagerung der Feuerwehrrnutzung aus der Werner-Seelenbinder-Straße in die Holzmarktstraße, dem Erwerb des großflächigen Bürokomplexes an der Ecke Breite Straße/ Dortustraße durch den Sanierungsträger Potsdam und dem begonnen Umbau der Breiten Straße im Abschnitt zwischen Schloß- und Dortustraße die räumlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele geschaffen worden.

Die angestrebte durchgreifende städtebaulich-nutzungsstrukturelle Neuordnung und Aufwertung des Gebiets kann auf der Grundlage des aktuellen Planungsrechts, das heißt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch, nicht den Planungs- und Sanierungszielen gemäß umgesetzt werden. Vielmehr sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Abgrenzungen zwischen Baugebieten, Straßen und öffentlichen Grünflächen neu zu bestimmen, und es sind bereits in Realisierung begriffene oder fertig gestellte Vorhaben sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich zu sichern. Die besondere Lage des Gebiets erfordert Regelungen auch zur Gestaltung baulicher Anlagen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden gesondert untersucht und sind dokumentiert.

I.3 Ausgangssituation

I.3.1 Stadtentwicklung im Plangebiet

Das Plangebiet gehört zu den ältesten Teilen der Potsdamer Innenstadt. In älteren Plänen auch als gärtnerisches Umfeld des Schlossbaus dargestellt, lag es zunächst ohne herausgehobene Bedeutung etwas abseits des in den 1660er Jahren fertig gestellten Stadtschlusses. Mit dem Schloss wurde an der Ostseite des heutigen Plangebiets ein Kutschstall errichtet.

Der westliche Teil des Plangebiets bestand bei Fertigstellung des Schlosses zunächst noch aus einer sumpfigen Niederung, die das spätere Innenstadtgebiet von Nordosten nach Südwesten durchzog. Zur Nutzung und Trockenlegung des Geländes wurde ab 1721 ein Abzugsgraben angelegt. Er wurde in der Folgezeit, im Plangebiet in den 1760er Jahren, schrittweise zum befestigten Stadtkanal ausgebaut und bestimmte mit seiner Geometrie maßgeblich die späteren, angrenzenden Stadterweiterungen.

Mit der Fertigstellung der Garnisonkirche 1732 entstand westlich des Schlosses ein weithin sichtbares Stadtzeichen in Korrespondenz zum Schloss, das auch dem Viertel westlich der Schlossanlage eine völlig neue Bedeutung verlieh. Zusammen mit der Heiligeist- und der Nikolai-Kirche, die in einer Achse mit ihr standen, wurde die Garnisonkirche wesentlich bestimmend für die Stadtsilhouette des historischen Potsdam. Der Kanal im Norden und Westen und die Brei-

te Straße im Süden, die als Prachtstraße seitlich auf das Schloss zuführte, bildeten die stadt-räumlichen Begrenzungen des Viertels im heutigen Plangebiet.

Zwei Jahre nach Errichtung der Garnisonkirche (1734) wurden dahinter liegend der Lange Stall, eine ca. 170 m lange und 23 m breite Reit- und Exerzierhalle, fertig gestellt. Das schlichte eingeschossige Fachwerkgebäude war aufgrund der Konstruktion und Dimension seines 12 m hohen fensterlosen Satteldaches ein markanter Punkt in der Potsdamer Stadtlandschaft. Erst 1781 wurde dem schmucklosen Fachwerkbau des Langen Stalls nach Süden hin zur Mammonstraße (heutige Werner-Seelenbinder-Straße) ein aufwändig gestalteter Giebel vorgebaut, um zur Breiten Straße eine repräsentative Ansicht im Umfeld der Garnisonkirche zu schaffen. 1785 folgte ein Stadthaus am Kanal, das den Langen Stall auch von Norden her einfasste.

Der Bereich zwischen dem abknickenden Stadtkanal und dem Langen Stall blieb wegen des besonders schlechten Baugrundes unbebaut und wurde als Platzanlage, „Plantage“ genannt, zunächst durch die Anlage schmaler Kreuz- und Diagonalwege sowie Lindenpflanzungen, gestaltet. 1850 erfolgte eine Neugestaltung der Plantage nach Plänen von Peter Joseph Lenné. In der Folgezeit bis in die 1930er Jahre erfolgten weitere Umgestaltungen, die jedoch von der Grundstruktur der diagonalen Wegeführungen und Randbepflanzungen nur unwesentlich abwichen.

Die Mitte des heutigen Plangebiets entwickelte sich ab 1750 vom Neuen Markt ausgehend zum bevorzugten Standort für Bürgerhäuser und großbürgerliche Palais, die sukzessive am Neuen Markt sowie entlang der heutigen Yorck- und Werner-Seelenbinder-Straße entstanden. Die Siefertstraße war Standort eines Kasernenbaus (1774/76). Am Standort eines älteren Kutschstalls (1748) entstand mit dem Kutschpferdestall (1787 – 1789) und rückwärtigen Anlagen um einen Hof eine weitere besondere Bau- und Nutzungsform im Einflussbereich des Stadtschlusses. Trotz der Besonderheiten der Stallanlagen zu beiden Seiten des Blocks entstand aus Funktions- und Wohngebäuden eine Art Blockrandbebauung, die mit dem Kutschpferdestall Ende der 1780er Jahre vervollständigt wurde.

Das 1776 an der heutigen Yorckstraße als Wohn- und Geschäftshaus eines Glasschleifers erbaute Brockesche Palais ging 1817 in den Besitz der preußischen Oberrechnungskammer über, die den gesamten Bereich inklusive der im Hof gegenüberliegenden Gebäude an der heutigen Werner-Seelenbinder-Straße nutzte. Der gesamte Hof war freigehalten von Bebauung und als parkartige baumbestandene Grünfläche gestaltet. In seiner Großzügigkeit stellte er damit eine Besonderheit gegenüber den sonst üblicherweise kleinteilig bebauten und gestalteten Hofbereichen der Altstadt dar.

Die Breite Straße entwickelte sich durch ihre hervorgehobene Lage im Stadtgrundriss und axiale Lage zum Schloss als repräsentative Allee und Prachtstraße, deren Brücke mit dem Stadtkanal eine Art Eingangspforte für die Viertel um die Garnisonkirche und deren östliche Kopfbauten ein Tor zum Lustgarten hin bildete. Diese im Wesentlichen in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts entstandene Stadtstruktur blieb gut 200 Jahre erhalten.

Durch Bombenangriffe gegen Ende des Zweiten Weltkriegs wurde die Innenstadt Potsdams 1945 schwer geschädigt. Im Plangebiet betraf dies vor allem auch die Garnisonkirche, von der der oberste Turmabschnitt und das Dach des Kirchenschiffes abbrannten. Der Lange Stall – mit Ausnahme der vorgebauten Südfassade – und die Bebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße wurden fast vollständig zerstört.

1952 wurde Potsdam Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks. In der Folgezeit entstanden Pläne, die von ursprünglichen Rekonstruktions- und Wiederaufbauideen der unmittelbaren Nachkriegszeit abrückten und Potsdam zu einer modernen, sozialistischen Stadt umgestalten sollten. Sichtbare Zeichen dieser Konzeptionen sind der Abbruch des Stadtschlusses (Sept. 1959 bis April

1960), das Verfüllen des Stadtkanals (1962 bis 1970) und die Sprengung der Garnisonkirche (1968). Die Breite Straße wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der Langen Brücke und der Neuordnung der Verkehrswege als weitgehend baumlose mehrspurige Hauptverkehrsstraße ausgebaut.

Während der Bereich um den Neuen Markt und den Marstall mit Gebäuden und im Stadtgrundriss weitgehend erhalten blieb, erfolgte im westlichen Teil des Plangebiets eine vollständige Neubebauung. Hierzu zählen insbesondere das 1969 bis 1972 errichtete Rechenzentrum Dortu-, Ecke Breite Straße am Standort der Garnisonkirche, das Gebäude der städtischen Feuerwehr an der Werner-Seelenbinder-Straße und der Wohnkomplex nördlich der Breiten Straße. Der nördliche Teil der ehemaligen „Plantage“ wurde als Grün-, Spielplatz- und Parkplatzfläche umgestaltet.

Das von Kriegszerstörungen weitgehend verschonte Brockesche Palais wurde seit Kriegsende erst als Fernmeldebauamt und später durch die Post und Telekom genutzt und steht seit Ende der 1990er Jahre leer. Es ist heute eines der größten erhaltenen barocken Stadtpalais der Potsdamer Innenstadt. Die großflächig versiegelten rückwärtigen Flächen wurden zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt.

I.3.2 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ befindet sich in gesamtstädtisch bedeutsamer Lage in der südwestlichen Potsdamer Innenstadt.

Das Plangebiet selbst wird im Norden und Osten von teils historischer Originalsubstanz, teils historisch rekonstruierten und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden, in der Mitte und im Westen von unmaßstäblichen Neubauten, sowie im Nordwesten von großflächig versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie von den Freiflächen der Grünanlage „Plantage“ geprägt.

Aufgrund der Lage im historischen Stadtkern Potsdams dominiert im Umfeld des Plangebietes auf dem Gebiet der ersten barocken Stadterweiterung das historische Raumgefüge mit kleinteiliger bis zu viergeschossiger Blockrandbebauung und geschichtlich bedeutsamen Einzelgebäuden.

Die historischen Zeitzeugen im Plangebiet selbst wie das Brockesche Palais, das Portal des Langen Stalls und das Kutschpferdestallensemble und in seiner unmittelbaren Umgebung (barockes Platzensemble des Neuen Marktes und wiederhergestellter Stadtkanal in der Yorckstraße) spielen eine zentrale Rolle im Prozess der behutsamen Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss Potsdams.

Durch die mögliche Aktivierung untergenutzter Flächen für die Schaffung neuer innerstädtischer Bauflächen kommt dem Plangebiet darüber hinaus eine große Bedeutung als gesamtstädtisch relevantes Potenzial der Innenentwicklung zu.

I.3.3 Bauungs- und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets ist durch eine blockrandbildende Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiten im Osten und der Großform des Rechenzentrums an der Breiten Straße im Westen gekennzeichnet. Die Nordwestecke des Plangebiets ist unbebaut; hier findet sich eine Grünanlage mit integrierten Parkplätzen, einer Spielplatz- und Schulsporfläche sowie dem Glockenspiel der früheren Garnisonkirche.

Westlich anschließend, Yorckstraße 18-20, befindet sich das Brockesche Palais von 1776, ein breit gelagerter repräsentativer Wohn- und Geschäftsbau mit drei Geschossen und hohem Satteldach. Die reich gegliederte Fassade an der Yorckstraße ist wie das gesamte Gebäude stark

sanierungsbedürftig, zwei früher zu beiden Seiten angegliederte Eckbauten sind nicht erhalten. Das Grundstück steht im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers, der einen denkmalgerechten Umbau des Brockeschen Palais und die Errichtung seitlicher und rückwärtiger Anbauten zu Wohnzwecken plant. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde am 11. Juni 2013 erteilt (siehe I.4.6.2).

Die Siefertstraße bildet an der Nordostecke des Blocks eine diagonal geführte Verbindung zum Neuen Markt. Mit den Gebäuden Nr. 2 bis 8 ist eine Blockrandbebauung aus dem vorigen Jahrhundert mit dreigeschossigen Wohnhäusern mit Mansarddach und rückwärtigen Eingängen vollständig erhalten und als Baudenkmal geschützt.

Den östlichen Abschluss des Blocks am Neuen Markt bildet der zweigeschossige Kutschpferdestall, der instand gesetzt ist und das Haus der Brandenburgisch Preußischen Geschichte beherbergt. Das Gebäude mit reich gegliedertem Portal bildet die Westseite des Neuen Marktes. Rückwärtig ist zwischen 2003 und 2006 in der Dimension des Stallhofes (des Stadtschlusses) eine Platzfläche entstanden, die südlich und östlich von den noch bestehenden historischen Gebäuden, (Kutschpferdestall, Manege, Schmiede) und nördlich von dem Magazinverwalterhaus begrenzt wird. Diese Gebäude sind baulich instand gesetzt und umgenutzt worden. Die westliche Platzseite wird von mehreren kleineren Büros und Wohnbauten begrenzt. Platz und Neubauten sind mit einer Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrt sich in der Werner-Seelenbinder-Straße befindet.

Die Südostecke des Plangebiets an der Schloßstraße und an der Werner-Seelenbinder-Straße wird von sanierten zweigeschossigen Wohngebäuden mit hohen Satteldächern gebildet, die über relativ kleine, mit Seitenflügeln und Nebengebäuden bestandene Grundstücksflächen verfügen. Im westlichen Abschnitt der Werner-Seelenbinder-Straße befinden sich zurzeit noch die Gebäude der ehemaligen Feuerwache mit ausgedehnten rückwärtigen Flächen, einigen Nebengebäuden sowie einem Feuerweherschlauchtrockenturm.

Der Feuerwehrstandort wurde zu Beginn des Jahres 2010 in die Holzmarktstraße 6 verlegt; die Gebäude werden für die städtebauliche Neuordnung abgerissen. Dies betrifft auch die Containerbauten auf dem Grundstück Werner-Seelenbinder-Straße 3, die derzeit noch durch die Jüdische Gemeinde zwischen genutzt werden.

Zwischen Werner-Seelenbinder- und Breite Straße befindet sich ein Baufeld, das an seiner Ostseite eines der beiden Torhäuser aufnimmt, die die Breite Straße nach Osten hin vor Eintritt in den früheren Schlossbereich/ Lustgarten rahmten. Parallel zur Breiten Straße besteht eine sechsgeschossige, in Baukörper gegliederte modernisierte Wohnbebauung aus industrieller Fertigung, die als Studentenwohnheim genutzt wird.

Im Eckbereich Breite Straße/ Dortustraße befindet sich ein fünfgeschossiges Bürogebäude mit einem großflächigen rückwärtig angegliederten Baukomplex mit zwei Geschossen. Dieses 1969 bis 1971 als Rechenzentrum errichtete Gebäude wird bis zum geplanten Abriss u.a. durch eine Landesbehörde genutzt. Der ehemalige Kantinenanbau zur Breiten Straße hin, wurde bereits abgerissen und hier teilweise die Fundamente der ehemaligen Garnisonkirche freigelegt. Hinter den ursprünglichen Kirchenstandort zurückgesetzt, wurde 2011 ein temporäres Kapellen- und Ausstellungsgebäude errichtet. Ebenso weisen einzelne aufgestellte Bauelemente (Torbogen, Turmbalustrade) symbolisch auf den spendenbasierten Wiederaufbauprozess der Garnisonkirche hin.

I.3.4 Denkmalschutz

I.3.4.1 Baudenkmale

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG stehen folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Baudenkmale unter Schutz:

- Am Neuen Markt 9 (Kutschpferdestall einschließlich Schmiede und Nebengebäude, 1787-1789, A.L. Krüger),
- Yorckstraße 19/20 (Brockesches Palais, ehem. Oberrechnungskammer, 1776, K. v. Gontard)
- Schloßstraße 12 (Bürgerliches Wohnhaus , 1751, G.W. v. Knobelsdorff)
- Schloßstraße 13 (Bürgerliches Wohnhaus , 1748, G.W. v. Knobelsdorff)
- Werner-Seelenbinder-Straße 3 (Bürgerliches Wohnhaus, 1785, J.R.H. Richter)
- Werner-Seelenbinder-Straße 7 (Kopfbau des ehem. „Langen Stalls“, 1781, G. Ch. Unger)
- Siefertstraße 2-8 (Mietwohnhaus).

In der Erdgeschosszone des Gebäudes Dortustraße 46 (ehemaliges Rechenzentrum) steht außerdem das aus 18 Feldern mit Mosaiken zum Thema „Mensch und Wissenschaft“ von Fritz Eisel bestehende Wandbild unter Denkmalschutz.

Die Straßenzüge Breite Straße und Dortustraße werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind der Denkmalschutzbereich „Am Kanal/ Yorckstraße“ und das geschützte Platzensemble „Neuer Markt“ zu beachten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des künftigen Denkmalsbereiches, der den Bereich innerhalb der Stadtmauer von 1733 umfasst.

I.3.4.2 Bodendenkmale

Die Flächen des Plangebietes im historischen Ortskern von Potsdam werden beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 geführt. Durch die im Frühjahr 2014 erfolgte Neuabgrenzung des Bodenkmal 2140 „Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters“ betrifft dies nunmehr alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei Erdarbeiten ist daher stets mit entsprechenden Funden zu rechnen.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 (1) 5. des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 24.05.04 (GVBl. 19, 15. Jg., S. 216 ff) einer denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes dürfen Bodendenkmale ohne vorherige wissenschaftliche Erforschung, Dokumentation und Bergung nicht beeinträchtigt oder gar zerstört werden. Um dies sicherzustellen, sind alle Maßnahmen und Veränderungen der Bodennutzung im Plangebiet erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Erdingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden.

I.3.5 Verkehrliche Erschließung

I.3.5.1 Straßen

Wichtigster Erschließungsträger im Plangebiet ist die Breite Straße, die als Bundesstraße (B 1 und B 2) klassifiziert ist und wesentliche Teile des motorisierten Durchgangsverkehrs im Innenstadtbereich Potsdams aufnimmt. Für das Jahr 2025 wird eine Verkehrsbelastung von 47.600 Kraftfahrzeuge täglich (Kfz/24h) prognostiziert.

Der Umbau der Breiten Straße ist auch Teil des neuen Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Potsdamer Innenstadt vom überörtlichen Verkehr. Zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und Sicherheit wurden die Fahrbahnen auf je zwei Richtungsfahrbahnen reduziert und großzügige Flächen für Fußgänger und Radfahrer angelegt. Der östliche Abschnitt der Breiten Straße ist seit längerem umgebaut, für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden 4. Bauabschnitt zwischen der Dortustraße und der Schloßstraße wurden die Bauarbeiten Ende 2013 ebenfalls abgeschlossen.

Wichtige Erschließungsfunktion für die gesamte Innenstadt und somit auch für das Plangebiet haben darüber hinaus die teilweise zum Plangebiet gehörende Dortustraße und die nördlich des Plangebietes befindliche Yorckstraße. Die prognostizierte Verkehrsbelastung für 2025 ist mit 12.900 Kfz/24h in der Yorckstraße und 13.600 bis 14.700 Kfz/24h in der Dortustraße (nördlicher und südlicher Abschnitt) prognostiziert und damit deutlich geringer als in der Breiten Straße.

Die Werner-Seelenbinder-Straße, die Siefertstraße und die Schloßstraße dienen als reine Anliegerstraßen und weisen nur eine geringe Verkehrsbelastung auf.

I.3.5.2 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist vom öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. In der nahe gelegenen Friedrich-Ebert-Straße verkehren wichtige Bus- und Straßenbahnlinien des Stadtgebiets. Die Breite Straße wird durch mehrere Buslinien bedient. Westlich der Dortustraße ist zur besseren Erschließung der Gebiete südlich der Breiten Straße eine zusätzliche Haltestelle geplant. Der öffentliche Personennahverkehr hat gerade im Umfeld des Plangebietes durch Umsetzung des Verkehrskonzeptes Alter Markt eine höhere Attraktivität gewonnen, z.B. durch effektivere Umsteigeverbindungen. Auch der Potsdamer Hauptbahnhof mit S-, Regional- und Fernbahnverkehr ist vom Plangebiet aus zu Fuß zu erreichen.

I.3.5.3 Rad- und Fußwegeverbindungen

Zusätzlich zum öffentlichen Straßennetz ist im Plangebiet eine öffentliche Blockdurchwegung in Ost-West-Richtung geplant, die im Bereich des Kutschpferdestallensembles bereits umgesetzt ist. Ausgehend von der Platzfläche des Neuen Marktes mit Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße und den Alten Markt verbindet sie das Kutschpferdestallensemble künftig mit der öffentlichen Grünfläche „Plantage“, wobei der Weg westlich des Kutschpferdestallensembles noch ungebaut ist.

Vom Neuen Markt ausgehend besteht darüber hinaus eine direkte Wegeverbindung in die Potsdamer Innenstadt über die Siefertstraße und die nördlich des Stadtkanals angrenzende Wilhelm-Staab-Straße.

I.3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist stadttechnisch mit allen Medien gut erschlossen. Die vorhandenen Leitungen und Kanäle müssen im Zuge der geplanten Neuordnung, d.h. der Baumaßnahmen innerhalb des Baublocks und in den Straßenräumen zu einem erheblichen Teil verlegt und erneuert werden.

Auf den künftigen Bauflächen sind verschiedene Bestandsleitungen, Ver- und Entsorgungsanlagen zu berücksichtigen. Unbedingt zu erhalten ist eine übergeordnete Leitungstrasse, die das

Plangebiet mittig in Ost-West-Richtung quert. Im Jahr 2001 wurden hier zur Erschließung des Kutschpferdestallensembles ein Mischwasserkanal (DN 600) und eine Trinkwasserleitung verlegt. Elektrokabel und Steuerungskabel nutzen dieselbe Leitungstrasse.

Ein weiterer übergeordneter Mischwasserkanal (DN 600) quert aus der Werner-Seelenbinder-Straße kommend das Portal des Langen Stalls und knickt dann nach Westen zur Dortustraße hin ab. Der Kanal liegt somit in der Grundfläche des ehemaligen Langen Stalls und muss für eine künftige Bebauung verlegt werden.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Feuerwehrrampe und im Bereich des Gebäudekomplexes des Rechenzentrums befinden sich weitere örtliche Wasser- und Abwasserleitungen, Stromkabel, eine Fernwärmeleitung sowie zwei Trafostationen, die zur Schaffung von Baufreiheit abgebaut oder verlegt werden müssen. Vom zuständigen Versorgungsunternehmen ist der Neubau einer Trafostation innerhalb der Parkanlage „Plantage“ geplant.

Auch die Umbaumaßnahmen in der Breiten Straße und die langfristig geplante veränderte Verkehrsraumaufteilung in der Dortustraße im Zuge der Wiederherstellung des Stadtkanals erfordern umfangreiche Leitungsumverlegungen und –erneuerungen. Darüber hinaus wird im Bereich des Stadtkanals in der Dortustraße der Bau eines Abwasserpumpwerks erforderlich. Die planungsrechtliche Absicherung der Wiederherstellung des Stadtkanals erfolgt über ein gesonderetes Genehmigungsverfahren.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt. Ausnahmen für die Versorgung mit regenerativen Energien sind möglich.

I.3.7 Natur, Landschaft, Umwelt

I.3.7.1 Naturhaushalt

Nach dem Landschaftsplan Potsdam ist der „in großen Teilen stark versiegelte Teilraum der Potsdamer Innenstadt von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt.“ Das Plangebiet wird zwischen der Breiten Straße, der Siefertstraße und der Yorckstraße durch eine nahezu vollständige Blockrandbebauung eingefasst, deren rückwärtige Hof- und Erschließungsflächen überwiegend voll- oder teilversiegelt bzw. verdichtet sind.

Dominierende Grünfläche im Plangebiet ist die Restfläche der ehemaligen „Plantage“ zwischen Yorck- und Dortustraße. Gesamtstädtisch übernimmt die „Plantage“ im Kontext mit den anderen Grünflächen, wie dem Platz der Einheit und dem Bassinplatz, der Freundschaftsinsel im Osten und dem Lustgarten im Süden die Funktion eines Trittsteinbiotops. Der in Teilen neu errichtete Stadtkanal nördlich des Plangebietes erfüllt bislang auf Grund seiner isolierten Lage keine Biotopverbundfunktion. Lediglich die begleitenden Baumreihen wirken als lineare Biotopstruktur. Bäume befinden sich im Straßenraum der Dortustraße, innerhalb der „Plantage“, rings um das Brockesche Palais sowie - infolge der 2013 vorgenommenen Neupflanzungen - entlang der Breiten Straße.

Die innerhalb des Plangebiets anzutreffenden flächigen Biotoptypen weisen nur einen niedrigen bis sehr niedrigen Biotopwert auf. Lediglich die zahlreich vorhandenen Bäume verfügen in ihrer Gesamtheit über einen mittleren bis hohen Biotopwert. In der Regel sind die Bäume planmäßig angepflanzt; entlang der östlichen Begrenzung der bisherigen Zufahrt des Brockeschen Palais handelt es sich um Sämlingsaufwuchs. Der dortige Baumbestand setzt sich aus typischen Vertretern einer sukzessiven Gehölzentwicklung zusammen. Neuanpflanzungen finden sich im neu gestalteten Eingangsbereich des Rechenzentrums und auf der rückwärtigen Platzfläche hinter dem Kutschpferdestall. Straßenbäume sind entlang des Stadtkanals in der Yorckstraße und ver-

einzelnt in der Dortustraße anzutreffen. Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im wesentlichen durch den Baumbestand und die Flächen mit Abstandsgrün geprägt.

Das Plangebiet ist durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet; teilweise liegt der Grundwasserstand bei weniger als 2 m unter der Geländeoberfläche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes.

I.3.7.2 Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Im Blockinnenbereich befand sich über die Zufahrt der Yorckstraße 17 eine Kfz-Werkstatt, deren Standort im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altstandort registriert war. Hier wurden bei Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Jahr 1996 lokale Verunreinigungen im Bereich der Altölsammelstelle aufgefunden und auf ca. 10 m² abgeschätzt.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung am Brockesschen Palais, Yorckstraße 18-20 wurde der kontaminierte Bodenbereich 2012 ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt sowie die Baugrube mit unbelastetem Boden wieder verfüllt. Die Durchführung der Maßnahme wurde baubegleitend mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und von dieser überwacht. Der Standort ist nun im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als sanierter Altstandort registriert und kann für Wohnzwecke genutzt werden.

Nach Auskunft des staatlichen Munitionsbergungsdienstes befindet sich das Planungsgebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreistellungsbescheinigung zu beantragen ist.

I.3.7.3 Immissionsbelastungen

Lärmbelastung

Im Plangebiet sind in erster Linie Geräuschemissionen in Form von Straßenverkehrslärm von den umgebenden Straßen sowie in geringerem Maße in Form von Schienenverkehrslärm der Straßenbahnen auf der etwas entfernt verlaufenden Friedrich-Ebert-Straße wirksam.

Bedingt durch die hohe Verkehrsbelastung sind insbesondere in der Breiten Straße (Bundesstraße) Lärmbelastungen von 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts (laut Lärmkarte Potsdam von 09/2012), aber auch entlang des Straßenzuges Dortustraße/ Yorckstraße hohe Lärmbelastungen zu verzeichnen.

Weitere Geräuschemissionen ergeben sich durch eine vorhandene Tiefgaragenzufahrt in der Werner-Seelenbinder-Straße sowie zeitweilige Veranstaltungsnutzungen im Kutschpferdestallensemble.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Prognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung geplanter Nutzungen durchgeführt und deren Ergebnisse nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den erwarteten Lärmemissionen sowie entsprechenden Schutzmaßnahmen erfolgt in den Kapiteln 6.8 (Immissionsschutzfestsetzungen) und 8.6.3 (Auswirkungen – Immissionsschutz) dieser Begründung.

Feinstaubbelastung (PM10)

Nach dem Luftreinhalteplan Potsdam ist die Belastung in der Breiten Straße mit Werten von 31 µg/m³ im Jahresmittel so hoch, dass eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes (Obergrenze von 35 Tagen mit max. 50 µg/m³ gem. § 4 22. BImSchG) mit einer Wahrscheinlichkeit von über 50% anzunehmen ist. Zur Verbesserung der Situation schlägt der Luftreinhalteplan sowohl verkehrslenkende örtliche Maßnahmen für die Breite Straße als auch stadtweite Konzeptionen vor. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist langfristig von einer Verbesserung der Belastungssituation auszugehen.

I.3.8 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in städtischem Eigentum (Stadt Potsdam oder Sanierungsträger Potsdam). Dazu gehören die Straßenverkehrsflächen der Breiten Straße (Flurstücke 1701, 1703 tlw. und 1107 – tlw.), der Dortustraße (Flurstücke 488, und 552/2 – tlw.) und der Werner-Seelenbinder-Straße (Flurstück 1709 – tlw.), ein schmaler Verbindungsweg zwischen Werner-Seelnebinder-Straße und Breite Straße (Flurstück 594/2) sowie Teile der künftigen Platzflächen beiderseits der Garnisonkirche. Zu den städtischen Fläche gehören weiterhin die rund 7.600 m² große Restfläche der ehemaligen „Plantage“ (Flurstücke 553/4 und 553/5) und der ehemalige Feuerwehrstandort an der Werner-Seelenbinder Straße. Das Grundstück umfasst die Flurstücke 557/7 und 1404 und ist rund 6.200 m² groß.

Nördlich an das ehemalige Feuerwehrgrundstück angrenzend liegt ein vom Sanierungsträger Potsdam erworbenes rund 3.000 m² großes Grundstück (Flurstücke 557/11 und 557/12).

Das Flurstück 594/1 an der Breiten Straße (Grundstück des Studentenwohnheims) befindet sich im Eigentum des Studentenwerks Potsdam, einer Anstalt öffentlichen Rechts.

Das mit rund 12.500 m² flächengrößte Grundstück im Plangebiet ist das Grundstück des ehemaligen Rechenzentrums der Stadt Potsdam. Das Grundstück (Flurstück 1705) umfasst neben dem Gebäudekomplex Dortustraße/ Ecke Breite Straße mit angrenzenden Freiflächen auch den Parkplatz an der Dortustraße westlich der „Plantage“. Das Grundstück wurde zum 31. Dezember 2009 vom Sanierungsträger Potsdam zur Erfüllung der Sanierungsziele erworben.

Das zukünftige Baugrundstück der Garnisonkirche (Flurstücke 1564, 1651, 1654, 1655, 1656, 1700, 1702, 1704, 1706, 1708) wurde im Februar 2010 an die Stiftung Garnisonkirche übertragen und 2013 geringfügig durch Flächenankauf erweitert.

Das 1781 errichtete Schauportal des Langen Stalls am westlichen Ende der Werner-Seelenbinder-Straße bildet ein eigenes Flurstück (553/1) und steht als eingetragenes Baudenkmal im Eigentum der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten.

In Privateigentum befinden sich die überwiegend bereits bebauten Flächen im östlichen Teil des Plangebietes sowie das Brockesche Palais an der Yorckstraße mit den westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen (Flurstück 1696).

I.4 Planerische Ausgangssituation

I.4.1 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Ziele des Bebauungsplans stimmen mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 überein, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Oberzentrum Potsdam befindet sich nach der Festlegungskarte 1 – Gesamttraum des LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“ und ermöglicht grundsätzlich die Entwicklung von Siedlungsflächen. Der LEP B-B ist vom OVG Berlin-Brandenburg am 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden, das Urteil ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, der die o.g. landesplanerischen Ziele konkretisiert, ist aufgrund einer Gerichtsentscheidung unwirksam; ein neuer Regionalplan befindet sich in Aufstellung. Die Bebauungsplaninhalte entsprechen dem 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 vom 24.10.2013, der das Plangebiet als Teil des Vorzugsraums Siedlung darstellt. Der 2. Entwurf des Regionalplans lag vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 zur Beteiligung aus.

I.4.2 Flächennutzungsplan

Der am 30. Januar 2013 beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 27. Februar 2014 wirksam geworden. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 überwiegend als gemischte Baufläche der Kategorie M 1 (GFZ 0,8 – 1,6) dar. Die ehemalige Garnisonkirche ist als Kirchenstandort dargestellt. Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes umfasst die derzeitige Freifläche „Plantage“ und bezieht auch den nördlichen Teil der angrenzenden Bebauung (ehemaliges Rechenzentrum) mit ein. Der ehemalige Stadtkanal wird in seinem gesamten historischen Verlauf als Wasserfläche in schematischer Breite dargestellt. Die Breite Straße und der Straßenzug Dortustraße/ Yorckstraße sind Teil des Straßennetzes.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit seinen geplanten Festsetzungen somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

I.4.3 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam erfolgte auch eine grundlegende Überarbeitung des Landschaftsplans.

Der Landschaftsplan (Stand September 2012) ordnet das Plangebiet dem Teilraum 19 (Nördliche Innenstadt) zu. Entsprechend der innerstädtischen Lage im historischen Stadtkern Potsdams wird für den Teilbereich das Leitbild des Stadtzentrums mit einem nach historischem Vorbild wiederhergestelltem Raumgefüge und denkmalgerecht sanierten und ergänzten Baustrukturen definiert. So soll unter anderem die Plantage als historisch bedeutsame Grünfläche wiederhergestellt werden, einzelne exponierte Gebäude wegen ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild und die historischen Blickbeziehungen zurückgebaut werden und das historische Raumgefüge im Bereich Breite Straße, Alter und Neuer Markt wiederhergestellt werden. Verkehrsbedingte Trenn- und Störwirkungen sollen reduziert werden.

In den innerstädtischen Quartieren sollen Mindeststandards der Begrünung gesichert werden und der Versiegelungsgrad durch Verwendung historischer Wegebenbeläge wie Natursteinpflaster und oder Promenadengrund vermindert werden.

I.4.4 Planungsrelevante Satzungen und Verordnungen

I.4.4.1 Sanierungsgebiet und Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", das durch Beschluss der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung vom 6.10.1999 förmlich festgelegt wurde. Übergeordnete Ziele der Sanierungsplanung für den Bereich des Bebauungsplangebietes, wie sie 1999 beschlossen wurden und durch weitere Beschlüsse konkretisiert worden sind, sind die funktionale Neuordnung des Blockinnenbereichs zwischen „Plantage“ und Neuem Markt, eine Neubebauung des Langen Stalls als östliche Platzbegrenzung der „Plantage“ in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss, die Wiedererrichtung der Garnisonkirche, die Aufwertung und räumliche Ausweitung der Freifläche "Plantage" als attraktive multifunktional nutzbare innerstädtische Grünfläche sowie die Wiederherstellung des historischen Straßenprofils mit Öffnung des Stadtkanals in der Yorckstraße und die Wiederherstellung des Stadtkanals in der Dortustraße.

Zur Sicherung der Sanierungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung am 3. September 1997 außerdem eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen. Sie gilt für die Flä-

chen zwischen der Dortustraße im Westen, der Yorckstraße im Norden, der Friedrich-Ebert-Straße im Osten und der Werner-Seelenbinder-Straße bzw. der südlichen Gebäudekante des Filmmuseums im Süden. Ausgenommen vom Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind die Neubauf Flächen entlang der Breiten Straße, der ehemalige Feuerwehrstandort und der Bürokomplex im Eckbereich Dortustraße/ Breite Straße. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung.

I.4.4.2 Werbesatzung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich Innenstadt, festgesetzt durch Beschluss vom 25. Januar 2006 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9/2006), in der besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen gestellt werden. Der Bebauungsplan kann daher auf örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen verzichten.

I.4.4.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam von 2008 wurde fortgeschrieben und am 07.05.2014 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS Nr. 14/SVV/0150). Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Hauptziele des Konzeptes sind die Sicherung der bestehenden Zentren und der verbrauchernahen Versorgung ebenso wie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt und die Stärkung der Zentralität der Landeshauptstadt. Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sind die erarbeiteten Leitlinien zu beachten. Sie sind auch Grundlage für die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2020.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d.h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu gewährleisten, werden zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Hierarchien definiert (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren).

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Sonderstandorten Stern-Center und Bahnhofspassagen – die gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt Priorität vor der Stärkung und Entwicklung anderer Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden auch jene Einzelhandelsbranchen festgelegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „*Potsdamer Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente*“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung

- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Die zentrenrelevanten Sortimente werden in nahversorgungsrelevante Sortimente (die ersten drei Sortimentsgruppen) und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt.

Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sollen grundsätzlich nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigung durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen. In den Nahversorgungszentren sind dabei hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. In den Stadtteilzentren können diese durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden.

Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

Im Bereich der neuen Potsdamer Mitte – zu dem auch das Plangebiet gehört – wird dem Einzelhandel im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept eine ergänzende Funktion zuerkannt. Thematisch an die bestehenden und geplanten Nutzungen anpasst, kommen vor allem die Themenbereiche Kunst, Kultur und Kulturtourismus in Frage.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, so dass Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan zu treffen sind. Die zentrale Einkaufsinnenstadt, in fußläufiger Entfernung nördlich der Charlottenstraße gelegen, kann grundsätzlich eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gewährleisten.

I.4.4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan SAN-P 01 „Block 27“ an (Satzungsbeschluss 28.01.1998, bekanntgemacht im Amtsblatt 4/1998). Als wesentliche Entwicklungsziele für den Baublock nördlich der Yorckstraße sind die Weiterentwicklung der Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen, der Ausbau des Nikolaissaals zu einem Konzerthaus und die Ergänzung der historischen Blockrandbebauung sowie Neubebauung im Blockinnenbereich zu nennen.

In mittelbarer Umgebung schließt sich östlich der Friedrich-Ebert-Straße der rechtsgültige Bebauungsplan SAN-P 10 "Landtagsneubau" vom 4. Juli 2007 an (amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 11/2007). Er schafft Planungsrecht für einen Landtagsneubau am Standort "Alter Markt" in den äußeren Um- und Aufrissen des ehemaligen Stadtschlusses, die Wiederherstellung der einstigen Humboldtstraße und den Wiederaufbau eines Teils der Ringerkolonnade zwischen Stadtschloss und Marstall.

Unmittelbar an die Humboldtstraße grenzt der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2012 beschlossene Bebauungsplan SAN-P 13 "Havelufer Alte Fahrt" an (amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 10/12), der das Planungsrecht für die Neubebauung der im Krieg zerstörten Bebauung entlang der Alten Fahrt schafft. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 29.01.2014 geändert.

I.4.5 Planfestgestellte Bundesfernstraße

Die Breite Straße gilt innerhalb des Geltungsbereichs als planfestgestellte Bundesfernstraße (B 1 und B 2) und wird nachrichtlich als Fläche einer Bundesfernstraße übernommen (Planzeichnung).

Die südliche Begrenzung der Bundesstraße entspricht der dort vorhandenen Bauflucht. Die nördliche Begrenzung entspricht mit dem nunmehr abgeschlossenen Umbau der Breiten Straße (Fahrbahnen, Rad- und Gehwegbereiche) der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche. Die Einziehung der ehemaligen Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen zur Wiedererrichtung der Garnisonkirche festgesetzt sind, gilt mit den abgeschlossenen Umbaumaßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 6a Satz 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) als vollzogen.

I.4.6 Geltendes Planungsrecht

I.4.6.1 Beurteilung nach § 34 BauGB

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im unbeplanten Innenbereich, so dass die Vorschriften des § 34 BauGB anzuwenden sind. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Neben der Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet vor allem auch die Anforderungen des Denkmalschutzes für die Beurteilung von Bauanträgen maßgeblich.

I.4.6.2 Genehmigte Bauanträge

Für den Umbau des denkmalgeschützten Brockeschen Palais sowie seitlich und rückwärtig angrenzend geplante Neubauten und die Errichtung des nördlichen Abschnitt des ehemaligen Langen Stalls auf dem Grundstück Yorckstraße 17 – 21 wurde am 11. Juni 2013 eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt und die Bauvorhaben werden als genehmigte Planung in den Bebauungsplan übernommen. Insgesamt ist die Errichtung von 85 Wohneinheiten geplant.

Ziel des Bauvorhabens ist der denkmalgerechte Umbau des Brockeschen Palais für Wohnen, die Blockrandschließung durch die Neubebauung der im Krieg zerstörten links und rechts an das Brockesche Palais angrenzenden Stadthäuser sowie die bauliche Ergänzung durch entsprechende Anbauten im Blockinnenbereich. Die beiden Stadthäuser neben dem Brockeschen Palais werden vorrangig Wohnnutzungen, im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Beide Gebäude sind durch herabgesetzte Trauf- und Firsthöhen dem Palais stadtgestalterisch untergeordnet und unterscheiden sich – dem historischen Vorbild entsprechend - in ihrer Gestaltung und Höhenentwicklung bewusst voneinander. Während der Neubau östlich des Brockeschen Palais drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erhält wird der westliche Anbau ein Geschoss höher; im Eckbereich zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist eine Gebäudeabschrägung vorgesehen.

Hofseitig wird das Baudenkmal um zwei viergeschossige Seitenflügel ergänzt, in denen ebenfalls Wohnungen geplant sind. Die an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Remise wird durch einen Neubau in ähnlicher Größenordnung ersetzt. Nach Westen wird der neue Baukörper hier gegenüber dem Bestand deutlich zurückgenommen, um die gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächentiefen von 0,5 H einhalten zu können. Für den östlichen Anbau an das Brockesche Palais wird gegenüber der Siefertstraße eine geringere Abstandsflächentiefe zugelassen, um trotz der geringen Straßenbreite (bis zu deren Mitte sich die Abstandsflächen erstrecken dürfen) einen höhengleichen Anschluss an das südlich angrenzende denkmalgeschützte Bestandsgebäude zu ermöglichen. Ansonsten werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandsflächentiefen eingehalten.

Für den ca. 40 m langen nördlichen Abschnitt des ehemaligen Langen Stalls an der Plantage ist ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen. Grundlage für die Gestaltung dieses Neubaus ist der Siegerentwurf des Mitte 2012 durchgeführten Wettbewerbs (siehe III.1), der zur räumlichen Fassung der angrenzenden Grünfläche einen durchgehenden einheitlich gestalteten Baukörper in der Kontur des historischen Bauwerks vorsieht.

Das viergeschossige Gebäude wird zur Grünfläche hin in den drei unteren Geschossen durch vorgelagerte, 2,40 m tiefe Loggienzonen gleichmäßig gegliedert. Zum Blockinnenbereich hin wird aufgrund des geringen Abstands zum östlich geplanten rückwärtigen Anbau an das Brockesche Palais auf die Ausbildung der (im Wettbewerb auch hier durchgängig konzipierten) Loggienzone verzichtet.

Das vierte Geschoss erhält offene Terrassen und ist mit einem flach geneigten Satteldach ausgebildet, dessen Oberkante die historische Firsthöhe aufnimmt. Das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers wird durch eine schlichte hellbeige Putzfassade mit grauem Natursteinsockel sowie Holzfenstern und Hauseingangstüren geprägt. Die Loggien und Terrassen erhalten durchsehbare, dunkelgrau lackierte Metallgeländer. Für die Dacheindeckung sind matte, naturrote Biberschwanzziegel vorgesehen.

Nahezu das gesamte Grundstück wird durch eine Tiefgarage mit insgesamt gut 70 Pkw-Stellplätzen unterbaut, deren Andienung von der Yorckstraße aus erfolgt. Hierfür ist im östlich an das Brockesche Palais angrenzenden Neubau eine einspurige, lichtsignalisierte Zu- und Abfahrt vorgesehen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes liegt die Tiefgarage nicht komplett unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche, sondern wird zur Plantage hin oberhalb des höchsten gemessenen Grundwasserstandes (HGW von 30,80 m ü. NHN) gegründet. Die Neubebauung im nördlichen Abschnitt des Langen Stalls erhält deshalb einen 1,40 m hohen Gebäudesockel, d.h. der Fußboden des ersten Vollgeschosses befindet sich in einer Höhe von 33,1 m ü. NHN. Auch das Geländeniveau im Blockinnenbereich wird abschnittsweise entsprechend angehoben; der Niveauversprung zum südlich angrenzenden Grundstück erfolgt durch eine Mauer im Abstand von etwa 3,5 m zur Grundstücksgrenze.

Die Feuerwehrezufahrt für die rückwärtigen Anbauten des Brockeschen Palais ist grundsätzlich aus Richtung Süden - von der Werner-Seelenbinder-Straße aus - vorgesehen. Die erforderlichen

Aufstell- und Bewegungsflächen der Einsatzfahrzeuge befinden sich teilweise auf dem südlich angrenzenden städtischen Flurstück 557/12 und werden über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Ergänzend zur benannten Baugenehmigung besteht eine städtebauliche Vereinbarung zur Herstellung einer Erschließungsstraße am östlichen Rand der Plantage, die ebenfalls im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist. Die im August 2011 zwischen der Stadt Potsdam und dem damaligen Grundstückseigentümer geschlossene städtebauliche Vereinbarung trifft Regelungen zur Erschließung der unmittelbar an die Plantage angrenzenden Bauflächen im Bereich des ehemaligen Langen Stalls. Die Stadt verpflichtet sich darin zur Herstellung einer 4,75 m breiten Mischverkehrsfläche, die als Zu- und Abfahrt für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge dienen soll und eine (eingeschränkte) Zufahrt für die Bewohner der angrenzenden Gebäude ermöglicht. Während der Bauphase soll die Wegefläche auch durch Baufahrzeuge befahren werden können.

Weiterhin wurde im April 2013 für den Wiederaufbau des Turms der Garnisonkirche eine Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Baugenehmigung für den Wiederaufbau der Garnisonkirche Potsdam 1. Bauabschnitt (Turm) wurde am 29.07.2013 erteilt.

II. PLANINHALT

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Einleitung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde bereits im Dezember 1990 die Diskussion um die Revitalisierung und stadtgeschichtliche Rekonstruktion des Planbereichs aufgenommen, die sich insbesondere mit dem Stadtkanal, der Garnisonkirche und dem Kutschpferdestallensemble beschäftigte. Die Überlegungen orientierten sich am zuvor durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam getroffenen Grundsatzbeschluss zur behutsamen Wiedernäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild in der Potsdamer Innenstadt und den Erhalt der traditionellen Nutzungsmischung.

1999 erlangten entsprechende Konzepte eine verbindliche Grundlage durch die Festlegung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ und die Formulierung der Sanierungsziele. Diese sehen einen Rückbau des Rechenzentrums sowie der Gebäude der (mittlerweile verlagerten) Feuerwache und die städtebauliche Neuordnung und Wiederbebauung des Bereichs orientiert am historischen Stadtgrundriss vor.

2001 folgte im Zusammenhang mit der Entscheidung der Landeshauptstadt Potsdam zum Wiederaufbau des Stadtschlösses als Sitz des Landtages die Konzeption zur verkehrlichen Neuordnung der südlichen Innenstadt. Teil des Verkehrskonzeptes ist auch der mittlerweile abgeschlossene Umbau der Breiten Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans, d.h. zwischen Dortu- und Schloßstraße. Der neu gegliederte Verkehrsraum berücksichtigt bereits den künftigen Kirchenstandort mit dem vor die Bauflucht tretenden Kirchturm.

Seit 2004 konkretisierten sich auch die Pläne zum Wiederaufbau der Garnisonkirche als Erinnerungsort. Unter Einbindung der evangelischen Kirche wurden eine gemeinnützige Stiftung und eine Fördergesellschaft zur Beschaffung der notwendigen finanziellen Mittel gegründet. Zur erforderlichen Baufeldfreimachung beschloss die Stadtverordnetenversammlung 2009 den Ankauf der Flächen und den Abriss des vorhandenen Bürokomplexes (Rechenzentrum). Das für den Wiederaufbau der Garnisonkirche benötigte Baugrundstück wurde 2010 durch die Landeshauptstadt zur Verfügung gestellt. Der Wiederaufbau soll in zwei Phasen erfolgen; zunächst ist der Wiederaufbau des Kirchturms bis Ende 2017 geplant. Die Fundamente der Kirche sind überwiegend erhaltenen und damit als Bodendenkmal Grundlage des Wiederaufbaus. Der Baubeginn soll 2014 erfolgen.

Zu Beginn des Jahres 2010 wurde die alte Feuerwache Potsdam von der Werner-Seelenbinder-Straße in die Holzmarktstraße verlegt und seither auch in diesem Bereich die Grundstücksberäumung und Baufeldfreimachung vorbereitet. Zur Neugestaltung des Standortes und der angrenzenden Flächen des ehemaligen Langen Stalls wurde im Sommer 2012 u.a. auf Initiative des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Ziel war es, eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption zu erarbeiten, die Grundlage aller weiteren planerischen Schritte wird. Für den Lange Stall sollte ein tragfähiges und gestalterisch anspruchsvolles Konzept entwickelt werden, das zum einen der besonderen Bautypologie des Langen Stalls gerecht wird, zum anderen ein Angebot an vermarktbarem standortadäquaten Wohnraum schafft. Wesentliches Kriterium war auch die abschnittsweise Realisierbarkeit des Konzepts, um eine Umsetzung der künftigen Bebauung durch verschiedene Bauherren zu ermöglichen. Ebenso wurde eine qualifizierte Konzeption für eine Bebauung des alten Feuerwehrareals an der Werner-Seelenbinder-Straße gefordert.

Der Siegerentwurf des Berliner Architekten Stephan Höhne sieht konzeptionell die Schließung der Blockränder in den historischen Baufluchten und eine durch zwei rechtwinklig angeordnete Riegel neu definierte klare Hofsituation vor. Einheitliche Gestaltungselemente lassen eine Parzellierung und abschnittsweise Umsetzung des Konzepts zu. Der Lange Stall ist als durchgehend

einheitliche, durch beidseitig vorgelagerte Loggienzonen gleichmäßig gegliederte, viergeschossige Bebauung ausgebildet. Das vierte Geschoss ist als Staffelgeschoss mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet, dessen First die historische Firsthöhe aufnimmt. Die Bebauung zur Werner-Seelenbinder-Straße besteht aus vier Einzelhäusern mit Satteldach, die sich weitgehend an den historischen Trauffhöhen orientieren und die historischen Fassaden neu interpretieren. Der Blockinnenbereich wird durch eine großzügige, allseitig baulich gefasste Grünfläche dominiert. Durch den Verzicht auf eine vollständige Unterbauung des Hofbereichs mit Tiefgaragen wird mittig die Pflanzung von Großbäumen und die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsflächen ermöglicht.

Die Baustruktur der hofbildenden Bebauung übernimmt die erarbeiteten Gestaltprinzipien des Langen Stalls (einheitliche viergeschossige Blockrandbebauung mit vorgelagerten Loggienzonen). Vom Preisgericht wurde indes eine weitere gestalterische Differenzierung des Innenbereichs empfohlen. Deshalb erfolgte 2013 in Abstimmung mit dem Gestaltungsrat eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes für den Blockinnenbereich, d.h. für die sich östlich an den Langen Stall anschließenden Bauflächen der ehemaligen Feuerwache.

Parallel dazu stellte Anfang 2013 der Eigentümer der Grundstücksflächen an der Yorckstraße einen Bauantrag, der auf seinem Grundstück, also für den 40 m langen nördlichen Abschnitt des Langen Stalls eine Umsetzung des Siegerentwurfs zum Gegenstand hatte. Der Bauantrag wurde am 11. Juni 2013 auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt (vgl. I.4.6.2) und im März 2014 mit den Baumaßnahmen begonnen.

Das Wettbewerbsergebnis und die einheitliche Gestaltung des rund 170 m langen Neubaus anstelle des ehemaligen Langen Stalls führte im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens zu kontroversen Diskussionen in den politischen Gremien und in der Öffentlichkeit. Neben Forderungen nach einer gestalterischen Differenzierung einer Neubebauung zur Blockrandschließung wurde auch erneut eine historische Teilrekonstruktion der ehemaligen Reit- und Exerzierhalle mit einer öffentlichen Nutzung erörtert. 2013 wurde hierzu ein Workshopverfahren mit Vertretern der Fraktionen sowie Experten durchgeführt, es konnte jedoch keine einheitliche Meinung zur künftigen Bebauung des Langen Stalls erzielt werden.

Anfang 2014 wurde im Rahmen einer weiteren interfraktionellen Arbeitsgruppe beschlossen, für die Grundstücke im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Potsdam ein Investorenwettbewerb durchzuführen. Da keine Einigung über die künftige Form des Langen Stalls erzielt werden konnte, wurde beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplans soweit zu flexibilisieren, dass für den Langen Stall ein weites Spektrum der künftigen baulichen Entwicklung ermöglicht wird. So sollen planungsrechtlich sowohl die Umsetzung des Siegerentwurfs des Büros Höhe für den Langen Stall, die mögliche Teilrekonstruktion des Langen Stall bis hin zu neuen Baukonzepten möglich sein. Für den Blockinnenbereich wird die aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene und später weiter entwickelte Gebäudeanordnung Ausgangspunkt des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs.

Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen Grundlage für das beabsichtigte Vergabeverfahren der Grundstücke im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Potsdam an einen oder mehrere Bauherren werden. In einem zweistufigen Bieterwettbewerb werden geeignete Bauherren gesucht, die die Grundstücke überplanen, im Anschluss an das Auswahlverfahren erwerben und zeitnah bebauen.

Im Rahmen des Bieterverfahrens wird letztlich auch die Entscheidung für die architektonische Ausgestaltung der Neubebauung im Bereich Langer Stall zu treffen sein.

II.2 Planungskonzept

II.2.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die stadtgestalterische und stadtstrukturelle Aufwertung des Plangebiets entsprechend seiner besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung als Teil des ältesten Innenstadtbereichs Potsdams.

Leitbild hierbei ist der Erhalt authentischer Bausubstanz ebenso wie eine Wiedergewinnung historischer Konturen im Stadtgrund- und aufriss, die die stadtgeschichtliche und stadtopografische Einordnung des Bereichs insgesamt und der noch erhaltenen Einzelbauten ermöglichen.

Innerhalb der historischen Konturen sollen zeitgemäße Nutzungen ermöglicht sowie moderne städtebauliche und architektonische Lösungen umgesetzt werden. Besonderes Ziel ist die Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt sowie der Erhalt und die Ergänzung kultureller und wissenschaftlicher Nutzungen, insbesondere das Haus der Brandenburgisch-Preußischen Geschichte mit seinen kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen und die neue Garnisonkirche als Stadtkirche und Versöhnungszentrum. Daneben sollen der zentralen Lage des Plangebietes entsprechend, Büro- und Dienstleistungsnutzungen in das Neubaukonzept integriert werden und den angestrebten Wohnanteil ergänzen.

Zur Wiedererlangung der besonderen stadträumlichen Qualitäten sollen zum einen ehemals stadtbildprägende und nutzungsstrukturell bedeutende historische Bauten, wie z.B. die Garnisonkirche und der Lange Stall (in historischer Kubatur oder in neuer Interpretation) wieder errichtet und damit wichtige Raumabschlüsse und Höhendominanten wiederhergestellt werden. Zum anderen sollen langfristig auch die historischen Platzsituationen (z.B. beiderseits der Garnisonkirche) in ihren ursprünglichen Raummaßen wiederhergestellt und dem historischen Kontext angemessen, jedoch auch den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechend gestaltet werden. Die öffentliche Nutzbarkeit des Quartiers soll durch eine Wiedergewinnung der Plantage in ihrer historischen Dimension als öffentliche Grünanlage, die Schaffung eines blockinternen Wegesystems und langfristig eine Rekonstruktion weiterer Abschnitte des Stadtkanals deutlich erhöht werden.

II.2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept gliedert sich vereinfacht dargestellt in einen eher konservatorischen, bestandsorientierten Bereich im östlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs und einen Umstrukturierungsbereich nach historischen Konturen im flächenmäßig überwiegenden westlichen Plangebiet.

Von der Yorckstraße im Norden kommend, über die Siefertstraße, den Neuen Markt und die Schloßstraße im Osten bis zur Werner-Seelenbinder-Straße mit dem Schauportal des Langen Stalls im Süden wird eine weitgehend geschlossene Blockrandbildung angestrebt. Dazu sind die vorhandenen, überwiegend denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten und werden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Wesentliche Sanierungen und Umstrukturierungen sind in diesem Teil des Plangebietes bereits durchgeführt. Hierzu gehört insbesondere der bereits realisierte Hof des Kutschpferdestallareals, die Instandsetzung und Umnutzung der Reithalle, der Manege, der Schmiede und des Magazinverwalterhauses sowie die Errichtung ergänzender Wohn- und Bürobauten analog zu früheren Baukörperstellungen. Die Neubauten der Anlage und die Platzfläche hinter dem Kutschpferdestall sind mit einer Tiefgarage unterbaut, mit Ein- und Ausfahrt in der Werner-Seelenbinder-Straße.

Für das Baufeld zwischen Werner-Seelenbinder- und Breite Straße ist mittelfristig keine städtebauliche Veränderung zu erwarten, der Gebäudekomplex wurde 2005 umfassend modernisiert und wird als Studentenwohnheim genutzt. Nur in Hinblick auf eine sehr langfristig angelegte Strategie zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses wird auch für diesen Bereich eine Neuordnung vorgesehen. Bis zu dem Zeitpunkt der langfristig geplanten Veränderung der städtebaulichen Kubatur in diesem Bereich wird die Landeshauptstadt Potsdam die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Veränderungen im Rahmen des Bestandsschutzes wie zum Beispiel Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder kleinteilige Nutzungsänderungen nicht entgegen halten. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung eines an historischen Konturen orientierten Stadtplatzes um die rekonstruierte Garnisonkirche und eine an früheren Bürgerhäusern orientierte viergeschossige Randbebauung der Breiten Straße, ähnlich der Neubebauung gegenüber. Ein bereits früher rekonstruiertes Stadtpalais im Eckbereich Breite Straße/ Schloßstraße wird dem Bestand entsprechend in die Planung aufgenommen.

Der wesentliche Neustrukturierungsbereich innerhalb des Plangebiets umfasst den gesamten Westteil mit dem Brockeschen Palais und seinen seitlichen und rückwärtigen potenziellen Bauflächen, den Standort der ehemaligen Feuerwache an der Werner-Seelenbinder-Straße, den Gebäudekomplex mit Neben- und Stellplatzflächen des ehemaligen Rechenzentrums an der Dortustraße und die nördlich angrenzende Grünanlage Dortu-/ Ecke Yorckstraße.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine städtebauliche Neuordnung orientiert am historischen Stadtgrundriss vor. Voraussetzung hierfür ist der Rückbau des Rechenzentrums sowie der Gebäude der alten Feuerwache. Stattdessen ist die bauliche Schließung der Quartiersränder durch die Neubebauung der zerstörten Stadthäuser neben dem Brockeschen Palais sowie eine Neubebauung oder Teilrekonstruktion des ehemaligen Langen Stalls und die Herstellung der Grünanlage „Plantage“ in ihrer ursprünglichen Größe zwischen Yorckstraße und Breite Straße beabsichtigt. Für das Brockesche Palais werden - dem genehmigten Bauantrag (Stand Juni 2013) entsprechend - auch rückwärtige Anbaumöglichkeiten eröffnet.

Im südwestlichen Planbereich soll der Wiederaufbau zunächst des Kirchturms und längerfristig auch des Kirchenschiffs der Garnisonkirche erfolgen. Der Grundstein für dieses durch Spenden finanzierte Wiederaufbauprojekt der Stiftung Garnisonkirche Potsdam wurde im April 2005 gelegt, im Anschluss daran erfolgte die Errichtung eines Gewölbebogens des Turmes, der temporären Kapelle sowie der temporären Aufstellung der bereits wiederhergestellten Teile der Turmbalustrade. Die von der Stiftung beabsichtigte Wiederaufbau des Turmes symbolisiert, zusammen mit dem Landtagsneubau in der Form des Potsdamer Stadtschlusses, der Errichtung des Palais Barberini als Leitbau sowie weiteren ehemals die Potsdamer Altstadt besonders prägenden Gebäuden mit Leitfassaden nach historischen Vorbild, das konsequente Bestreben zur Annäherung an den historischen Stadtgrund- und -aufriß in der Potsdamer Mitte. Mit der bereits erfolgten Baufeldfreimachung und der Berücksichtigung des Kirchenstandorts beim Umbau der Breiten Straße im Abschnitt zwischen Dortu- und Schloßstraße wurden die räumlichen Voraussetzungen zum Wiederaufbau des Kirchturms geschaffen.

Nördlich der Garnisonkirche soll die frühere Plantage als öffentliche Grünanlage in ihrer ursprünglichen Größe wieder hergestellt werden, um den Kontext des historischen Stadtgrundrisses wieder nachvollziehbar zu machen. Die Grünfläche soll in Interpretation historischer Gestaltungselemente der alten Lennéschen Planung künftig als attraktive und multifunktionale Grünfläche den heutigen Nutzungsanforderungen an eine innerstädtische Grünanlage gerecht werden. Hierbei wird keine Rekonstruktion der historischen Planung angestrebt. Am östlichen Rand der Grünanlage soll eine Wegeverbindung für Fußgänger, Radfahrer sowie einen eingeschränkten Fahrverkehr der unmittelbaren Anlieger zugelassen werden. Auch für die Realisierung der Grünanlage ist der Abriss des Rechenzentrums erforderlich.

Als bauliche Begrenzung im Osten der Plantage ist eine Neubebauung innerhalb der Grundrissfläche des Langen Stalls vorgesehen, um die raumprägende Funktion des historischen Bauwerks als Blockkante zur Plantage wieder abzubilden. Das Gebäude des Langen Stalls, 1734 als Reit- und Exerzierhalle errichtet, prägte bis zu seiner Zerstörung 1945 als schlichter eingeschossiger Fachwerkbau durch seine große Dimension (170 m lang und 22-23 m breit) und die charakteristische, 12 m hohe, durchgehende und fensterlose Dachfläche das Stadtbild. Einer möglichst originalgetreuen Teilrekonstruktion der Kubatur des Langen Stalls stehen bisher fehlende konkrete Nutzungsoptionen im Hinblick auf die besonderen Raum- und Belichtungsverhältnisse entgegen, für die Schaffung eines vermarktbaren standortadäquaten Wohnraumangebotes erscheint die historische Gebäudekubatur ungeeignet.

Auf der Ebene des Bebauungsplans soll ein möglicher Wiederaufbau von Teilabschnitten des Langen Stalls auf den verbleibenden Grundstücksflächen des Langen Stalls im Treuhandvermögen zwar nicht ausgeschlossen werden, die derzeit realistischere Entwicklungsvorstellung geht jedoch von einer zeitgemäßen mehrgeschossigen Neubebauung mit abweichender Dachform aus, die die bauliche Begrenzung der Plantage wieder herstellt, im übrigen aber künftigen Nutzungsanforderungen insbesondere als Wohnstandort folgt. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs (siehe II.1) wurde 2012 ein Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, hier attraktiven innerstädtischen Wohnraum zur Stärkung der Potsdamer Innenstadt als Wohnstandort zu schaffen. Die vom Wettbewerbsgewinner entworfene einheitliche, durch beidseitig vorgelagerte Loggienzonen gegliederte, viergeschossige Wohnbebauung, ist im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen realisierbar, die Festsetzungen belassen aber auch Spielraum für andere architektonische Lösungen oder eine möglichst originalgetreue Teilrekonstruktion der ehemaligen Reit- und Exerzierhalle.

Im Blockinnenbereich wurde das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs auf Empfehlung des Gestaltungsrates weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die städtebauliche Grundfigur einer hofbildenden Bebauung wird dabei im Grundsatz beibehalten. Durch ein Aufbrechen der ursprünglich allseits geschlossenen Randbebauung und den Verzicht auf das vierte Vollgeschoss wird ein deutliches gestalterisches Absetzen von der Bautypologie des Langen Stalls erreicht. Um den Langen Stall als architektonisch herausragendes Einzelbauwerk im Bebauungszusammenhang „freizustellen“ werden rückwärtige Anbaumöglichkeiten ausgeschlossen.

Auf den rückwärtigen Baufeldern sind sowohl Gebäudezeilen als auch Einzelhäuser oder so genannte Townhouses denkbar, die endgültige Baustruktur wird ebenso wie die künftige Parzellierung in diesem Bereich bewusst offen gehalten.

Wichtige Elemente der Freiraumgestaltung bilden der groß dimensionierte begrünte Innenhof, der auch historisch den Bereich prägte, und die öffentliche Blockdurchwegung, die in Ost-West-Richtung eine durchgängige Verbindung für Fußgänger- und Radfahrer zwischen dem Neuen Markt und der Plantage herstellt. Ihr Verlauf ist durch die Führung bestehender übergeordneter Leitungstrassen vorgegeben.

Zur Erschließung des Blockinnenbereichs ist an der östlichen Grenze des ehemaligen Feuerwehrstandortes eine zentrale Gebietszufahrt vorgesehen, die auch durch den Anlieger-, Notfall- und Rettungsverkehr für das Kutschpferdestallensemble aufnimmt. Stellplätze sollen vorzugsweise in einer zentralen Tiefgarage angeordnet werden, die gleichfalls über die benannte Gebietszufahrt angefahren werden kann.

Die angestrebte Bebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße besteht aus vier Einzelhäusern mit Satteldach, die sich weitgehend an den historischen Traufhöhen orientieren und die historischen Fassaden neu interpretieren. In der Erdgeschosszone sind kleinteilige Gewerbeeinheiten umsetzbar. Die Anzahl der Durchfahrten und Durchgänge soll möglichst gering gehalten werden.

Wesentliches Element des historisch bestimmten Neuordnungskonzeptes im Geltungsbereich und seiner Umgebung ist zudem die Wiederanlage des Stadtkanals in der Yorck- und in der Dortustraße, von dem Teile der ursprünglichen Anlage, zum Beispiel Einfassungsmauern, noch vor-

handen, andere Teile bereits rekonstruiert sind. Die Rekonstruktion erfolgt aufgrund eines separaten Genehmigungsverfahrens, der Bebauungsplan umfasst nur einen Hinweis auf dieses Planungsvorhaben.

II.2.3 Wesentlicher Planinhalt

Durch Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird die vorhandene Nutzungsmischung im östlichen Teil des Plangebietes gesichert und eine daran anknüpfende Weiterentwicklung im Westteil vorbereitet.

Die vorhandene Baustruktur wird durch Baukörperfestsetzungen für die teils denkmalgeschützten Bestandsgebäude gesichert und durch ergänzende Neubaupotenziale, die sich an der ehemals vorhandenen historischen Struktur orientieren, komplettiert.

Im Rahmen der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss wird die ehemals geschlossene Blockrandbebauung durch bauliche Ergänzungen in der Yorckstraße und der Werner-Seelenbinder-Straße sowie durch eine räumliche Fassung im Grundriss des ehemaligen Langen Stalls gegenüber der Plantage wieder hergestellt. Die Gebäudeanordnung wird durch die Festsetzung straßenseitiger Baulinien sowie enge und erweiterte Baukörperfestsetzungen fixiert. Den Festsetzungen im nordwestlichen Neuordnungsbereich liegt dabei der am 11. Juni 2013 genehmigte Bauantrag für das Brockesche Palais und seine Anbauten zugrunde. Für die südlich angrenzenden Flächen berücksichtigen die Festsetzungen einerseits das überarbeitete städtebaulich-freiraumplanerische Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren „Ehemaliger Langer Stall und alte Feuerwache“ – ohne die Umsetzung konkret festzuschreiben, ermöglichen aber auch eine möglichst originalgetreue Teilrekonstruktion der ehemaligen Reit- und Exerzierhalle. Entlang der Breiten Straße wird langfristig ebenfalls eine Neubebauung durch Überplanung des Gebäudebestandes vorbereitet.

Die festgesetzten Nutzungs- und Höhenmaße orientieren sich an der historischen Baustruktur. Differenzierte Höhenfestsetzungen und ergänzende Gestaltungsvorgaben zur Ausbildung der Dachgeschosse tragen zur Erhaltung und Entwicklung des typischen Ortsbildes im historischen Innenstadtbereich bei. Zusätzliche Gestaltungsregelungen für die Neubebauung nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße tragen dem Umgebungsschutz der angrenzenden Baudenkmale (vor allem Schauportal Langer Stall) Rechnung.

Mit der Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen und lärmschutzorientierten Grundrissausrichtungen werden trotz der teils hohen Belastungen durch Straßenverkehrslärm im gesamten Mischgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ ermöglicht den Wiederaufbau der Garnisonkirche am historischen Standort und eröffnet neben Gottesdiensten ein breites Nutzungsspektrum, z.B. für Ausstellungs- und Versammlungsräume. Zur Freistellung des Baukörpers in einer Platzfläche nach historischem Vorbild wird der betreffende Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Stadtplatz“) festgesetzt.

Die nördlich angrenzende Grünanlage der Plantage wird durch die Festsetzung als öffentliche Parkanlage in ihrer historischen Ausdehnung planungsrechtlich gesichert. Für die Straßenverkehrsfläche der Dortustraße erfolgt eine grundlegende Neuabgrenzung; ihre Aufweitung nach Osten berücksichtigt die künftige Einordnung des Stadtkanals. Die Werner-Seelenbinder-Straße wird ebenfalls in Teilbereichen neu abgegrenzt.

Zur internen Erschließung des Blockinnenbereichs werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich vorbereitet und eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der

Plantage und dem Neuen Markt ermöglicht. Weitere bestehende und geplante Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden durch die Festsetzung als Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

II.3 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Er umfasst den gesamten Baublock zwischen der Yorckstraße im Norden, der Dortustraße im Westen, der Breiten Straße im Süden und Siefertstraße, Schloßstraße und Neuer Markt im Osten.

Daneben umfasst der Geltungsbereich teilweise auch angrenzende Straßenverkehrsflächen. Die Siefertstraße ist bis zu ihrer Mitte Teil des Geltungsbereichs. Die Dortustraße wurde in ihrer gesamten Breite in den Geltungsbereich einbezogen, da hier eine grundsätzliche Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche insbesondere für die künftige Einordnung des Stadtkanals erfolgt. Die westliche Geltungsbereichsgrenze reicht deshalb bis an die gegenüberliegende Bebauung und ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Auch die Breite Straße wurde im maßgeblichen Abschnitt zwischen der Dortustraße und der Schloßstraße vollständig in den Geltungsbereich einbezogen, da hier im Zuge der mittlerweile abgeschlossenen Umbaumaßnahmen Veränderungen der Verkehrsflächenabgrenzung erforderlich waren. Die Fläche der Werner-Seelenbinder-Straße wird ebenfalls in Teilbereichen neu abgegrenzt und langfristig am westlichen Ende als allgemeine Straßenverkehrsfläche aufgehoben.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist sinnvoll und erforderlich, um die städtebauliche Neuordnung in diesem Block einschließlich der Neufassung der öffentlichen Straßenräume nach einem einheitlichen Konzept planungsrechtlich vorzubereiten.

II.3.2 Art der baulichen Nutzung

II.3.2.1 Mischgebiet

Die vorhandenen und geplanten Bauflächen im Plangebiet werden mit Ausnahme des Baufeldes für den Wiederaufbau der Garnisonkirche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird der vorhandenen Nutzungsmischung im Ostteil des Geltungsbereichs entsprochen und eine daran anknüpfende Weiterentwicklung im Westteil vorbereitet.

Gerade die Neubauflächen im Blockinnenbereich bieten beste Ausgangsbedingungen zur Entwicklung eines für unterschiedlichste Nutzergruppen attraktiven Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturstandortes in zentraler, repräsentativer Innenstadtlage. Die Mischgebietsfestsetzung berücksichtigt einerseits die entstandene Prägung im Bereich des Kutschpferdestallensembles und unterstützt andererseits das Sanierungsziel für die Potsdamer Mitte, den Wohnstandort Innenstadt zu sichern und zu stärken.

Insgesamt wird eine ausgewogene Mischung aus Wohngebäuden und verträglichen Nicht-Wohnnutzungen wie Büros, Dienstleistungseinrichtungen, Kultur-, Tourismus- und Gastronomieangeboten sowie nicht störenden, gewerblichen Nutzungen angestrebt. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht auf jeder Teilfläche des Mischgebiets, sondern nur bezogen auf die Gesamtheit aller Mischgebietsteile des Geltungsbereiches erreicht werden. Teilbereichsweise sind somit sowohl reine Wohn- wie auch reine Nicht-Wohnnutzungen oder ein Nutzungsmix mit dem Überwiegen einer der Nutzungen denkbar, wenn insgesamt die Prägung des Mischgebiets im Geltungsbereich gewahrt bleibt. Dies entspricht auch der Bestandssituation im Osten des Plangebiets.

Die Gliederung des Mischgebietes in die Teilgebiete MI 1 bis MI 4 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß und differenzierten Regelungen zur Gestaltung, abgestimmt auf die Bestandssituation und die Belange des Denkmalschutzes und des Stadtbildes. Die Art der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Mischgebietsteilen unterscheidet sich dagegen nicht.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordert für Teile des Mischgebietes Immissionsschutzregelungen aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch den Straßenverkehr. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur erforderlichen Schalldämmung von Außenwänden und zur lärmschutzorientierten Grundrissgestaltung. Die Schallschutzfestsetzungen werden unter Punkt II.3.8 detailliert erläutert.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden bestimmte Arten von Nutzungen in allen Teilen des Mischgebietes ausgeschlossen oder beschränkt, um die angestrebte Gebietsentwicklung zu sichern.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Sie sind aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrem baulichen Erscheinungsbild weder mit der künftigen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur des Gebiets vereinbar, noch mit den Anforderungen des Denkmalschutzes und dem Leitbild der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss in Einklang zu bringen.

Der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet ist für Autofahrer zumutbar, da andere Tankstellen im Umfeld der Potsdamer Innenstadt vorhanden (z.B. Berliner Straße, Zeppelinstraße, Babelsberg) oder zulässig sind.

Aufgrund der besonderen denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und zum Schutz der Wohnnutzung wird auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässig sind oder gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen.

Von solchen Nutzungen werden insbesondere Lärmbelastigungen angrenzender Wohnnutzungen durch nächtlichen Betrieb und erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie visuelle Beeinträchtigungen des Straßenraums durch auffällige Werbeanlagen und geschlossene, d.h. fensterlose Erdgeschosszonen erwartet. Außerdem ist infolge fehlender Akzeptanz bei vorhandenen und geplanten Wohn- und Kulturnutzungen eine mögliche Zurückhaltung bei Investitionen für hochwertige Nutzungen und ggf. unerwünschte Verdrängungseffekte zu befürchten.

Diese möglichen negativen Auswirkungen stehen dem angestrebten Gebietscharakter als Wohn-, Kultur- und Dienstleistungsstandort in repräsentativer Lage entgegen und können die erheblichen Aufwendungen für die städtebauliche Neuordnung in Frage stellen.

Eingeschränkt wird außerdem die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig wären. Bisher sind in den Mischgebieten MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 (Neuordnungsbereich) keine Einzelhandelsbetriebe ansässig. In den bestandsgeprägten Mischgebietsteilen MI 1 und MI 4 sind einzelne kleinere Einzelhandelsnutzungen (z.B. Museumsshop) vorhanden.

Nach Maßgabe des Bebauungsplanentwurfs (textliche Festsetzung Nr. 1.2) werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten zum Schutz der zentralen Einkaufsinnestadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Dies ist im Sinne des am 07. Mai 2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam erforderlich, weil sich das Plangebiet außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) befindet und die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe der geplanten Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbe-

reiche zuwiderlaufen würde. Die zentrale Einkaufsinnenstadt schließt fast unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Ihre Stärkung genießt Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Die Differenzierung der Nutzungsart Einzelhandel erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Als zentrenrelevant werden demnach folgende Warensortimente eingestuft:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Die Einzelfallprüfung eröffnet dabei die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe zu genehmigen, die der Lage im historischen Stadtkern Potsdams städtebaulich und nutzungsstrukturell zuträglich sind (z.B. Museumsshops, Antiquitätengeschäfte o.ä.), standortunverträgliche Baustrukturen und Warensortimente wie z.B. Autoersatzteile aber ablehnen zu können.

Um eine verbrauchernahe Versorgung im Plangebiet sicher zu stellen, können darüber hinaus auch Nachbarschaftsläden ausnahmsweise zugelassen werden. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um sehr kleine wohngebietsverträgliche Einrichtungen wie Läden für Backwaren oder Kioske mit Angeboten für den täglichen Bedarf, von denen keine Konkurrenz für die Einkaufsinnenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeht. In einer Einzelfallprüfung ist zu untersuchen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sowie Nachbarschaftsläden im Ausnahmetatbestand ermöglicht im Rahmen der Einzelfallprüfung auch die Auseinandersetzung mit der jeweiligen Erschließungssituation (Anlieferung und Kundenstellplätze).

II.3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Am Standort der ehemaligen Garnisonkirche wird eine rund 1.550 m² große Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ werden verschiedene Nutzungen ermöglicht, insbesondere Versammlungs- und Ausstellungsräume. Nach dem Konzept der Stiftung zum Wiederaufbau der Kirche sollen eine neue Stadtkirche und ein Zentrum für Frieden und Versöhnung entstehen. Hierzu sind nicht allein traditionelle Räume für den Gottesdienst, sondern auch für Ausstellungen, Versammlungen und Weiterbildung geplant. Kulturelle und kirchliche Nutzungen werden dazu gleichberechtigt nebeneinander zugelassen. Fragen des Nutzungskonzepts, der Trägerschaft und der gesellschaftsrechtlichen Verfassung der Einrichtung bleiben von der Festsetzung unberührt. Zu den kirchlichen Nutzungen zählt unter anderem der geplante Betrieb des vorhandenen Glockenspiels im wieder errichteten Kirchturm.

Ausnahmsweise können am Standort auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, soweit sie der Zweckbestimmung zugeordnet und nach der Grundfläche untergeordnet sind, und durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

II.3.3 Maß der baulichen Nutzung

II.3.3.1 Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschossfläche

Im Geltungsbereich wird das zulässige Maß der Nutzung überwiegend durch enge Baukörperausweisung bestimmt, bei der die durch Baugrenzen oder Baulinien zeichnerisch definierte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der höchstzulässigen oder verbindlich vorgegebenen Zahl der Vollgeschosse die Grundlage für die Berechnung des Nutzungsmaßes bildet (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Im Einzelfall erfolgt die Bestimmung des Nutzungsmaßes auch durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche oder einer flächenbezogenen Verhältniszahl (Grundflächenzahl) in Verbindung mit der Angabe einer höchstzulässigen Vollgeschosshöhe.

Bestimmung des Nutzungsmaßes über Baukörper- und Baufensterfestsetzungen

Enge Baukörperfestsetzungen werden durchgängig in den bestandsgeprägten Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 1 im Osten des Geltungsbereichs getroffen. Die in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen stellen zusammen mit der Vorgabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Festsetzungen im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 und § 20 BauNVO dar. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche kann somit verzichtet werden.

In den Mischgebietsteilen MI 1.1 und MI 1.2 wird ausschließlich die vorhandene, zum großen Teil denkmalgeschützte Bausubstanz gesichert und im Bereich des Kutschpferdestallensembles die Errichtung eines weiteren, bereits genehmigten Gebäudes ermöglicht.

Im Neuordnungsbereich werden ebenfalls überwiegend Baukörperfestsetzungen getroffen, um eine Wiedergewinnung historisch stadtbildprägender Konturen im Stadtgrund- und aufriß zu sichern. Dies betrifft neben dem geplanten Wiederaufbau der Garnisonkirche vor allem die Baufelder im Bereich des ehemaligen Langen Stalls, der historisch die Plantage an ihrer Ostseite begrenzte, und die für eine Blockrandschließung maßgeblichen Baufelder entlang der Yorckstraße und der Werner-Seelenbinder-Straße.

Im Blockinnenbereich im Mischgebietsteil MI 3 werden auch die bereits genehmigten rückwärtig an das Brockesche Palais angrenzenden Neubauten mittels Baukörperfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

In den südlich angrenzenden Mischgebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 wird dagegen durch eine Baufensterfestsetzung ein etwas größerer Spielraum zur Anordnung der Gebäude eingeräumt.

Durch allseitige Baugrenzen und die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird hier nur ein Rahmen für die Realisierung von Baumaßnahmen gesetzt. Als städtebauliche Grundfigur wird eine aus dem Wettbewerbsverfahren abgeleitete hofbildende Bebauung vorgegeben, die durch die Anordnung von Gebäudezeilen oder mit Einzelhäusern ausgefüllt werden kann.

Durch die Bestimmung des Nutzungsmaßes über Baukörperfestsetzungen bzw. die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich im Mischgebietsteil MI 2.1 (Flurstücke 557/11 und 557/12) eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1.650 m² und eine maximale Geschossfläche von 5.570 m². Umgerechnet entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,59 und einer Geschossflächenzahl von 2,0.

Für den Mischgebietsteil MI 2.2 ergibt sich unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche im rückwärtigen Baufeld und der Baukörperfestsetzungen für den Langen Stall und die Bebauung entlang der Werner-Seelenbinder-Straße eine überbaubare Grundstücksfläche von rund 4.440 m² und eine maximale Geschossfläche von 15.750 m². Umgerechnet entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,48 und einer Geschossflächenzahl von 1,69.

Diese höchstzulässigen Nutzungsmaße kommen jedoch nur zustande, wenn das im Bereich des Langen Stalls - im Hinblick auf eine originalgetreue Teilrekonstruktion - vorgegebene gut 22 m tiefe Baufeld vollständig durch eine viergeschossige Neubebauung ausgenutzt wird. Dies erscheint angesichts damit verbundener interner Erschließungs- und Belichtungsprobleme eher unwahrscheinlich.

Sowohl im Mischgebietsteil MI 2.1 als auch im Mischgebietsteil MI 2.2 wird die in § 17 BauNVO für Mischgebiete genannte Obergrenze einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten; die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird dagegen eingehalten.

Durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen werden darüber hinaus nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke als unterbaubare Grundstücksflächen definiert.

Zusammen mit den im Bebauungsplan privilegierten Flächen für eine Tiefgarage errechnet sich im Mischgebietsteil MI 2.1 eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,79 bzw. eine Grundfläche von rund 2.200 m² und im Mischgebietsteil MI 2.2 (unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1) eine Grundflächenzahl von annähernd 0,8 bzw. knapp 7.470 m². Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannte Obergrenze für Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 werden somit eingehalten.

Im Mischgebietsteil MI 2.2 wird die Obergrenze der insgesamt zulässigen Grundfläche für die Errichtung von Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen sowie ausnahmsweise zulässigen Stellplätzen und Garagen dabei als abweichende Regelung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für eine Tiefgarage bestimmt.

Festsetzung einer Grundflächenzahl bei Bauflächenfestsetzungen

Für die langfristig neu zu bebauende Fläche entlang der Breiten Straße (Mischgebietsteil MI 4) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und damit die Obergrenze des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten. Aufgrund der verbindlich vorgegebenen durchgängigen Randbebauung mit vier Vollgeschossen überschreitet die erreichbare GFZ von maximal 2,4 die Obergrenzen nach § 17 BauNVO dagegen erheblich.

II.3.3.2 Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Neuordnungsbereich (Mischgebietsteil MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4) Überschreitungen der Obergrenzen für das zulässige Maß der Nutzung nach § 17 BauNVO in benanntem Umfang ermöglicht.

Während diese Nutzungsmaßüberschreitungen im Mischgebietsteil MI 3 lediglich die Inhalte der bereits erteilten Baugenehmigung widerspiegeln, sind sie in den übrigen Teilen des Neuordnungsbereichs unmittelbar dem Bebauungsplan Nr. 1 zuzurechnen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 festgelegten Obergrenzen der Nutzungsmaße ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO dann zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe für die Überschreitungen

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln. Die Überschreitung muss aus dem Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein, die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

Der für eine Überschreitung der Obergrenzen erforderliche besondere Charakter des Plangebietes und die besonderen Umstände der Gebietsentwicklung ergeben sich aus dessen Lage an repräsentativer Stelle in der historischen Innenstadt von Potsdam und der lagebedingten Notwendigkeit, den historischen Kontext angemessen zu berücksichtigen.

Der einzigartige barocke Stadtkern Potsdams wurde im 2. Weltkrieg großflächig zerstört und zu DDR-Zeiten städtebaulich stark überformt. Bereits 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und –aufriß; 1999 wurde das Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" förmlich festgesetzt. Damit wurde die Umsetzung der Planungsziele zur Wiedergewinnung der historischen Stadtmitte eingeleitet und seither konsequent weiterverfolgt.

Im Plangebiet bildet das im östlichen Teilbereich weitgehend erhaltene bzw. bereits wiederhergestellte historische Raumgefüge mit kleinteiliger bis zu viergeschossiger Blockrandbebauung sowie die geschichtlich bedeutsamen Einzelgebäude wie das Brockesche Palais und das Portal des Langen Stalls den Ausgangspunkt der weiteren Entwicklung.

Zusammen mit dem barocken Platzensemble des Neuen Marktes, dem wiederhergestellten Kutschpferdestallensemble und dem bereits teilweise wieder freigelegten Stadtkanal spielen vor allem der Wiederaufbau der Garnisonkirche, die Wiederherstellung der Plantage und die Wiederherstellung einer durchgehenden standortangepassten Blockrandbebauung entlang der Yorkstraße, der Werner-Seelenbinder-Straße und entlang der Grünfläche eine zentrale Rolle im Prozess der behutsamen Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss Potsdams.

Eine durchgehende Blockrandbebauung nach historischem Vorbild ist im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungsmaße kaum realisierbar, da vor allem eine Neubebauung im Bereich des ehemaligen Langen Stalls aufgrund der historische Dimension des ehemaligen Stallgebäudes eine durchgehende drei- bis viergeschossige Neubebauung mit möglichst großer Bautiefe erfordert. Die Überschreitungen sind somit städtebaulich erforderlich, um die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und –aufriß im Plangebiet umsetzen zu können.

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs „Ehemaliger Langer Stall und alte Feuerwache“ wurden qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen für die städtebaulich herausgehobene Situation erarbeitet. Der Siegerentwurf zeigt, dass trotz der erhöhten Dichtewerte eine städtebaulich attraktive Bebauung mit qualitätvollen, auf die öffentliche Grünfläche und den großzügigen privaten Blockinnenbereich ausgerichteten Wohnungen realisiert werden kann.

Für die langfristig ermöglichte Neubebauung entlang der Breiten Straße (Mischgebietsteil MI 4) sind die Überschreitungen städtebaulich erforderlich, um eine standortangepasste durchgehende Blockrandbebauung nach historischem Vorbild realisieren zu können und die schallschützende Wirkung der Bebauung für die nördlich angrenzenden Flächen zu sichern. Im Vergleich zum sechsgeschossigen Bestandsgebäude wird das Nutzungsmaß zudem in der langfristigen Perspektive reduziert.

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst (Anschluss an das übergeordnete Straßennetz, gute innerstädtische ÖPNV-Anbindung und Nähe zum Hauptbahnhof) ist darüber hinaus auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren.

Nicht zuletzt bietet der Umfang der geplanten Bauflächen die Chance, zusätzliche neue Bewohner für die Innenstadt zu gewinnen, nachfragegerechten Wohnraum in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten zu schaffen und damit die Innenstadt nachhaltig als Wohnstandort zu stärken.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die vorgesehene bauliche Dichte mit GFZ-Werten bis zu 2,0 bzw. 1,7 in den Baugebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 wird in ihren Auswirkungen durch die Freihaltung zusammenhängender Freiflächen im Blockinnenbereich, die den Wohnungen zugutekommen sollen, im Grundsatz ausgeglichen. Eine entsprechende Anordnung der Baukörper wird mit den Bebauungsplanfestsetzungen weitgehend vorgegeben.

Auch die im Bebauungsplan gesicherten öffentlichen Freiflächen, wie die Grünanlage „Plantage“ und der Stadtplatz tragen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sie relativieren die aus städtebaulichen Gründen erforderliche hohe bauliche Dichte in den Baugebieten und wirken sich positiv hinsichtlich der Belichtung und Belüftung von Wohnungen aus.

Als weitere ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erdüberdeckung von unterirdischen Anlagen sowie zur Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen. Diese Maßnahmen bewirken durch die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Der Bebauungsplan ermöglicht im Neuordnungsbereich mit geringfügigen Ausnahmen keine Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gilt als Gewähr für die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsstätten sind insoweit durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Bei den ermöglichten Abstandsflächenunterschreitungen handelt es sich einerseits um das bestehende Schauportal am südlichen Ende des Langen Stall und den in historischem Abstand geplanten Wiederaufbau der Garnisonkirche, weshalb von diesen Abstandsflächenverkürzungen voraussichtlich keine Wohnun-

gen oder Büroräume betroffen sind, und eine ermöglichte Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze der Mischgebietsteile MI 2.1 und MI 2.2, die aufgrund der auf dem Nachbargrundstück zurückgesetzten Bebauung nicht zu einer gegenseitigen Überdeckung von Abstandsflächen führt und damit der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenfalls nicht entgegensteht.

Die Einhaltung der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Grundflächenzahlen für Mischgebiete von 0,6 stellt zusammen mit der mittels Baugrenzen vorgegebenen Baukörperanordnung zur Freihaltung eines geräumigen zusammenhängenden Blockinnenbereichs und dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze die Bereitstellung nutzbarer wohnungsbezogener Freiflächen (z.B. für die Anlage von Kinderspielflächen) auf den Grundstücken sicher. Zum Schutz gegen Straßenverkehrsemissionen trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen.

Für den maßgeblich zur höheren Dichte beitragenden Neubau im Bereich des ehemaligen Langen Stalls (maximal viergeschossiges bis zu 22,1 m tiefes Gebäude) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse darüber hinaus auch durch die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünanlage „Plantage“ und deren aufwändige Erweiterung und Aufwertung als Erholungs- und Bewegungsfläche gewährleistet.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch das Überschreiten der Obergrenzen für Nutzungsmaße sind nicht zu befürchten; der entsprechende Nachweis wird im Rahmen des Umweltberichts geführt.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch eine leistungsfähige Verkehrsbedienung durch öffentliche Verkehrsmittel, eine gute Verkehrsanbindung über bestehende Hauptverkehrsstraßen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen befriedigt.

Das aus der Neubebauung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch den Wegfall des bisherigen Feuerwehrstandortes und des großflächigen Bürokomplexes teilweise kompensiert und kann über das bestehende Straßennetz im derzeitigen Ausbauzustand abgewickelt werden.

Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange oder anderweitige Rechtsvorschriften, die einer Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Absatz 2 BauNVO entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

II.3.3.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse - die auch "Dachgeschosse" mit einschließt - und abschnittsweise durch die ergänzende Festsetzung von Gebäudeoberkanten, Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die Höhen baulicher Anlagen werden als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) festgesetzt. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 31,70 m.

Zahl der Vollgeschosse

In den Mischgebietsteilen MI 1.1 und MI 1.2 erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert. Dementsprechend werden überwiegend drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei die meisten Bestandsbauten über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verfügen. Die vereinzelt vorhandenen niedrigeren Gebäude werden ebenso in den Bebauungsplan übernommen wie die viergeschossige Häuserzeile entlang der Siefertstraße. Da in diesem

Teil des Mischgebiets keine Neubaupotenziale eröffnet werden, sind ergänzende Festsetzungen zur Bauhöhe nicht notwendig.

Für das Baufeld des Langen Stalls wird sowohl die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, als auch ergänzend eine Höhenbeschränkung (Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß, siehe unten) vorgenommen.

Die Festsetzungen ermöglichen zum einen eine Wiederherstellung des Gebäudes in seiner ursprünglichen historischen Kubatur, lassen aber auch eine viergeschossige Blockrandbebauung, vorrangig für Wohnzwecke, zu. Durch eine ergänzende Gestaltungsbindung (vgl. Punkt II.3.9) muss mindestens das oberste zulässige Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Für die rückwärtige Bebauung in den Mischgebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 ist eine Vorgabe zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ausreichend. Im Blockinnenbereich orientiert sich die festgesetzte Zahl von höchstens drei Vollgeschossen am östlich angrenzenden Bestandsgebiet und stellt außerdem sicher, dass die Gebäude von der „Plantage“ aus über den First des Langen Stalls nicht in Erscheinung treten. Innerhalb der Bebauungsplanvorgaben sind hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss sowie Gebäude mit drei Vollgeschossen realisierbar.

Im Mischgebietsteil MI 3 werden für das Brockesche Palais bestandsorientiert höchstens vier Vollgeschosse zugelassen. Für die seitlichen und rückwärtigen Anbauten wird die Zahl der Vollgeschosse (vier bzw. fünf Vollgeschosse) gemäß Baugenehmigung vom 11. Juni 2013 als Höchstmaß in den Bebauungsplan übernommen. Eine denkmalverträgliche Höhenentwicklung wird in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege durch ergänzende Höhenfestsetzungen auch für das fünfgeschossige Eckgebäude zur Plantage hin gewährleistet (s.u.).

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 4 werden aus Gründen des Immissionsschutzes für die straßenbegleitende Bebauung zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit den Bestimmungen zur Bauweise (vgl. Punkt II.3.4) wird hier auch langfristig bei Aufgabe des Bestandsbaus eine schallschützende Blockrandbebauung entlang der Breiten Straße gesichert, die die nördlich angrenzenden Nutzungen abschirmt. Durch die ergänzende Gestaltungsbindung zur Ausbildung des obersten zulässigen Geschosses (vgl. Punkt II.3.9) können hier drei Normal- und ein Dach- oder Staffelgeschoss errichtet werden. Ergänzende Höhenvorgaben sind entbehrlich.

Trauf- und Firsthöhen, Oberkanten baulicher Anlagen

Trauf- und Firsthöhen werden für Bereiche festgesetzt, wo ein Absetzen von vorhandener historischer Bausubstanz erforderlich ist oder Baukörper in Anlehnung an die historische Kubatur neu errichtet werden sollen. Dies gilt vor allem für das Baufeld des Langen Stalls mit Anschluss an das denkmalgeschützte Giebelbauwerk im Süden, die Bebauung beiderseits des Brockeschen Palais und nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße sowie für die Errichtung von Turm und Kirchenschiff der Garnisonkirche nach historischen Vorgaben. Nur so kann die differenzierte Höhenentwicklung der Dachlandschaft als wesentliches Gestaltelement des historischen Stadtgrund- und -aufnisses gesichert werden.

Für das Baufeld des Langen Stalls in den Mischgebietsteilen MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 gewährleistet die vorgegebene Mindesthöhe von knapp 10,0 m (festgesetzte Oberkante von mindestens 41,0 m über NHN) unabhängig von der künftigen Kubatur und Dachform des Baukörpers eine stadtbildwirksame räumliche Fassung der Plantage und verdeckt die geplante Neubebauung im Blockinnenbereich.

Die höchstzulässige Oberkante von 47,0 m über NHN stellt sicher, dass die Neubebauung unabhängig von der Dachform das südlich angrenzende denkmalgeschützte Portal nicht überragt. Wird ein geneigtes Dach errichtet, kann die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch den Dachfirst bis zu einer Höhe von 48,5 m über NHN ausnahmsweise zugelassen werden, so-

fern der Dachfirst so angeordnet wird, dass er aus Blickrichtung Süden und Südwesten durch die mittig angeordneten Aufbauten des Schauportals (Mittelrisalit) vollständig verdeckt wird. Sowohl bei der Rekonstruktion der historischen Dachform als auch bei Errichtung eines Neubaus mit normal oder flach geneigtem Satteldach, wie es der Entwurf des Architekturbüros Höhne vorsieht, ist unter diesen Voraussetzungen ein denkmalverträglicher Anschluss an das Portal Langer Stall weiterhin gewährleistet. Zur Beurteilung sind Standorte auf der gegenüberliegend südlichen Straßenseite der Breiten Straße sowie vor den Hillerbrandtschen Häusern maßgeblich.

Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße wird die maximale Traufhöhe auf 42,0 m über NHN und die mögliche Firsthöhe auf 47,0 m begrenzt, damit sich die Neubebauung in die bestehende denkmalgeschützte Blockrandbebauung einfügt und sich dem Portal des Langen Stalls höhenmäßig unterordnet. Bezogen auf die im nördlichen Gehwegbereich der Werner-Seelenbinder-Straße vorhandene durchschnittliche Geländehöhe von knapp 32,0 m über NHN entspricht dies einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,0 m über Gelände. Mit diesen Höhenvorgaben und der ergänzenden Gestaltungsbindung zur Ausbildung des obersten zulässigen Geschosses lassen sich Gebäude mit drei Normalgeschossen und einem als Satteldach ausgebildeten Dachgeschoss sowie ggf. einem bis zu etwa einem Meter über das Geländeniveau herausragenden Kellergeschoss umsetzen. Durch die Höhenbeschränkungen (Traufhöhe 42,0 m/ Firsthöhe 47,0 m ü. NHN) wird trotz der ermöglichten Viergeschossigkeit ein denkmalverträglicher Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude Werner-Seelenbinder-Straße 3 (Traufhöhe 41,6 m und Firsthöhe 45,1 m ü. NHN) gewährleistet.

Im Mischgebietsteil MI 3 werden die Höhenregelungen für die beiderseits des Brockeschen Palais geplanten Neubauten mit Bezug auf die vorhandenen Höhen des denkmalgeschützten Palais (Firsthöhe 50,04 m, Haupttraufe 47,12 m bzw. Oberkante Hauptgesims 45,83 m über NHN) so festgesetzt, dass sich die Neubauten deutlich sichtbar vom Bestandsgebäude absetzen und auch die dort vorhandenen plastisch ausgebildeten Schmuckelemente berücksichtigen. Die Firsthöhen von 48,0 m bzw. 49,2 m über NHN unterschreiten die Firsthöhe des Brockeschen Palais um mindestens 80 cm, die Traufhöhen von 44,7 m bzw. 45,8 m über NHN liegen ebenfalls deutlich unter der Haupttraufe des Brockeschen Palais. Für die rückwärtigen Anbauten an das Brockesche Palais ist aufgrund der fehlenden öffentlichen Wirksamkeit der unmittelbare Anschluss an das vorhandene denkmalgeschützte Bestandsgebäude von geringerer Bedeutung als die absolute Höhe der Baukörper. Mit den festgesetzten Oberkanten von 48,0 m wird sichergestellt, dass die Dachflächen der künftigen Neubebauung weder aus der Yorckstraße noch von der Plantage oder der Dortustraße aus sichtbar sein werden.

Im Bereich der ehemaligen Garnisonkirche ermöglicht der Bebauungsplan entsprechend den historischen Vorgaben die Errichtung eines Baukörpers mit einer Traufhöhe von 50,0 m über NHN bzw. 18,5 m über Geländeniveau (Bezugshöhe Breite Straße) und einer Firsthöhe von 60,0 m über NHN bzw. 34,5 m über Geländeniveau sowie einen Turmbau bis in eine Höhe von 120,0 m über NHN. Im Zusammenhang mit der Wiedererrichtung des Kirchturms kann eine luftrechtliche Genehmigung für Bauhilfsmittel wie Kräne o.ä. erforderlich werden.

II.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

II.3.4.1 Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Baulinien, an die angebaut werden muss, werden umlaufend an den äußeren Blockkanten festgesetzt, um den Erhalt oder die originalgetreue Wiederherstellung der historischen Baufluchten als prägendes Element des Stadtgrundrisses zu sichern. Hierzu gehören auch die beidseitigen Anbauten an das Brockesche Palais, die Bauflucht des früheren Langen Stalls zur Plantage hin

sowie die Schließung der historischen Bauflucht im Bereich der alten Feuerwache als Ergänzungen der historischen Blockstruktur.

Gegenüber bestehenden Baudenkmalen sind dabei teilweise geringe Gebäuderücksprünge erforderlich, um die Plastizität dieser stark durch Schmuckelemente gegliederten Fassaden ausreichend zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Rücksprünge der seitlichen Anbauten an das Brockesche Palais wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für diesen Bereich (vgl. 4.6.2) mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Abschrägung des westlichen Anbaus im Eckbereich Yorckstraße/ Plantage entspricht ebenfalls dem genehmigten Bauvorhaben.

Besondere Bedeutung kommt der einheitlichen Bauflucht im Bereich des ehemaligen Langen Stalls entlang der Plantage zu, die gegenüber der angrenzenden Grünanlage eine raumwirksame Stadtkante ausbildet. Um die besondere Fassadengliederung und Plastizität (Kolossalordnung) des denkmalgeschützten Schauportals am südlichen Ende ausreichend zu berücksichtigen, ist aus denkmalpflegerischer Sicht im südlichen Abschnitt der geplanten Neubebauung ein mindestens 0,4 m betragender Rücksprung der vorderen Bauflucht gegenüber dem Baudenkmal erforderlich. Für den bereits genehmigten 40 m langen nördlichsten Abschnitt des Langen Stalls (Flurstück 1696) beträgt der Abstand zur Flurstücksgrenze - mithin zur verlängerten Bauflucht des Schauportals - dagegen nur rund 0,2 m (0,16 – 0,22 m). Um unter diesen Rahmenbedingungen eine denkmalgerechte einheitliche Bauflucht ohne Versprünge zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan eine leicht abknickende Baulinie fest, d.h. im Mischgebietsteil MI 3 wird die Baulinie mit dem genehmigten Abstand von 0,16 – 0,22 m zur westlichen Flurstücksgrenze übernommen, knickt dann an der Grenze zum Mischgebietsteil MI 2.1 in einem Winkel von 1,3 Grad leicht ab und trifft das Schauportal mit einem Abstand von 0,45 m hinter dessen seitlicher Bauflucht. Die geringfügige Winkelabweichung wird angesichts der Gesamtlänge der Fassade von 170 m nicht wahrnehmbar sein und stellt keine Beeinträchtigung des Denkmals Schauportal dar. Im Zuge von Baugenehmigungen für den südlichen Abschnitt des Langen Stalls muss dabei sichergestellt werden, dass jegliches Überschreiten der festgesetzten Baulinie im Rahmen des durch § 23 BauNVO eingeräumten Ermessensspielraums (also auch unbedeutender Bauteile in geringfügigem Ausmaß) ausgeschlossen wird.

Im Zusammenhang mit der geforderten Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dach- oder Staffelgeschoss (siehe Gestaltungsregelungen II.3.9.1) erstreckt sich die Bindungswirkung der Baulinie entlang der Plantage nur auf das erste bis dritte Vollgeschoss und das vierte Vollgeschoss kann widerspruchsfrei zurückversetzt errichtet werden.

Die Baulinie entlang der Werner-Seelenbinder-Straße wird gegenüber dem Schauportal im westlichen Straßenabschnitt ebenfalls mit einem Rücksprung um 0,4 m festgesetzt. Der Versprung zur bestehenden Bauflucht erfolgt an der westlichen Grenze des Flurstücks 1404 (Hausnummer 4), wo sich auch historisch eine Parzellen- und Gebäudegrenze befand. Die innerhalb des Baugebietes liegende Vorzone der Bebauung soll gestalterisch in die angrenzende Gehwegfläche einbezogen werden.

Die Baulinie entlang der Breiten Straße sichert im Falle der langfristig angestrebten baulichen Neuordnung eine Wiederherstellung der einheitlichen historischen Bauflucht. Ihre Bindungswirkung ist auf das erste bis dritte Vollgeschoss beschränkt, weil für das vierte Vollgeschoss wiederum die Ausbildung als Dach- oder Staffelgeschoss eingefordert wird.

In den übrigen Teilen des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss. Dies betrifft zum einen die rückwärtigen Begrenzungen der benannten Blockrandbebauung und zum anderen die Gebäude im Blockinnenbereich. Dabei werden überwiegend enge Vorgaben in Form von Baukörperfestsetzungen getroffen.

II.3.4.2 Enge Baukörperfestsetzungen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des historisch geprägten östlichen Teils des Geltungsbereichs umfassend sichern und erhalten zu können, trifft der Bebauungsplan in diesem Bereich Baukörperfestsetzungen, die sich eng an der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes orientieren und auch vortretende untergeordnete Bauteile wie Erker erfassen. Abschnittsweise (z.B. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße) erfolgt auch eine leicht generalisierte Festlegung der Baugrenzen.

Im Falle von Umbau- und Neubaumaßnahmen kann ein Überschreiten der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer oder Treppenanlagen auf der Grundlage von § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zugelassen werden oder es kann von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, sofern denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Auch der geplante Wiederaufbau der Garnisonkirche wird durch eine enge Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Die äußere Abgrenzung wird gegenüber dem historischen Vorbild generalisiert und in geringfügig größeren Abmessungen festgesetzt, um Gestaltungsspielraum bei der Berücksichtigung verbliebener Fundamente im Boden, aber auch bei der historischen Annäherung an die Gliederung der Fassade zu belassen. Darüber hinaus wird eine ausnahmsweise Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen ermöglicht, um ein Aufsetzen neuer Außenwände auf vorhandene Fundamente auch für den Fall einer geringfügig abweichenden Lage zu ermöglichen. Diese Regelung nimmt den Begriff des geringfügigen Überschreitens aus § 23 Abs. 3 BauNVO auf; während dort jedoch nur Bauteile benannt sind, soll mit der hier getroffenen Regelung auch ein Überschreiten einer ganzen Fassade ermöglicht werden, sofern dies aus Gründen der Rekonstruktion erforderlich ist. Dies kann entsprechend geringfügig abweichende Abgrenzungen der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen nach sich ziehen.

Für das genehmigte Bauvorhaben zum Umbau des Brockeschen Palais und ergänzende seitlich und rückwärtig angrenzende Neubauten wird ebenfalls eine enge Baukörperausweisung getroffen, die das Bauvorhaben mit einzelnen generalisiert festgesetzten Baugrenzen weitgehend nachzeichnet.

II.3.4.3 Erweiterte Baukörperfestsetzungen und Baufelder für Neubaupotenziale

Baukörperfestsetzungen durch Baulinien und Baugrenzen werden für die künftige Blockrandbebauung entlang der Werner-Seelenbinder-Straße und im Grundriss des ehemaligen Langen Stalls getroffen, so dass hier zwar die Straßenflucht bzw. die Bauflucht zur Plantage hin durch Baulinien genau vorgegeben ist, rückwärtig innerhalb des Baufeldes aber gestalterische Spielräume bezüglich der künftigen Baukörperausbildung bleiben. Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können in diesen Bereichen vollständig überbaut werden und bestimmen die maximal zulässige Grundfläche.

Das Baufeld des Langen Stalls in den Mischgebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 ermöglicht mit einer Tiefe von 22,1 m sowohl die originalgetreue Teilrekonstruktion der ehemaligen Reit- und Exerzierhalle, als auch die Errichtung einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung vorrangig für Wohnzwecke. Auch bei Realisierung einer Wohnbebauung in zeitgemäßer Architektur soll eine Annäherung an die historische Gebäudedimension angestrebt werden. Der Siegerentwurf des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs, der mit beidseitig vorgelagerten Loggienzonen eine Gesamttiefe von 21,1 m aufweist, zeigt entsprechende Lösungsmöglichkeiten auf. Da vergleichbare Tiefen des Hauptbaukörpers bei normalen Wohnungsgrundrissen zu erheblichen Belichtungsproblemen führen, wird eine entsprechende Bautiefe im Bebauungsplan aber nicht explizit eingefordert, sondern die rückwärtige Begrenzung des Baukörpers lediglich über eine Baugrenze bestimmt, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss.

Im Mischgebietsteil MI 3 steht der Festsetzung eines 22,1 m tiefen Baufeldes die genehmigte Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers im Blockinnenbereich entgegen; bei rückwärtiger Aufweitung des derzeit 16,3 m tiefen Baufeldes könnten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandsflächen nicht mehr erfüllt werden und die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wäre in Frage gestellt.

Auch entlang der Werner-Seelenbinder-Straße besteht rückwärtig durch die Abgrenzung eines 15,0 m tiefen Baufeldes mittels Baugrenze noch ein gewisser gestalterischer Spielraum bezüglich der künftigen Baukörperausbildung; möglich sind Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäudeteile oder ein Zurückbleiben der gesamten Hauptfassade hinter die festgesetzte Baugrenze.

Ein noch größerer Spielraum zur Anordnung der künftigen Gebäude wird auf den rückwärtigen Neubauf Flächen in den Mischgebietsteil MI 2.1 und MI 2.2 eingeräumt. Durch allseitige Festsetzung von Baugrenzen – mit ergänzender Beschränkung der zulässigen Grundfläche - wird hier nur der Rahmen für eine Realisierung von Gebäuden vorgegeben.

Der Festsetzung der Baugrenzen liegt eine städtebauliche Figur zugrunde, die gegenüber der tatsächlichen Gebäudeplanung noch Spielräume zur Ausdifferenzierung belässt. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt somit der späteren Entwurfsplanung auch in Abhängigkeit der angestrebten Parzellierung überlassen. Innerhalb der vorgegebenen „Grundfigur“ mit 18,0 m tiefen Baufeldern können sowohl Gebäudezeilen, als auch Einzelhäuser oder so genannte Townhouses realisiert werden. Die Ausbildung einer einheitlichen Bauflucht ist dabei nicht zwingend.

Mittels textlicher Festsetzung werden zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen für Balkone, Terrassen u.ä. eröffnet.

Der vorgegebene Nord-Süd ausgerichtete Gebäudedurchgang im MI 2.1 ist der Sicherung der Feuerweherschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks geschuldet; alternativ ist hier die Errichtung von zwei Einzelgebäuden denkbar. Außerdem wird die blockinterne Ost-West-Durchwegung (GFL 3) durch die Festsetzung von zwei weiteren Gebäudedurchgängen gesichert. Zumindest das erste Vollgeschoss ist jeweils als Luftgeschoss auszubilden, in den darüber liegenden Geschossen ist eine Überbauung möglich bzw. wird für den Langen Stall verbindlich vorgeschrieben.

Im Baublock Breite Straße 1 bis 5 berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen einerseits den Gebäudebestand (saniertes und modernisiertes Gebäude eines Studentenwohnheims), ermöglichen langfristig aber auch eine standortgerechte Ersatzbebauung zur Wiederherstellung des früheren Blockrandes an der Breiten Straße. Im Hinblick auf die langfristige Neuordnung wird außerdem die westliche Gebäudekante zu Gunsten eines größeren Stadtplatzes und damit einer historisch vorhandenen Freistellung der Garnisonkirche um etwa 18 m auf die historische Flucht zurück genommen. Bis zu dem Zeitpunkt der langfristig geplanten Veränderung der städtebaulichen Kubatur in diesem Bereich wird die Landeshauptstadt Potsdam die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Veränderungen im Rahmen des Bestandsschutzes wie zum Beispiel Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder kleinteilige Nutzungsänderungen nicht entgegen halten.

II.3.4.4 Mögliches Überschreiten der Baugrenzen

Im Sinne einer Flexibilisierung der Baukörper- und Baufensterausweisungen ermöglicht der Bebauungsplan im Neuordnungsbereich (MI 2.1, MI 2.2 und MI 3) auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO generell mögliche geringfügige Ausmaß hinaus. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.5 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Erker zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

II.3.4.5 Beschränkung der Überbaubarkeit durch Stellplätze und Garagen

In den Mischgebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 wird die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 eingeschränkt. Die genannten Anlagen sollen nur ausnahmsweise, d.h. auf Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn sie mit dem Ziel der Freihaltung angemessen großer wohnungsbezogener Freiflächen vereinbar sind und sie auf kurzem Weg von öffentlichen Verkehrsflächen aus angefahren werden können. Damit wird unnötiger Fahrverkehr im Blockinnenbereich vermieden, die nötige Wohnruhe gewährleistet und die Bereitstellung ausreichender Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche ermöglicht. Die Beschränkung gilt nicht für die an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebietsteil MI 2.2, weil hier im Zusammenhang mit einer geplanten Gebietszufahrt der Ausschluss von Stellplätzen nicht sinnvoll erscheint.

II.3.4.6 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke, Flächen für Tiefgaragen

Im Gegenzug zur Beschränkung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten werden große Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Neuordnungsbereich (Mischgebietsteile MI 2.1, MI 2.2 und MI 3) für die Anlage von Tiefgaragen privilegiert. Die Flächen, in denen die Anlage von Tiefgaragen allgemein zugelassen wird, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die sich im Mischgebietsteil MI 3 damit ergebende fast vollständige Unterbauung des Grundstücks entspricht dem genehmigten Bauantrag und wird zugunsten der Freihaltung oberirdischer Freiflächen von Garagen und Stellplätzen in Kauf genommen. In den Mischgebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 wird die Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dagegen auch bei vollständiger Ausnutzung der für den Tiefgaragenbau privilegierten Flächen eingehalten.

II.3.4.7 Abweichende Bauweise für den Langen Stall und die Bebauung entlang der Breiten Straße

Aus stadtgestalterischen und denkmalschutzrechtlichen Gründen wird in den Mischgebietsteilen MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise definiert, die die Errichtung eines durchgehenden Baukörpers entlang der festgesetzten Baulinie zwischen den Punkten R und S vorgibt. Damit wird eine bauliche Fassung der angrenzenden Grünfläche nach historischem Vorbild in der Kontur des ehemaligen Langen Stalls gesichert. Als einzige Unterbrechung der insgesamt fast 170 m langen Bebauung ist im ersten Vollgeschoss ein 4 m breiter Durchgang zur Sicherung einer übergeordneten Blockdurchwegung auf der Höhe der westlich gelegenen Spornstraße vorgesehen. Weitere Durchgänge und Durchfahrten sind nicht notwendig, weil die Erschließung der blockinternen Bebauung von der Werner-Seelenbinder-Straße aus erfolgen soll, von der aus auch die Zufahrten zu möglichen Stellplatz- und Tiefgaragenflächen geplant sind.

Die Festsetzung einer durchgehenden Bebauung zwischen den Punkten I und J im Mischgebietsteil MI 4 an der Breiten Straße erfolgt aus Immissionsschutzgründen. Eine langfristige mögliche Neubebauung wirkt für die nördlich angrenzenden Nutzungen Schall reduzierend und soll auch langfristig ohne Lücken errichtet werden.

II.3.4.8 Unterschreitung von Abstandsflächen

Aus Gründen der Stadtgestaltung ist die Wiedererrichtung des Turms der Garnisonkirche als Teil der Stadtsilhouette von besonderer Bedeutung für die Landeshauptstadt Potsdam. Das Vorhaben insgesamt ist ein besonderer Beitrag zur Reflexion der Stadtgeschichte im Kontext der Ursachen und Folgen des Zweiten Weltkriegs. Mit der Wiedererrichtung der Garnisonkirche am historischen Standort sowie dem Erhalt des Südportals des Langen Stalls wird abschnittsweise ein Unterschreiten der nach der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen notwendig. Die Zulassung geringerer Abstandsflächentiefen erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3.

Es wird bestimmt, dass der zu rekonstruierende Turm der Garnisonkirche ohne die Einhaltung von Abstandsflächen errichtet werden darf. Ferner wird zugelassen, dass ein Teilabschnitt der Nordfassade sowie die Ostfassade des rekonstruierten Kirchenhauptbaus ohne die Einhaltung von Abstandsflächen errichtet werden kann.

Abstandsflächen des Turms würden sich mit Abstandsflächen der Bebauung südlich der Breiten Straße, mit Abstandsflächen des bestehenden Studentenwohnheims an der Breiten Straße und ggf. mit denen einer Neubebauung am Standort des Langen Stalls überdecken. Ferner würden Abstandsflächen des Rechenzentrums Ecke Dortustraße überdeckt, solange Turm und Bestandsbau gleichzeitig bestehen.

Zwischen den Punkten T und U sowie U und V (Teilabschnitt der Nordfassade sowie die Ostfassade der rekonstruierten Garnisonkirche) kann der zu rekonstruierende Kirchenhauptbau ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

Deutliche Unterschreitungen der Tiefe der Abstandsflächen ergäben sich auch bei Realisierung des Kirchenschiffs in der historischen Kubatur gegenüber dem Giebel des Langen Stalls sowie ggf. gegenüber dahinter errichteter neuer Gebäude. Bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen rückt der neue Baukörper der Garnisonkirche auf einer Länge von etwa 5,5 m bis auf 7,2 m und auf einer Länge von 1,3 m auf 5,9 m an das Portal des Langen Stalls heran. Hier wird zugelassen, dass der betreffende Wandabschnitt zwischen den Punkten T und U ohne Abstandsfläche errichtet werden darf und somit eine Überdeckung mit (bestehenden) Abstandsflächen des Portals des Langen Stalls sowie einer nördlich davon errichteten Neubebauung vermieden wird. Ferner wird zugelassen, dass die Ostfassade des rekonstruierten Kirchenhauptbaus (Außenwand zwischen den Punkten U und V) ohne Abstandsflächen errichtet werden darf, um eine Überdeckung mit Abstandsflächen des fortbestehenden Studentenwohnheims zu vermeiden.

Ergänzend wird auf der Seite des Portals des Langen Stalls bestimmt, dass der betreffende Wandabschnitt mit einer Tiefe der Abstandsfläche von nur 0,3 H errichtet bzw. erhalten werden darf. Die künftigen Abstände zur rekonstruierten Garnisonkirche lassen überschlägig ermittelt eine Abstandsfläche des bestehenden Portals von 0,3 H bis 0,4 H zu. Bei 0,4 H würde dies für ein Bauwerk ohne Aufenthaltsräume als Tiefe der Abstandsfläche ohnehin ausreichen. Eine Abstandsfläche von 0,3 H käme nur zum Tragen, wenn die Baugrenzen nach Norden vollständig ausgenutzt würden.

Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich durch die zugelassenen Unterschreitungen von Abstandsflächen nicht. Notwendige Fensteröffnungen für Wohnräume sind sowohl im Turm wie auch im Hauptbau nahezu auszuschließen, ebenso sind notwendige Fenster von Arbeitsräumen eher unwahrscheinlich bzw. können im Neubau der Garnisonkirche so angeordnet werden, dass ungesunde Arbeitsverhältnisse vermieden werden. Ausstellungs- und Veranstaltungsräume als typische Nutzungen des künftigen Standorts dienen nur dem temporären Aufenthalt.

Ebenso können Beeinträchtigungen des durch Abstandsflächen gewährten sog. Sozialabstands ausgeschlossen werden, da der Turm in der Regel nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen genutzt werden wird. Dies gilt sinngemäß auch für den Hauptbau. Das Studentenwohnheim besitzt zudem an der Westfassade keine notwendigen Fenster.

Auch Maßnahmen des Feuerschutzes zur Verhinderung des Brandüberschlags können im Neubau der rekonstruierten Garnisonkirche konstruktiv berücksichtigt werden.

Die Abstandsfläche des künftigen Turms der neuen Garnisonkirche überschreitet nach Süden die Straßenmitte der Breiten Straße erheblich. Für die betroffenen Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind aufgrund des verbleibenden Abstands von 26,0 m keine erheblichen und unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie der Belüftungssituation zu erwarten, zumal es sich dort ohnehin um die nicht besonnten Nordfassaden handelt und das Turmbauwerk einen nur schmalen Schatten werfen wird.

Die Wiedererrichtung der Garnisonkirche mit dem Ziel der behutsamen Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und die Wiederherstellung historischer Sichtbeziehungen zwischen den das Stadtbild prägenden Kirchtürmen erfordert die vorgenannten Unterschreitungen der Tiefen der Abstandsflächen.

Im Mischgebietsteil MI 2.1 und MI 2.2 wird ferner an der östlichen Flurstücksgrenze gegenüber dem Flurstück 1401 eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen, weil hier eine im nördlichen Teilbereich vorhandene Grenzbebauung mit fensterloser Brandwand ein unmittelbares Anbauen nahe legt. Auch südlich davon führt eine Grenzbebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Wohnfrieden, Sozialabstand, Ein- und Aussicht, Belichtung und Belüftung sowie Verschattung). Weil es sich bei den betroffenen Teilen des Nachbargrundstücks um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt und die nächstgelegene Bebauung gut 20 m entfernt ist, ergibt sich keine Überdeckung mit bestehenden Abstandsflächen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Der Erstreckung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück ist durch die Eintragung entsprechender Baulasten zwischen den zukünftigen Eigentümern zu regeln.

Im Mischgebietsteil MI 3 wird eine Abstandsflächenverkürzung gegenüber der Siefertstraße zugelassen. Andernfalls erstreckt sich die Abstandsfläche über die Straßenmitte hinaus und es kommt zu einer gegenseitigen Überdeckung mit der Abstandsfläche des gegenüberliegenden Gebäudes. Die Abstandsflächenverkürzung ist zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses erforderlich, damit der östliche Anbau des Brockeschen Palais die historische Bauflucht aufnehmen und höhengleich an das südlich vorhandene Bestandsgebäude anschließen kann. Die Abstandsflächenverkürzung wurde im Rahmen des Bauantrags geprüft und genehmigt.

II.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur internen Erschließung des Blockinnenbereichs werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2 und 3.3 verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich vorbereitet:

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 dient der Sicherung der bestehenden Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Bereich des Kutschpferdestallensembles. Die Breite der Fläche berücksichtigt einen baulich bereits vorbereiteten Ausbau der einbahnig vorhandenen Zufahrt auf zwei Fahrspuren (getrennte Ein- und Ausfahrt). Der Begünstigtenkreis für das Fahrrecht umfasst die Benutzer und Besucher aller im Bereich des Kutschpferdestallensembles befindlichen Flurstücke.

Östlich der bestehenden Tiefgaragenzufahrt ist eine weitere ebenerdige Zufahrt zur Erschließung der Neubaufächen im Blockinnenbereich sowie zur rückwärtigen Erschließung des Kutschpferdestallensembles geplant. Diese zusätzliche Anbindung des Kultur- und Gastronomiestandortes Kutschpferdestall ist erforderlich, da eine Fahrerschließung durch die historischen Gebäude Am Neuen Markt weitgehend ausgeschlossen ist und eine über die Plantage führende Blockdurchquerung durch Fahrzeuge vermieden werden soll, gleichzeitig aber Defizite bei der Befahrbarkeit für den Rettungs- und Notfallverkehr sowie bei der Anlieferung bestehen. Weil sich die künftige Wegefläche auf dem Grundstück der alten Feuerwache befindet, ist die Vorbereitung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Kutschpferdestallensembles bereits auf der Ebene des Bebau-

ungsplans notwendig, während die Erschließung der Neubauf Flächen im Mischgebietsteil MI 2 erst im Falle von späteren Grundstücksteilungen diesbezügliche grundbuchliche Sicherungen erfordert. Die im Bebauungsplan festgesetzte rund 13,0 m umfassende Gesamtbreite der Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 belässt einen Gestaltungsspielraum für die grundbuchliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 werden Anfangs- und Endpunkt sowie die Mindestbreite des tatsächlich zu begründenden Rechts bestimmt.

Auch der Begünstigtenkreis für das Geh- und Fahrrecht umfasst die Benutzer und Besucher aller im Bereich des Kutschpferdestallensembles befindlichen Flurstücke. Gleichwohl soll sich die ebenerdige Zufahrt auf den Wirtschafts- sowie Notfall- und Rettungsverkehr beschränken, während der motorisierte Besucherverkehr weiterhin ausschließlich auf die Tiefgaragenbenutzung verwiesen werden soll. Bei der grundbuchlichen Sicherung ist das künftige Fahrrecht deshalb entsprechend zu präzisieren.

Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße ist eine Überbauung beider Geh- und Fahrrechtsflächen oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich, sofern eine lichte Höhe der Durchfahrten von mindestens 3,5 m gewahrt bleibt. Damit kann die stadtgestalterisch an sich unerwünschte Unterbrechung der Blockrandbebauung durch Einfahrten gemildert werden.

Die 4,0 m breite Fläche mit der Bezeichnung GFL 3 sichert eine durchgängige öffentliche Fußgänger- und Radverkehrsverbindung zwischen der „Plantage“ und dem Neuen Markt. Hierzu wird die Belastung einer Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet. Die festgesetzte Wegeführung orientiert sich am Verlauf einer bestehenden überörtlichen Leitungstrasse; zur Sicherung und Bündelung mit weiteren Leitungsführungen, wird die Fläche ergänzend mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen belastet.

Die Wegeverbindung quert neben zwei bestehenden Gebäuden auch den künftigen Neubau im Bereich des Langen Stalls. Hier wird in den Obergeschossen verbindlich eine Überbauung vorgegeben und der notwendige Durchgang auf 4,0 m Breite begrenzt, um die angestrebte Nachzeichnung der historischen Bauflucht mit einem durchgängigen Gebäude in einem nur möglichst kurzen Abschnitt zu unterbrechen. Für die beiden bestehenden Durchgänge im Blockinnenbereich wird auf entsprechende Regelungen verzichtet, da sie auch dem blockinternen Rettungsverkehr für das Kutschpferdestallensemble zur Verfügung stehen müssen und somit eine für die Feuerwehr befahrbare bauliche Ausbildung erfordern. Für eine weitere potenzielle Gebäudequerung im rückwärtigen Baufeld des Mischgebietsteils MI 2.1 wird vorsorglich eine Mindestbreite von 6,0 m eingefordert, weil hierüber der Notfall- und Rettungsverkehr für das Mischgebiet MI 2.1 und die rückwärtigen Grundstücksflächen des Brockeschen Palais abgewickelt werden soll. Oberhalb des für die Feuerwehr erforderlichen Profils können auch diese Durchfahrten überbaut werden.

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 4 bereitet auf dem privaten Flurstück 1401 ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung von Teilen der westlich geplanten Neubebauung vor. Hier erscheint neben der Absicherung einer fußläufigen Erreichbarkeit von etwaigen nach Osten ausgerichteten Hauszugängen zumindest auch eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit (Anlieferung etc.) in Verlängerung der südlich geplanten Zufahrt von der Werner-Seelenbinder-Straße aus sinnvoll und notwendig. Im Bebauungsplan wird vorerst eine Belastung zugunsten der gesamten Flurstücke 557/7 und 557/12 vorbereitet, nach Konkretisierung des Bebauungskonzeptes und der angestrebten Parzellierung kann der Begünstigtenkreis bei der grundbuchlichen Eintragung dann auf die Benutzer der unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegenden Gebäude beschränkt werden. Auch die tatsächlich zu belastende Fläche kann nach Konkretisierung der Planungen voraussichtlich erheblich enger gefasst werden.

Darüber hinaus bestehen bereits privatrechtliche Wegerechte im Bereich Siefertstraße 5 und Werner-Seelenbinder-Straße Ecke Schloßstraße 12, die von nachbarlicher, nicht aber von öffentlicher Bedeutung sind.

II.3.6 Verkehrsflächen

II.3.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen – teilweise in neuer Abgrenzung - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Breite Straße, die sich im maßgeblichen Abschnitt zwischen der Dortustraße und der Schloßstraße mit rund 33,0 m Breite vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 befindet, wird flächenmäßig dem neuen Ausbauzustand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einengung des Straßenraumprofils durch das Baufeld für den zu rekonstruierenden Turm der neuen Garnisonkirche, der etwa 6,7 m vor die beiderseits vorhandene bzw. geplante Bauflucht vorspringt, wurde im Rahmen des Straßenumbaus bereits berücksichtigt. Die Einziehung dieser ehemaligen Verkehrsflächen, gilt mit den abgeschlossenen Umbaumaßnahmen auch im Sinne des § 2 Abs. 6a Satz 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) als vollzogen.

Die Dortustraße wird ebenfalls vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Im Hinblick auf die angestrebte Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und die Rekonstruktion des Stadtkanals wird die Dortustraße auf der Ostseite neu abgegrenzt. Dabei werden eine Stellplatzanlage am Rande der Grünanlage, Straßenbegleitgrün und in geringem Umfang auch eine bebaute Fläche in die künftige Straßenverkehrsfläche einbezogen. Bei dem betroffenen Gebäude im Eckbereich zur Breiten Straße handelt es sich um einen Bürokomplex, der für den Wiederaufbau der Garnisonkirche, der „Plantage“ und eben des Stadtkanals in Zukunft abgerissen werden soll.

Die Neuabgrenzung der Dortustraße erfolgt weitgehend parallel zur bestehenden westlichen Bauflucht in einer Gesamtbreite von gut 43,0 m. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ermöglicht neben der Anordnung von durchgängig jeweils zwei Richtungsfahrbahnen sowie ergänzenden Gehwegflächen mit beidseitigen Alleebaumpflanzungen auch die Einordnung des rekonstruierten Stadtkanals in der Straßenmitte. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des Stadtkanals werden nicht durch den Bebauungsplan geschaffen, sondern im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens. Die Planzeichnung enthält daher lediglich einen Hinweis (vgl. Punkt II.3.12) auf die in Anspruch zu nehmende Fläche für den Stadtkanal.

Außerdem werden die vollständig im Geltungsbereich liegende Werner-Seelenbinder-Straße mit geringfügig veränderter südlicher Abgrenzung und neuer Abgrenzung am westlichen Straßende sowie die Siefertstraße, die bis zu ihrer Mitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird, als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans die angrenzenden Straßenverkehrsflächen im Norden und Osten überwiegend nicht mit einbezieht, d.h. die Yorckstraße, die Schloßstraße und die Verkehrsfläche des Neuen Marktes selbst nicht Teil des Geltungsbereichs sind, wird diesbezüglich durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Yorckstraße und abschnittsweise entlang des Neuen Marktes und der Schloßstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die entsprechenden Abschnitte sind in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit den Punkten A und B, C und D, E und F sowie G und H eindeutig verortet.

II.3.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stadtplatz

Im Rahmen der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss ist eine Freistellung der rekonstruierten Garnisonkirche in einer Platzfläche nach historischem Vorbild vorgesehen. Der betreffende Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung als "Stadtplatz" begründet eine vorrangig aufenthaltsbezogene Nutzung der Fläche für Fußgänger mit entsprechender Gestaltung. Die Platzfläche soll ein angemessenes Umfeld des historischen Wahrzeichens mit repräsentativer Funktion schaffen und nur sehr eingeschränkt verkehrliche Funktionen (z.B. der Anlieferung) übernehmen.

Die Wiederherstellung des Platzes in historischer Ausdehnung setzt neben dem geplanten Abriss des Bürokomplexes Breite Straße/ Ecke Dortustraße auch einen Rückbau des westlichen Teils des Gebäudes Breite Straße Nr. 1-5 voraus. Der betroffene, als Studentenwohnheim genutzte Gebäudekomplex wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und genießt insoweit Bestandsschutz. Die vollständige Umsetzung der Bebauungsplaninhalte, d.h. eine Aufweitung der anzulegenden Platzfläche nach Osten kann somit erst langfristig erfolgen. Auch die Werner-Seelenbinder-Straße wird an ihrem westlichen Ende entsprechend verkürzt und die Flächen werden dem künftigen Stadtplatz zugeschlagen.

Die langfristige Überplanung der Bestandssituation ist in Abwägung der privaten Belange mit dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses gerechtfertigt; die ausgeübte Nutzung wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht unmittelbar in Frage gestellt. Bis zu dem Zeitpunkt der langfristig geplanten Veränderung der städtebaulichen Kubatur in diesem Bereich wird die Landeshauptstadt Potsdam die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Veränderungen im Rahmen des Bestandsschutzes wie zum Beispiel Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder kleinteilige Nutzungsänderungen nicht entgegen halten.

Fußgängerbereich

Mit der Festsetzung einer weiteren Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen der Werner-Seelenbinder-Straße und der Breiten Straße wird einer bestehenden Wegeverbindung vor allem für Fußgänger in diesem Bereich Rechnung getragen. Das betreffende Flurstück 594/2 unterliegt bereits der straßenrechtlichen Widmung und wird aufgrund seiner vorrangig fußgängerbezogenen Verkehrs- und Aufenthaltsfunktion als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr

Am östlichen Rand der Plantage dient die Festsetzung einer Verkehrsfläche neben der Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer vor allem der rettungstechnischen sowie der postalischen Auffindbarkeit der unmittelbar angrenzend geplanten Wohngebäude. Dieser Zielsetzung folgend, wird sie als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr“ festgesetzt.

Neben der Zufahrt für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge soll die Fläche nur für einzelfallbezogene Fahrten der unmittelbaren Anlieger dienen, sofern diese nicht über die Tiefgarage abgewickelt werden können (z.B. Abhol- und Bringvorgänge, Lieferungen, Taxenandienung, Behinderten-/ Krankentransporte), jedoch nicht für den allgemeinen Kfz-Verkehr oder für den ruhenden Verkehr. Diese Einschränkungen sollen im Zuge der straßenrechtlichen Widmung und durch eine entsprechende Beschilderung vorgenommen werden. Dazu wurde im November 2014 zwischen den betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung (Bereich Stadterneuerung, Straßenverwaltung, Straßenverkehrsbehörde) ein Vorschlag abgestimmt, wie das erklärte Pla-

nungsziel auf der Grundlage der Festsetzungen straßenverkehrsrechtlich umgesetzt werden kann.

Innerhalb der insgesamt 8,0 m breiten Fläche, soll ausgehend von der westlichen Flächenbegrenzung eine durchgängig 4,75 m breite Mischverkehrsfläche angelegt werden, um den Begegnungsfall Pkw/ Lkw zu ermöglichen (z.B. bei einem Feuerwehreinsatz); ihre Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept für die Plantage und die betroffenen Flächen werden in den für Anfang 2015 geplanten landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Plantage einbezogen. Die östlich an diesen Weg angrenzenden Flächen sollen - mit Ausnahme der notwendigen Hauszugänge der unmittelbar angrenzenden Gebäude - begrünt werden.

Tiefgaragenzufahrten oder Zufahrten zum Blockinnenbereich werden über die gesamte Länge der Verkehrsfläche ausgeschlossen; die Erschließung des Blockinnenbereichs durch den Kfz-Verkehr soll ausschließlich über die Yorckstraße (nördliche Teilflächen) und die Werner-Seelenbinder-Straße (südliche Teilflächen) abgewickelt werden.

II.3.7 Grünflächen und Grünfestsetzungen

II.3.7.1 Öffentliche Grünfläche

Die Plantage genannte Grünanlage an der Dortustraße/ Ecke Yorckstraße wird weitgehend in ihrer historischen Abgrenzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss erfordert in größerem Umfang die Einbeziehung heutiger Bauflächen. Der betroffene Bürokomplex im Eckbereich Breite Straße/ Dortustraße wurde in Vorbereitung der Baufreimachung bereits vom Sanierungsträger Potsdam erworben; Eingriffe in das Eigentumsrecht privater Eigentümer sind daher durch die Festsetzung als öffentliche Grünanlage nicht gegeben.

Die Fläche soll als multifunktional nutzbare, attraktive innerstädtische Grünfläche umgestaltet und in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die Fläche kann einen Beitrag zur Bedarfsdeckung mit wohnungsnahen Grünflächen für die Anwohner leisten und Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgleichen.

Zur Neuanlage der Grünfläche ist Anfang 2015 die Auslobung eines landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs geplant. Die künftige Gestaltung soll wesentliche Grundelemente der alten Lennéschen Planung, wie Wegebeziehungen und die ehemals die Platzfläche rahmenden Lindenreihen beinhalten und den heutigen vielfältigen Nutzungsanforderungen dieser innerstädtischen Grünfläche gerecht werden. Die Integration von Spiel- und Bewegungsangeboten in das Gestaltkonzept wird deshalb eine der Wettbewerbsvorgaben sein. Es wird keine Rekonstruktion der historischen Planung angestrebt.

Die Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" sichert die Umsetzung der Gestaltungsziele für die Plantage. Die Nutzung der Grünfläche im Rahmen des Sportunterrichts und der Hortbetreuung vor allem der benachbarten Grundschule „Max Dortu“ soll weiterhin möglich bleiben, sich jedoch der öffentlichen Grünflächennutzung unterordnen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7.2 verpflichtet sich die Stadt Potsdam, die Grünfläche entsprechend der im Rahmen der Beigeordnetenkonferenz am 26.10.2011 ausgearbeiteten Konsenslösung zu gestalten. Für den Sportunterricht der Max-Dortu-Grundschule soll in Absprache mit dem zuständigen Fachbereich eine 60m-Laufstrecke (auf Wunsch der Schule in einen Rundlauf integriert), eine Weitsprunggrube mit Anlauf sowie eine Freispiel- und Gymnastikrasenfläche angeboten werden. Das Spielfeld mit einer angestrebten Größe von 45 m x 20 m (Mindestanforderung 15 m x 30 m) soll auch das Aufstellen mobiler Tore ermöglichen. Zusätzliche Bewegungsflächen für Gymnastik etc. werden entsprechend der örtlichen Möglichkeiten angeboten.

Der Nachweis dieser funktionalen Anforderungen wird als zwingende Vorgabe in die Auslobung des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs zur Neugestaltung der Plantage aufgenommen. Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs wird vorab – gemeinsam mit der Beschluss-

vorlage zum vorliegenden Bebauungsplan – im Ausschuss „Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr“ vorgestellt.

Da sich die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zur Plantage durch den voraussichtlich erst 2018 erfolgenden Auszug des Rechenzentrums im südlichen Bereich verzögert, soll die Plantage in zwei Bauabschnitten hergestellt werden. Mit dem Umbau des nördlichen Teilbereichs, in dem auch die Schulsportflächen untergebracht werden sollen, kann unmittelbar nach der Wettbewerbsentscheidung begonnen werden. Die Planung der Bauzeiten soll – soweit möglich – mit den Ferienzeiten der Dortuschule abgeglichen, bzw. der Sportunterricht temporär in der Turnhalle und/oder der benachbarten Voltaireschule durchgeführt werden.

Über den Schulsport hinausgehende Sportnutzungen innerhalb der Grünfläche werden aus funktionalen und gestalterischen Gründen abgelehnt und deshalb auch nicht planungsrechtlich gesichert. Vor allem abgezäunte Ballspielanlagen mit Fangzäunen sind mit den Gestaltungszielen der künftigen Parkanlage nicht vereinbar und auch das dauerhafte Aufstellen von Fußballtoren o.ä. ist ausgeschlossen. Die Anlage soll vorrangig der freizeitbezogenen Naherholung dienen.

Durch die Beschränkung auf den Schulsport sind Immissionsschutzkonflikte mit der angrenzend geplanten und teilweise bereits genehmigten Wohnnutzung aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises und der begrenzten zeitlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Grünfläche dient außerdem der Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung in Ost-West-Richtung in Verlängerung eines Gehrechts über die angrenzende Mischgebietsfläche. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche orientiert sich am Verlauf einer bestehenden überörtlichen Leitungstrasse, die sich nach Westen geradlinig in Richtung Spornstraße fortsetzt und bei der Gestaltung der Parkanlage zu beachten ist. Um im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Stadtkanals den bestehenden Leitungsverlauf aufrechtzuerhalten, ist außerdem der Bau eines Schmutzwasserpumpwerks erforderlich, das aus Platzgründen in der öffentlichen Parkanlage errichtet werden soll. Der dafür vom zuständigen Versorgungsunternehmen in Aussicht genommene Standort wird zusammen mit einem möglichen Standort für eine Trafostation als Hinweis – ohne rechtsverbindlichen Charakter - in die Planzeichnung aufgenommen. Die genaue Verortung des künftigen Trafostandes soll im Rahmen des landschaftsplanerischen Wettbewerbs erfolgen.

Eine ergänzende textliche Festsetzung stellt klar, dass die Errichtung von technischen Anlagen der Ver- und Entsorgung in der öffentlichen Grünfläche zugelassen werden kann.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am östlichen Rand der „Plantage“ soll gestalterisch in die Parkanlage eingebunden werden. Als Mischverkehrsfläche übernimmt sie einerseits eine übergeordnete Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung, sichert andererseits aber auch die Erschließung der unmittelbar angrenzenden Gebäude (vgl. II.3.6.2).

II.3.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Begründung der Baugrundstücke

Mit der Festsetzung einer Mindestbegründung der Neubaufächen im Blockinnenbereich wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine dem Standort entsprechende Grünflächenausstattung angestrebt sowie gleichzeitig ein Ausgleich für bebauungsplanbedingte Verluste vorhandener Vegetation erreicht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Pflanzung von mindestens 19 Laubbäumen vorwiegend im Mischgebietsteil MI 2.2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung und einer möglichen Unterbauung von Grundstücksfreiflächen durch Tiefgaragen werden teilweise konkrete Flächen für die notwendigen Baumpflanzungen vorgegeben.

Die Festsetzung enthält außerdem Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und beschränkt die Auswahl auf Laubbäume. Damit vorwiegend standortgerechte heimische Gehölzarten Verwendung finden, wird eine Liste mit besonders geeigneten Gehölzen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzung der genannten Baumarten ist somit nicht bindend und kann ggf. durch weitere Arten von Laubbäumen ergänzt werden.

Um den Erhalt vorhandener Bäume zu fördern, können diese, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen, auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

Für die Baugebiete MI 1.1, MI 1.2 und MI 4 sind Festsetzungen zur Begrünung im Bebauungsplan nicht sinnvoll, da sie bereits vollständig bebaut sind, im Mischgebietsteil MI 3 liegt seit 11. Juni 2013 eine Baugenehmigung vor, die eine fast vollständige Über- und Unterbauung des Grundstücks ermöglicht und keinen Spielraum für die Pflanzung von mittel- oder großkronigen Bäumen belässt.

Pflanzbindungen für die öffentliche Grünfläche („Plantage“) und die Straßenräume sind ebenfalls entbehrlich, da sie von der Stadt Potsdam im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung berücksichtigt werden. Beim Umbau der Breiten Straße wurden im Abschnitt zwischen Dortustraße und Schloßstraße insgesamt 44 „Kaiserlinden“ (*Tilia intermedia* Pallida) neu gepflanzt.

Lediglich für den Fußgänger- und Radfahrerbereich entlang der Plantage wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 eine Begrünungsverpflichtung festgesetzt, um trotz des zugelassenen Anliegerverkehrs bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu verdeutlichen, dass es sich bei der Verkehrsfläche nicht um eine Straße im klassischen Sinn handelt, sondern um eine Art befestigten Parkweg, über den in sehr beschränktem Umfang auch Fahrverkehr abgewickelt werden kann. Die räumliche Vorgabe zur gärtnerischen Anlage der östlichen Teilflächen trägt Sicherheitsaspekten für die künftigen Bewohner der angrenzenden Bebauung Rechnung, denen beim Verlassen des Hauses kein unmittelbares Betreten einer Mischverkehrsfläche zugemutet werden kann.

Begrünung von Tiefgaragen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Funktion des Naturhaushalts wird festgesetzt, dass Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 6.3). Damit wird neben der Ansaat von Rasen auch die Pflanzung von Gehölzen und kleinwüchsigen Baumarten ermöglicht. Für größere Baumpflanzungen stehen dagegen ausreichende Flächen auf den verbleibenden Grundstücksteilen zur Verfügung.

Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze mit deren Zufahrten und Wege nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

II.3.8 Immissionsschutzfestsetzungen

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Neben den Lärmemissionen der verkehrsreichen Breiten Straße sind dabei auch der Straßenverkehrslärm der Dortustraße und der Yorckstraße sowie Beeinträchtigungen durch Gebiets- und Tiefgaragenzufahrten zu beachten.

Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen fest, die ein Einhalten der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und eine Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung sicherstellen.

II.3.8.1 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen des Schallschutzes an Gebäuden ergeben sich gemäß DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Luftschalldämmmaße für ver-

schiedene Raumnutzungen vorgibt. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfolgte im Rahmen zweier schalltechnischer Untersuchungen für das Bebauungsplangebiet. Im ersten Gutachten aus dem Jahr 2010 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr.1 „Neuer Markt/ Plantage“ in Potsdam, vom 22.3.2010) wurde den Berechnungen das prognostizierte Verkehrsaufkommen für 2015 (Dr. Brenner + Münnich mbH Berlin, Verkehrsumlegungsrechnungen Var. 3, 2003, ergänzt und aktualisiert durch die Stadtverwaltung, Bereich Stadtentwicklung und Verkehrsentwicklung, Februar 2010) zugrunde gelegt. Aufgrund neuerer Informationen zur bestehenden Verkehrsbelastung (Analysedaten 2010) und aktualisierter Verkehrsprognosen für 2025 erfolgte im März 2011 eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage dieser neuen Verkehrsdaten (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr.1 „Neuer Markt/ Plantage“ in Potsdam, Überarbeitung vom 01.3.2011).

Die Berechnungen der künftigen Lärmbelastungen nehmen eine Umsetzung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Bestands- und Neubebauung an und berücksichtigen ferner Gebietszufahrten von der Werner-Seelenbinder-Straße und über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am östlichen Rand der „Plantage“ sowie eine Stellplatzanlage im Süden der öffentlichen Parkanlage, deren Anlage aber nicht weiter verfolgt wird.

Für den Abschnitt der Breiten Straße im Geltungsbereich wurde für 2025 eine prognostizierte Verkehrsbelastung von 47.600 Kfz/24h in die Berechnungen eingestellt, für die Dortustraße 13.600 Kfz/24h nördlich der Spornstraße bzw. 14.700 Kfz/24h südlich der Spornstraße und für die Yorckstraße 12.900 Kfz/24h.

Die sich hieraus ergebende Lärmbelastung erreicht in unmittelbarer Nachbarschaft der Breiten Straße Beurteilungspegel von bis zu 73,8 dB(A) am Tag und 66,5 dB(A) nachts. Auch die Immissionen für Gebäudefassaden entlang der Yorckstraße liegen mit Werten von maximal 63,9 dB(A) tags und 56,5 dB(A) nachts noch deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete. Die Gebäudefassaden an der Schloßstraße Ecke Werner-Seelenbinder-Straße sind mit maximal 65,0 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts ähnlich stark betroffen.

Das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile wird auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, dabei wurde gemäß DIN 4109 gegenüber den prognostizierten Belastungspegeln ein Sicherheitsaufschlag von 3 dB(A) eingerechnet.

Das Schalldämmmaß richtet sich demzufolge für die Südfassaden entlang der Breiten Straße und die Ostfassaden entlang der Schloßstraße im südlichen Abschnitt nach dem Schallpegelbereich VI der DIN 4109. Die seitlichen Fassaden von Gebäuden an der Breiten Straße und die Ostfassaden entlang der nördlichen Schloßstraße befinden sich im Schallpegelbereich V, die Fassaden entlang der Yorckstraße sowie abschnittsweise die Fassaden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße im Schallpegelbereich IV.

Im Schallpegelbereich VI ist ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 50 dB(A), im Schallpegelbereich V von 45 dB(A) und im Schallpegelbereich IV von 40 dB(A) erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Wohnheimen sowie Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt. Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) niedrigere Werte.

Eine entsprechende Schalldämmung für die Straßen zugewandten Fassaden, d.h. die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die unmittelbar auf eine an das jeweilige Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche ausgerichtet sind oder von deren Emissionen betroffen sind, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 gesichert.

Die aus Lärmwerten bis zu 60 dB(A) resultierende Anforderung einer Mindestdämmwirkung von 30 dB(A) für Außenbauteile wird heute ausnahmslos von allen Bauteilen einschließlich Fenstern erfüllt. Aufgrund der geltenden Energiesparbestimmungen weisen nahezu alle heute verwendeten Materialien auch ein Mindestschalldämmmaß von 35 dB(A) auf, so dass die Festsetzung eines entsprechenden Mindestmaßes allenfalls bei Realisierung eines sehr hohen Fensterflächenanteils oder für die Unterbringung von Bettenräumen in Krankenbetreuungseinrichtungen und die damit einhergehende Erhöhung des Luftschalldämmmaße um 5 dB(A) relevant sein könnte.

Weil auf der Ebene des Bebauungsplans ohne das Vorliegen konkreter Bauprojekte keine detaillierte Beurteilung der Schallschutzanforderungen für einzelne Aufenthaltsräume erfolgen kann, werden die erforderlichen Schalldämmmaße generalisiert festgesetzt (z.B. über alle Stockwerke hinweg einheitlich) und im Zweifelsfall eine höhere Schalldämmung eingefordert. Um eine Überreglung zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan deshalb eine „Öffnungsklausel“, wonach ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Umgekehrt sind bauliche Situationen denkbar, wo lokal auch höhere Schallschutzanforderungen an Gebäude(teile) zu stellen sind, beispielsweise über einer neu geplanten Tiefgaragenzufahrt. Die Regelungen des Bebauungsplans können die Festlegung der diesbezüglichen Schallschutzanforderungen im Baugenehmigungsverfahren nicht ersetzen.

Immissionsschutzanforderungen für den Blockinnenbereich östlich des Baufeldes Langer Stall entstehen nicht. Selbst wenn die Realisierung eines Baukörpers im Bereich des ehemaligen Langen Stalls, der für die östlich angrenzende Bebauung lärmabschirmend wirkt, erst später erfolgt, werden aufgrund des größeren Abstands zur Dortu- und zur Yorckstraße keine Schalldämmmaße für die dahinter liegenden Gebäude erforderlich, die 35 dB(A) überschreiten. Von einer bedingten Festsetzung (Realisierung der Wohnbebauung im Blockinnenbereich erst nach Errichtung des Gebäuderiegels an der „Plantage“) oder weiteren baulichen Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan kann somit abgesehen werden.

Die sich durch die Nutzung des angrenzenden Kutschpferdestallensembles für kulturelle Veranstaltungen ergebende zusätzliche Lärmbelastung erreicht keine planungsrelevante Größenordnung oder ist als Einzelereignis zu werten, so dass auch insofern keine Festsetzungen erforderlich sind.

II.3.8.2 Lärmschützende Grundrissausrichtung bzw. Einbau von Lüftungsanlagen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 auch in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern greifen, soll zusätzlich eine Anordnung der besonders ruhebedürftigen Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorgegeben werden.

Der Bebauungsplan trifft hierzu eine Regelung, die sicherstellt, dass zumindest einzelne Räume einer Wohnung zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet werden und damit eine ruhige Anordnung von Schlafräumen grundsätzlich ermöglicht wird, so dass nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird entlang der Breiten Straße, der Dortustraße und der Yorckstraße die Anordnung mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums mit den notwendigen Fenstern, zur straßenabgewandten Gebäudeseite eingefordert. Bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingungen erfüllen. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst demnach in Wohnungen alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.ä.

Da die Anforderungen an schallschutzorientierte Grundrissanordnungen in bestimmten Sonderfällen, beispielsweise bei Ecksituationen, großen Gebäudetiefen oder nutzungsspezifischen kleinen Wohneinheiten nicht immer erfüllt werden können, eine Wohnnutzung dann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wird im Ausnahmefallbestand (Einzelfallprüfung) auch die Zulassungsfähigkeit von Wohnungen mit ausschließlich zu den Emissionsquellen hin orientierten Aufenthaltsräumen ermöglicht, sofern die betreffenden Räume in der festgesetzten Mindestanzahl mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z.B. Außenwandlüfter, Außenwanddurchlasselemente oder zentrale Lüftungsanlagen) ausgestattet werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben, oder partielle Vorhangfassaden) und verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sein. Weiterhin stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten. Diese besonderen Fensterkonstruktionen sind bei nächtlichen Lärmbelastungen bis etwa 60 dB(A) nachts als alleinige Maßnahme ausreichend wirksam und können in höher lärmbelasteten Bereichen im Rahmen gekoppelter Maßnahmen mit einbezogen werden.

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und Wohnheimen, die zu den genannten lärmbelasteten Straßen ausgerichtet sind, wird grundsätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen oder die Durchführung gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art vorgeschrieben, weil bei diesen Nutzungen und Gebäudetypen eine Vorgabe zur Anordnung von Übernachtungsräumen allein zur lärmabgewandten Seite nur bedingt sinnvoll und umsetzbar ist, und voraussichtlich auch zu negativen gestalterischen Auswirkungen in den Straßenräumen führen würde. Weil die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmzugewandten Seite auch bei der geforderten lärmschützenden Grundrissausrichtung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ergänzend für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, die zur Breiten Straße hin ausgerichtet sind, ebenfalls der Einbau von schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder die Durchführung von im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art eingefordert. Damit sind alle Fassaden erfasst, bei denen die Lärmbelastung die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreitet.

II.3.9 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsregelungen)

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO in Verbindung mit Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan getroffen.

Neben den Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen besteht gestaltungsbezogener Regelungsbedarf vor allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachzonen sowie hinsichtlich der Fassadengliederung und -gestaltung entlang der Werner-Seelenbinder-Straße.

II.3.9.1 Gestaltungsbindungen für das oberste Vollgeschoss

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das städtebauliche Erscheinungsbild wird für die stadtbildwirksamen Neubauten im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes festgesetzt, dass das oberste Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist (Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung mit dem Zusatz „G1“, „G2“ oder „G3“ im Zusammenwirken mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, 5.2 bzw. 5.3). Dabei wird zwischen solchen Bereichen unterschieden, in denen aus gestalterischen Gründen das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen ausgebildet werden muss, und solchen Bereichen, in denen das oberste zulässige Vollgeschoss entweder als Schrägdach oder auch als gestaffeltes Geschoss ohne Dachschräge ausgebildet werden kann.

Für die überwiegend denkmalgeschützten Bestandsgebäude und solche Gebäude die in Abstimmung mit der Denkmalpflege bereits genehmigt oder errichtet wurden, z.B. im Kutschpferdestallensemble oder beiderseits des Brockeschen Palais, wird auf eine solche Bindung wegen der ggf. erforderlichen vorhabenbezogenen Einzellösungen und des denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalts verzichtet. Für die rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück der alten Feuerwache sind Vorgaben zur Ausbildung des obersten Vollgeschosses ebenfalls entbehrlich, weil diese Gebäude - nach vollständiger Realisierung der Bebauungsplaninhalte - durch eine umlaufend geschlossene Blockrandbebauung verdeckt werden.

Eine Vorgabe zur Ausbildung allein von Dachgeschossen erfolgt auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G1) für einen noch zu realisierenden Neubau des Kutschpferdestallensembles und die bestandsergänzende Neubebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße.

Die Festsetzung orientiert sich an der für die historische Potsdamer Innenstadt typischen Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad, die gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraums für Wohnzwecke ermöglicht. Weil Dachneigungen von mehr als 35 Grad am westlichen Ende der Werner-Seelenbinder-Straße aber im Konflikt mit dem denkmalgeschützten Kopfbau des Langen Stalls stehen (Zerschneidung bzw. Verdeckung der seitlichen plastischen Schmuckelemente (Kapitelle)), sofern die ermöglichte Traufhöhe voll ausgeschöpft wird, sind hier zusätzliche Beschränkungen notwendig.

In dem durch Buchstabenkennzeichnung in der Planzeichnung eindeutig verorteten westlichen Abschnitt der Werner-Seelenbinder-Straße werden deshalb lediglich Dachneigungen zwischen 30 und 35 Grad zugelassen. Sofern hier in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine vorhabenbezogene denkmalverträgliche Einzelfalllösung zur Errichtung eines Gebäudes mit höherer Dachneigung erarbeitet wird, kann hierfür ggf. eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Für die langfristig ermöglichte Neubebauung im Mischgebietsteil MI 4 entlang der Breiten Straße wird mit der Festsetzung (G2) die Ausbildung von Staffelgeschossen anstelle von Dachgeschossen als gestalterische Alternative zugelassen. Um ein deutlich wahrnehmbares Zurücktreten von Staffelgeschossen sicherzustellen, sind deren Außenwände allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Damit wird ein gestalterisches Einfügen in die umliegende Bebauung gewährleistet.

Einen Sonderfall bildet die überbaubare Grundstücksfläche des ehemaligen Langen Stalls, wo für das oberste zulässige Vollgeschoss ebenfalls die Ausbildung als Dach- oder Staffelgeschoss eingefordert wird. Um sowohl das historische, sehr steile Dach als auch ein normal oder nur flach geneigtes Dach im Zusammenhang mit einer planungsrechtlich ermöglichten viergeschossigen Wohnbebauung zuzulassen, wird im Rahmen der Gestaltungsbindung (G3) auf Vorgaben zur Dachneigung verzichtet.

Ein denkmalverträglicher Anschluss an das bestehende Schauportal im Süden wird über die höchstzulässige Gebäudeoberkante erreicht, die sicherstellt, dass die Neubebauung unabhängig von der Dachform das südlich angrenzende denkmalgeschützte Portal nicht überragt. Darüber hinaus wird bei Errichtung eines geneigten Daches, die Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zur Höhe des historischen Dachfirstes bei 48,5 m über NHN im Ausnahmetatbestand zugelassen, sofern der Dachfirst so angeordnet wird, dass er aus Blickrichtung Süden und Südwesten durch die mittig angeordneten Aufbauten des Schauportals (Mittelrisalit) vollständig verdeckt wird. Ob diese Voraussetzung vorliegt, kann im Rahmen der Einzelfallprüfung unter Einbeziehung der Denkmalpflege entschieden werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichen somit neben der Rekonstruktion der historischen Dachform auch die Errichtung eines Neubaus mit drei Normalgeschossen und einem Dachgeschoss sowie ein viergeschossiges Gebäude (unter Berücksichtigung der eingeforderten Rück-

staffelung des obersten Geschosses) mit flach geneigtem Dach, wie es der Entwurf des Architekturbüros Höhne vorsieht.

Als Alternative zum klassischen Dachgeschoss wird auch für den Langer Stall die Ausbildung eines Staffelgeschosses zugelassen, das gegenüber der öffentlichen Grünfläche um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein muss.

II.3.9.2 Weitere Anforderungen an die Gestaltung der Dachflächen

Neben der baulichen Ausgestaltung der Dachgeschosse werden in den historisch geprägten östlichen Mischgebietsteilen MI 1.1 und MI 1.2 sowie im angrenzenden Neuordnungsbereich (Mischgebietsteile MI 2.1, MI 2.2 und MI 3) ergänzende Vorgaben zur Dacheindeckung vorgenommen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 wird bestimmt, dass geneigte Dachflächen in diesen Mischgebietsteilen ausschließlich mit nicht glasierten, keramischen, naturroten Dachsteinen einzudecken sind. Da es sich dabei um die gebietstypische Dacheindeckung der barocken Innenstadt handelt, soll mit dieser Festsetzung im Falle von Umbau- oder Neubaumaßnahmen ein harmonisches Einfügen in die bestehende Dachlandschaft sichergestellt, dem Umgebungsschutz diverser eingetragener Baudenkmale Rechnung getragen und ein vereinheitlichendes Gestaltmerkmal bei der Realisierung unterschiedlicher Einzelvorhaben erreicht werden.

Darüber hinaus werden für die Dachflächen der Neubebauung im Bereich des ehemaligen Langer Stalls und entlang der Werner-Seelenbinder-Straße ergänzende Auflagen für die Gestaltung der Dachflächen formuliert.

Langer Stall

Für die exponierte Dachfläche eines Baukörpers im Bereich des Langer Stalls zur „Plantage“ hin, wird vor allem bei einer Orientierung von Gebäudeabschnitten an der historischen Dachform eine Beschränkung von Dachflächenfenstern notwendig, um den Belangen der Denkmal- und der Stadtbildpflege ausreichend Rechnung zu tragen und eine stadtbildverträgliche Gestaltung zu sichern.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 werden Dachfenster dazu in ihrer Gesamtfläche begrenzt und auf eine einreihige Anordnung beschränkt. Weitere Vorgaben erfolgen zu Fensterformaten und Dachgauben. Darüber hinaus werden Dachaufbauten und -einschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen ausgeschlossen, da sie die Einheitlichkeit der Dachfläche wesentlich beeinträchtigen können.

Für die nicht zur „Plantage“ orientierten östlichen Dachflächen, die i.W. nicht zu öffentlichen Räumen hin wirksam werden, wird auf Regelungen zu Fensterflächen verzichtet. Dadurch wird eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit für Dachgeschosswohnungen geschaffen, auch wenn sie sich z.B. über mehr als eine Etage erstrecken.

Neubebauung entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

Für die zum öffentlichen Raum hin wirksamen Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße sind ebenfalls Beschränkungen zur Anordnung von Dachfenstern und Gauben notwendig, um den Belangen der Denkmal- und der Stadtbildpflege ausreichend Rechnung zu tragen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 werden Dachfenster und Gauben dazu in ihrer Gesamtfläche begrenzt und auf eine einreihige Anordnung sowie Einzelstellung beschränkt. Weitere Vorgaben erfolgen zu den Formaten und den einzuhaltenden Mindestabständen zum Dachfirst sowie gegenüber der straßenseitigen Hauptfassade. Mit diesen Vorgaben kann eine für die Umgebung untypische, gestalterische Anmutung eines zusätzlichen Normalgeschosses weitgehend ausgeschlossen werden.

Die restriktiveren Vorgaben zur Anordnung von Gauben im westlichen Abschnitt der Werner-Seelenbinder-Straße tragen dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Kopfbaus des Langer Stalls Rechnung und stellen sicher, dass seine seitlichen plastischen Schmuckelemente

(Kapitelle) aus der Straßenperspektive sichtbar bleiben. Der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich ergebende geringe Fensterflächenanteil bei der Ausbildung von Dachgauben, kann durch eine seitliche Verglasung der Gauben zumindest teilweise kompensiert werden.

Darüber hinaus werden Dachaufbauten und -einschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen ausgeschlossen, da sie die Einheitlichkeit der Dachfläche wesentlich beeinträchtigen können.

II.3.9.3 Vorgaben zur Fassadengliederung und -gestaltung

Mit der Neubebauung nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße wird auf dieser Straßenseite der barocke Straßenraum vervollständigt und damit dem Stadtverordnetenbeschluss von 1990 zur Annäherung an den barocken Stadtgrundriss Rechnung getragen. Die Neubebauung soll sich deshalb in ihrem Erscheinungsbild an die für diese Zeitepoche typische Fassadengliederung und Materialwahl orientieren und sich durch eine zurückhaltende Gestaltung dem vorhandenen denkmalgeschützten Kopfbau des Langen Stalls unterordnen.

Durch den Ausschluss von Balkonen, Loggien und Erkern (textliche Festsetzung Nr. 5.7) werden vorkragende oder eingezogene Bauteile verhindert, die nicht gebietstypisch sind und nicht der Potsdamer Bautradition entsprechen. Außerdem wird sichergestellt, dass der in den Straßenraum vorstehende Mittelrisalit des Kopfbaus seine ehemalige städtebaulich wirksame Dominanz zurück erhält.

Ergänzende Vorgaben zur Materialwahl der Außenwände, zur Ausbildung von Fassadenöffnungen und zu ihrem flächenmäßigen Anteil an der Außenwandfläche sowie zur Ausbildung des oberen Dachabschlusses gewährleisten eine stadtbildverträgliche Einordnung der Neubebauung in den historischen Kontext und eine ausreichende Berücksichtigung des Umgebungsschutzes vorhandener Baudenkmale.

Die mit den Gestaltungsfestsetzungen verbundenen Einschränkungen der privaten Baufreiheit sind in Abwägung mit den Belangen des Denkmal- und Stadtbildschutzes und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des typischen Ortsbildes im historischen Innenstadtbereich auch deshalb vertretbar, weil die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentliche Einschränkung erfährt.

II.3.10 Sonstige Festsetzungen

II.3.10.1 Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie

Weil der Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen der Yorckstraße, des Neuen Marktes und der Schloßstraße nicht mit einbezieht, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 klargestellt, dass die nördliche und abschnittsweise die östliche Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die entsprechenden Abschnitte sind in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit Buchstaben eindeutig verortet.

II.3.10.2 Integrierte Nutzungen innerhalb der Parkanlage

Um auch künftig eine Nutzung der Plantage im Rahmen des Sportunterrichts und der Hortbetreuung vor allem der benachbarten Grundschule „Max Dortu“ zu gewährleisten, verpflichtet sich die Stadt Potsdam mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zu einer entsprechenden Gestaltung der Grünanlage. Die sich ergebenden Nutzungsanforderungen sind im Rahmen des geplanten landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs zur Neugestaltung der Plantage gemäß Beschluss der Beigeordnetenkonferenz vom 26.10.2011 zu berücksichtigen.

II.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

II.3.11.1 Denkmale

Die Gebäude Yorckstraße 19-20; Am Neuen Markt 9 (Kutschpferdestall, ehem. Schmiede, Manege, Magazinverwalterhaus); Werner-Seelenbinder-Straße Nr. 3 und Nr. 7, Schloßstraße Nr. 12 und Nr. 13 und Siefertstraße 2- 4 werden als eingetragene Baudenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gebäude sind mit enger Baukörperausweisung durch Baugrenzen und Baulinien mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestandssichernd festgesetzt. Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden oder –teilen bedürfen gesonderter denkmalrechtlicher Genehmigungen.

Darüber hinaus werden die Straßenzüge Dortustraße und Breite Straße und das Wandbild (Mosaik) am Gebäude Dortustraße 46 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt und der Denkmalschutz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

II.3.11.2 Bodendenkmale

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines in die Landesliste unter der Nr. 2140 eingetragenen, im Frühjahr 2014 neu abgegrenzten geschützten Bodendenkmals mit mehreren Fundplätzen (Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters.

Der Schutzstatus wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 24.05.04 (GVBl. 19, 15. Jg. S. 216 ff) einer denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tief reichende Einbauten gestörten Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden.

II.3.11.3 Bundesfernstraße

Die Breite Straße, in ihrer Eigenschaft als planfestgestellte Bundesfernstraße, wird in ihrer neuen Abgrenzung, d.h. ohne die Fläche des Turms der künftigen Garnisonkirche, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

II.3.12 Hinweise

II.3.12.1 Stadtkanal

Der geplante Verlauf des wiederherzustellenden Stadtkanals in der Dortustraße wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt bereits die räumlichen Erfordernisse des Stadtkanals. Es ist vorgesehen, den Kanal in historischer Lage und Breite wiederherzustellen. Im derzeitigen Planungsstand liegt jedoch noch keine abgestimmte Planung bezüglich der genauen Lage und der Breite des Kanals vor. Das Planungsrecht für seine Realisierung wird in einem gesonderten Verfahren geschaffen.

II.3.12.2 Lage im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet

Auf die Lage im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" und die städtebauliche Erhaltungssatzung „Neuer Markt/ Plantage“ (siehe I.4.4.1) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

II.3.12.3 Hinweise auf in Aussicht genommene Ver- und Entsorgungsstandorte

Weil die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte auch eine umfassende Neuordnung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen erfordert, weist der Bebauungsplan auf zwei von den zuständigen Versorgungsunternehmen in Aussicht genommene neue Standorte hin. Es handelt sich dabei um den Bau eines Schmutzwasserpumpwerks im Zusammenhang mit

der Wiederherstellung des Stadtkanals und eine neue Trafostation, die aus Platzgründen jeweils in der öffentlichen Parkanlage errichtet werden sollen. Die möglichen Standorte werden rechtlich unverbindlich durch Lagesymbole in der Planzeichnung verortet. Vor allem die genaue Lage der künftigen Trafostation soll erst im Rahmen des landschaftsplanerischen Wettbewerbs festgelegt werden.

II.3.12.4 Sonstige Hinweise

Weiterhin wird auf die Lage im zukünftigen Denkmalsbereich, der den Bereich innerhalb der Stadtmauer von 1733 umfasst, die Lage im Geltungsbereich einer Werbesatzung und die Anforderungen an das barrierefreie Bauen für öffentlich zugängliche Bereiche, die notwendige Berücksichtigung des Artenschutzes und die mögliche Einsichtnahme von DIN-Vorschriften textlich hingewiesen.

Zum besseren Verständnis der Höhenfestsetzungen wird klarstellend darauf hingewiesen, dass sich die Werte auf Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) beziehen und die tatsächliche Geländeoberfläche (bei einer Schwankungsbreite zwischen 30,90 m und 32,30 m) im Mittel bei 31,70 m über NHN liegt.

III. UMWELTBERICHT

III.1 Einleitung

III.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ liegt in der Potsdamer Innenstadt unmittelbar südlich des Stadtzentrums an der Brandenburger Straße. Der Untersuchungsbereich umfasst ein rund 7,8 ha großes Gebiet, das nach Norden durch die Yorckstraße, nach Süden durch die Breite Straße, nach Westen durch die Dortustraße und nach Osten durch die Siefertstraße, den Neuen Markt und die Schloßstraße begrenzt wird. Teil des Geltungsbereichs ist auch die Werner-Seelenbinder-Straße.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans werden in den Kapiteln II.2.2 „Städtebauliches Konzept“ und II.2.3 „Wesentlicher Planinhalt“ dargestellt; hierauf wird verwiesen.

III.1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen sämtlich im unbeplanten Innenbereich, so dass § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben heranzuziehen ist. Die Einschätzung der bauplanungsrechtlichen Befähigung der Flächen erfolgt unbeschadet der teilweise vorliegenden Widmung als öffentliche Grün- oder Straßenflächen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzungen vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Lediglich der in die heutige Fahrbahn der Breiten Straße ragende Teilfläche des Baufeldes für die Garnisonkirche wäre ohne diesen Plan nicht zulässig. Auch eine Überbauung der Grünfläche Plantage wäre auf Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich möglich.

Nach § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – wie hier gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, müssen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden.

III.1.3 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

III.1.3.1 Baugesetzbuch

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

III.1.3.2 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) sind Natur und Landschaft „auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe vor. Eingriffe sind nach § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem und funktionalem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen. Nicht zulässig ist ein Eingriff, wenn er nicht angemessen kompensiert werden kann und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der besonderen Wertigkeit der biotischen und abiotischen Qualitäten gegenüber anderen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. Über die Vermeidung von Eingriffen sowie über deren Kompensation (Ausgleich und Ersatz) ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 BNatSchG regelt den Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG zwar beachtlich, sie werden aber erst auf der Ebene der Zulassung einzelner Vorhaben vollzogen. Sollten die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben wegen eines absehbaren Verbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht genehmigungsfähig sein, wäre der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Der Plangeber muss daher bereits auf der Planungsebene die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG behandeln und Möglichkeiten der Konfliktlösung aufzeigen (z.B. Festsetzung einer Bauzeitenregelung im Rahmen der Baugenehmigung).

§ 44 Abs. 5 regelt für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, abweichende Vorschriften zu den Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverboten des § 44 Abs. 1. Insbesondere können durch die Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen künftige Verstöße gegen die Schutzbestimmungen vermieden werden.

Vorschriften auf Landesebene (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)) sind nur insoweit anzuwenden, wie das Bundesnaturschutzgesetz den Sachverhalt nicht abschließend regelt oder ausdrücklich einzelne Sachverhalte Landesregelungen überlässt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

III.1.3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

III.1.3.4 Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörige Verordnungen

Regelungsziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt und vor den möglichen schädlichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs Schutz geboten werden. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Im Zusammenhang mit dem Umbau von Verkehrswegen ist die 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) anzuwenden, die die Überschreitung bestimmter Immissionsgrenzwerte für Bestandsgebäude in Abhängigkeit zur jeweiligen Baugebietskategorie ausschließen soll bzw. bei Überschreitungen die Durchführung lärmindernder Maßnahmen vorschreibt. Dabei ist die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) zu berücksichtigen.

Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen: Können die Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände entstehen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die für das Plangebiet relevanten Orientierungswerte sind:

Tab. 1: Orientierungs- und Grenzwerte zum Lärmschutz

	Tagwerte		Nachtwerte	
	DIN 18005	16. BImSchV	DIN 18005	16. BImSchV
MI	60 dB(A)	64 dB(A)	50 dB(A)	54 dB(A)

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 22. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) und andere Luftschadstoffe sowie für Partikel (PM₁₀, PM_{2,5}) enthält, die zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden dürfen.

III.1.3.5 Brandenburgisches Wassergesetz

Da sich innerhalb des Plangebietes keine offenen Wasserflächen befinden, sind im Bezug auf das Schutzgut Wasser vor allem die Vorschriften des Wassergesetzes (BbgWG) zum Niederschlags- und Grundwasser für die Umweltprüfung relevant.

Nach § 54 Abs. 4 BbgWG soll Niederschlagswasser versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten oder öffentliche Belange stehen dem entgegen. Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

III.1.3.6 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) regelt den Schutz von baulichen Anlagen, an deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Neben dem Denkmal selbst unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

III.1.3.7 Potsdamer Baumschutzverordnung

Bäume sind nach § 1 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützte Landschaftsbestandteile, da sie der Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der Sicherung von Lebensstätten für wildlebende Tierarten, der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Abwehr schädlicher Einwirkungen, wie Luftverunreinigung, Staub und Lärm dienen.

Der Schutz gilt für Bäume ab 30 cm Stammumfang, jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen von der Verordnung sind unter anderem Bäume im Wald und in Parkanlagen mit geeigneter fachlicher Leitung nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Das gilt auch für abgestorbene Bäume.

Eine Ausnahmegenehmigung kann erteilt werden, wenn eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung eines Grundstücks sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, von geschützten Bäumen Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können, das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist, das Verbot zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder dies aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist.

Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Können auf den Grundstücken selbst keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Da die Baumschutzverordnung bereits Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in den Baumbestand enthält, werden durch den Bebauungsplan keine Maßnahmen zum Ausgleich von Baumfällungen getroffen.

III.1.3.8 Landschaftsplan Potsdam

Der Landschaftsplan Potsdam liegt in der Fassung vom 19.09.2012 vor.

Das Plangebiet wird dem Teilraum 19 (Nördliche Innenstadt) zugeordnet. Entsprechend der innerstädtischen Lage im historischen Stadtkern Potsdams wird für den Teilbereich das Leitbild des Stadtzentrums mit einem nach historischem Vorbild wiederhergestelltem Raumgefüge und denkmalgerecht sanierten und ergänzten Baustrukturen definiert. So soll unter anderem die Plantage als historisch bedeutsame Grünfläche wiederhergestellt werden, einzelne exponierte Gebäude wegen ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild und die historischen Blickbeziehungen zurückgebaut werden und das historische Raumgefüge im Bereich Breite Straße, Alter und Neuer Markt wiederhergestellt werden. Verkehrsbedingte Trenn- und Störwirkungen sollen reduziert werden.

In den innerstädtischen Quartieren sollen Mindeststandards der Begrünung gesichert werden und der Versiegelungsgrad durch Verwendung historischer Wegebeflächen wie Natursteinpflaster und oder Promenadengrund vermindert werden.

III.2 Schutzgut Boden

III.2.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

Nach der Geologische Übersichtskarte 1:100.000 Berlin und Umgebung befindet sich das Plangebiet im Niederungsbereich der Havel, so dass Ablagerungen von Flusssanden auf denen organogene Ablagerungen, wie Torfe oder Moore aufliegen, vorherrschen. Das Plangebiet wird im Nordwesten (Dortustraße/ Yorckstraße) durch eine Zone mit Flusssanden, im Südwesten (Kutschpferdestallensemble - Werner-Seelenbinder-Straße) durch eine Zone mit Talsanden charakterisiert. Im Bodenaufbau zeigt sich über den Sanden eine unterschiedlich mächtige Aufschüttung mit zwischengelagerten Ton- und Faulschlammschichten (Breite Straße) bzw. Mittel- und Feinsanden. Ab 4,7 m Tiefe lagern die Sande über tonigem Untergrund (TOPOS (1998): Städtebaulicher Rahmenplan Bereich ehemalige Garnisonkirche/ „Plantage“, Potsdam. S. 34). Natürlich gewachsene Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Es überwiegen durch Gebäude sowie Platz- und Erschließungsflächen versiegelte Böden (78 %, 59.300 m²), die ihre ökologischen Funktionen (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, Lebensraum- und Ertragsfunktion) nicht oder nur noch sehr eingeschränkt übernehmen. Teilweise versiegelte oder verdichtete Böden im Umfang von 9.400 m² weisen ebenfalls nur einge-

schränkte Bodenfunktionen auf. Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs, wie die Zierrasen- und Gehölzflächen der Parkanlage Plantage verfügen über eine mittlere Bedeutung.

Der Landschaftsplan bestätigt in der Karte K2.1 – Boden die Ergebnisse der Kartierung bezüglich der Bebauungsdichte und des Versiegelungsgrades: Mit Ausnahme der Grünfläche Plantage, die als mäßig versiegelt eingestuft ist, gilt das ganze Plangebiet als hochgradig versiegelt. Die Gebäudekomplexe des Rechenzentrums sowie der Feuerwehr sind dichte Bebauungsstrukturen, die östliche Hälfte des Plangebietes ist durch eine mäßige Bebauungsdichte charakterisiert.

III.2.1.1 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen bestanden nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz für eine Teilfläche der ehemaligen Kfz-Werkstatt der Brandenburgischen Automobil GmbH Yorckstraße 17. Auf einer Fläche von rund 10 m² wurde 1996 eine sehr hohe Belastung im Bereich der ehemaligen Altölsammelstelle festgestellt, deren horizontale und vertikale Ausbreitung allerdings begrenzt war.

Die Bodenverunreinigungen wurden inzwischen beseitigt. Der Standort ist nun im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als sanierter Altstandort registriert und kann für Wohnzwecke genutzt werden.

Nach Auskunft des staatlichen Munitionsbergungsdienstes befindet sich das Planungsgebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreistellungsbescheinigung zu beantragen ist.

III.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

In weiten Teilen des östlichen Plangebiets wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert, eine nennenswerte Zunahme der Versiegelung und damit weitere Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind in diesen Bestandsbereichen daher nicht zu erwarten. Dies betrifft für die Baugebiete die Wohnbebauung an der Siefertstraße, das Kutschpferdestallensemble, den östliche Abschnitt der Bebauung nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße und das Baufeld zwischen Werner-Seelenbinder-Straße und Breite Straße mit einem Studentenwohnheim und dem Stadtpalais. Auch für die Werner-Seelenbinder-Straße selbst sowie die Siefert- und die Breite Straße werden durch den Bebauungsplan keine, im Bezug auf das Schutzgut Boden wesentliche baulichen Veränderungen vorbereitet. Insgesamt machen diese Bereiche knapp 40 % des Plangebietes aus.

In den übrigen Teilbereichen des Bebauungsplans ist hingegen eine teilweise grundlegende Veränderung der Bestandssituation vorgesehen. Das Bürogebäude mit Rechenzentrum und die ehemalige Feuerwache werden vollständig abgerissen. Am östlichen Rand der erweiterten öffentlichen Grünanlage Plantage wird der Wiederaufbau eines Gebäudes am Standort des Langen Stalls angestrebt, an der Werner-Seelenbinder-Straße soll der Blockrand wieder geschlossen werden; weitere Gebäude im Blockinnenbereich kommen hinzu. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan mit einem entsprechenden Baufeld den Wiederaufbau der Garnisonkirche als Erinnerungsort. Im Bereich der historischen Grünfläche Plantage soll zukünftig wieder eine zeitgemäß nutzbare innerstädtische Grünfläche in Interpretation der historischen Gestaltungsmotive entstehen. Für die Dortustraße wird der Straßenquerschnitt so dimensioniert, dass zu einem späteren Zeitpunkt der historische Stadtkanal wieder hergestellt werden kann.

Aufgrund des schon im Bestand erheblichen Versiegelungsanteils ist bei Realisierung des Bebauungsplans aber nicht von einer Zunahme der Versiegelung auszugehen. Vor allem im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist durch den Rückbau des Rechenzentrums und den Umbau der Grünanlage selbst mit einer Abnahme der Versiegelung zu rechnen.

In der Gesamtbilanz zeigt der Vergleich des aktuellen mit dem künftigen Versiegelungsgrad, dass derzeit rund 68.700 m² von 75.900 m² Fläche im Plangebiet versiegelt, teilversiegelt bzw.

verdichtet sind (90%). Nach der Realisierung der Planung werden es nur noch 57.200 m² sein. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 75 % und bedeutet einen Rückgang von versiegelter Fläche um rd. 11.500 m².

Dies verdeutlicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut Boden führen werden; ein Eingriff in das Schutzgut wird nicht vorbereitet.

III.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Plans könnte eine bauliche Verdichtung des Plangebiets auf Grundlage des § 34 BauGB realisiert werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Grünanlage würde nicht erfolgen.

III.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen

Da für das Schutzgut Boden keine Eingriffe vorbereitet werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Gleichwohl stellt das Planungskonzept darauf ab, auch vor dem Hintergrund des Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden fordert, durch die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen, Eingriffe in das Schutzgut zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs. Auf Grund seiner exponierten Lage innerhalb des Stadtgebiets von Potsdam ist es seit je her einer intensiven anthropogenen Nutzung unterworfen. Bei den planerisch vorbereiteten Bauvorhaben handelt es sich um eine Nachnutzung bzw. Nachverdichtung eines stark vorbelasteten Standorts, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Hinblick auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs der Ausweisung von neuen Baugebieten außerhalb bisheriger Siedlungsgrenzen vorzuziehen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass Wege- und Erschließungsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der öffentlichen Grünfläche (mit Ausnahme von Zufahrten und Fahrtrassen) so weit wie möglich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau angelegt werden, so dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in diesen Bereichen weiterhin gewährleistet bleibt.

III.3 Schutzgut Wasser

III.3.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nach den Darstellungen des Landschaftsplans liegt der Grundwasserstand bei weniger als 2 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der wasserdurchlässigen Sande im Untergrund ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers ist in südliche bis südwestliche Richtung zur Havel ausgerichtet.

Zur Bewertung werden folgende Kriterien berücksichtigt: Natürlichkeitsgrad, Seltenheit sowie Eignung für die Entwicklung bestimmter Biotope, Bewertung der Bodenverdichtung bzw. -versiegelung für das Rückhaltevermögen von Niederschlagwasser und für die Grundwasserneubildungsrate, Qualität des Oberflächen- und Grundwassers.

Auf Grund des hohen Stoffeintragsrisikos und einer eingeschränkten Grundwasserneubildung in Folge des hohen Anteils an versiegelten Flächen mit Anschluss an die Kanalisation ist das Schutzgut Grundwasser im Plangebiet hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

III.3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Reduzierung des Versiegelungsgrades erfährt das Schutzgut Wasser eine Aufwertung. Die Verringerung der Versiegelung bewirkt eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit. Zudem wird das Rückhaltevermögen von Niederschlägen verbessert und die Grundwasserneubildungsrate erhöht.

Angesichts des hohen Grundwasserstands ist bei Gebäudegründungen und unterirdischen Bauwerken während der Bauphase mit einer temporären Überformung des Grundwasserhaushaltes in Form einer Grundwasserabsenkung zu rechnen.

III.3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Plans könnte eine bauliche Verdichtung des Plangebiets auf Grundlage des § 34 BauGB realisiert werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Grünanlage würde nicht erfolgen.

III.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen

Da für das Schutzgut Wasser Verbesserungen zu erwarten sind, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Es wird darauf verwiesen, dass die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen auch Wirksamkeit für das Schutzgut Wasser entfalten.

Ob das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden kann, ist abhängig von den konkreten Vorhabenplanungen. Dabei sind die geringen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Planungen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Der Bebauungsplan trifft daher hierzu keine Festsetzungen; die Vorschriften des Wassergesetzes bleiben unberührt.

III.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

III.4.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

III.4.1.1 Klima

Die Stadt Potsdam liegt im stärker maritim geprägten Binnentiefenland. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 588 mm, die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 8°C. Vorherrschende Winde wehen aus West bis Südwest.

Nach dem amtlichen Gutachten über das Stadtklima von Potsdam des Deutschen Wetterdienstes von 1993 werden die Durchlüftungsverhältnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet mit gering angegeben. Dies bedeutet, dass der Luftaustausch stark herabgesetzt und die – potenzielle – Gefahr zur Anreicherung von Schadstoffen relativ hoch ist. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie des geringen Vegetationsanteils kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer verstärkten Wärmebelastung. „Die für die Potsdamer Innenstadt typische Inversionsgefährdung besteht aufgrund der derzeit (in Teilen des Plangebietes) durchlässigen Baustruktur sowie den als Windkanälen fungierenden Straßenräumen der Dortustraße und Breiten Straße mit Verbindung zur Hauptleitbahn Havel nicht (Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner (1999): Grünordnerischer Fachbeitrag. B-Plan der Stadt Potsdam Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“, S. 12). Zur Bewertung dienen folgende Kriterien: Versiegelungsgrad, Vegetationsanteil, Luftaustauschverhältnisse, Wechselwirkungen mit Belastungsbereichen.

Da es sich um einen durch hohen Versiegelungsgrad und geringen Vegetationsanteil beeinträchtigten klimaökologischen Bereich handelt, ist das Schutzgut Klima und Lufthygiene im Plangebiet von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Als innerstädtische Grünfläche besitzt die Plantage

im Hinblick auf die Belüftung, Reduzierung der Schwülewahrscheinlichkeit sowie Erhöhung der nächtlichen Abkühlung jedoch eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

III.4.1.2 Luftschadstoffimmissionen

Sowohl die Breite Straße als auch der Straßenzug Dortustraße/ Yorckstraße sind stark mit Kfz-Verkehr belastet. Dadurch ergeben sich Immissionsbelastungen für das Plangebiet.

Nach dem Luftreinhalteplan ist die Belastung in der Breiten Straße durch Schwebestäube PM₁₀ mit Werten von 31 µg/m³ im Jahresmittel so hoch, dass eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes (Obergrenze von 35 Tagen mit max. 50 µg/m³ gem. § 4 22. BImSchV) mit einer Wahrscheinlichkeit von über 50 % anzunehmen ist.

Die Dortu- und die Yorckstraße haben in der Umsetzung des verkehrlichen Neuordnungskonzeptes für die südliche Innenstadt Potsdams eine wesentliche Erschließungsfunktion. Während der Straßenbahnverkehr weiterhin in der Trasse der Friedrich-Ebert-Straße verkehrt, verläuft der örtliche motorisierte Verkehr nunmehr in wesentlichen Teilen auf den Straßenzug Dortu-/ Yorckstraße, während die Bundesstraße 1 über die Lange Brücke und die Nuthe-Schnellstraße geführt wird.

III.4.2 Auswirkungen der Planung

III.4.2.1 Klima

Aus der Verringerung der Versiegelung resultiert im Zusammenhang mit der Zunahme der öffentlichen und privaten Grünflächen und der vorgesehenen Baumpflanzungen die Verbesserung der klimatischen Funktionen des Gebietes.

Die durch die geplante riegelartige Bebauung des Langen Stalls beschränkte Durchlüftung des Innenbereichs kann durch die Reduzierung der versiegelten Flächen und die Erhöhung des Vegetationsvolumens ausgeglichen werden. Die Wirkung der Freifläche der Plantage als innerstädtische klimatische Ausgleichsfläche wird durch die Vergrößerung der Fläche und den Rückbau versiegelter Flächen gestärkt.

III.4.2.2 Luftschadstoffimmissionen

Der Verkehr der umliegenden Straßen wirkt sich voraussichtlich auf eine mögliche Wohnbebauung im Langen Stall und auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache aus. Die verkehrliche Belastung führt zu erhöhten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet, so dass zumindest in unmittelbarer Straßennähe weiterhin eine Überschreitung des PM₁₀ Kurzzeitgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan selbst trägt kaum zur Verkehrserzeugung bei, die Belastung in den mehrheitlich schon vorhandenen Straßenräumen wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht. Durch den geplanten Abriss des Rechenzentrums werden sich wegen der dadurch verbesserten Durchlüftungsverhältnisse voraussichtlich leichte Verbesserungen der Luftbelastung ergeben.

Der Bebauungsplan lässt lediglich verstärkt Wohn- und Büronutzungen im Einwirkungsbereich auch von Feinstaub zu.

III.4.2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da das verkehrliche Neuordnungskonzept weitgehend unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1 durchgeführt wird, ist mit den oben beschriebenen Auswirkungen auf die Luftschadstoffe auch bei Nichtdurchführung der Planung zu rechnen. Die zu erwartende Verbesserung der klimatischen Funktionen würde wegen der fehlenden Sicherung der öffentlichen Grünfläche voraussichtlich nicht eintreten.

III.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen

III.4.3.1 Klima

Da für das Schutzgut Mikro- und Lokalklima Verbesserungen zu erwarten sind, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

III.4.3.2 Luftschadstoffimmissionen

Verkehrseinschränkende Maßnahmen können nicht isoliert in einem Teilraum umgesetzt werden, sondern bedürfen einer stadtweiten Konzeption zur Vermeidung von Luftschadstoffen.

Zur Verbesserung vor allem der stark belasteten Situation an der Breiten Straße wird im Luftreinhalteplan Potsdam die Verflüssigung des Verkehrs (Abbau Stop & Go; Grüne Welle in den kritischen Abschnitten) und die Prüfung einer angepassten Zuflusdosierung von der Langen Brücke vorgeschlagen. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind weder rechtlich möglich noch notwendig.

Durch geplante Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h können darüber hinaus negative Umweltauswirkungen zumindest teilweise vermieden werden.

Festgesetzte Maßnahmen zum Lärmschutz, z.B. zu von den Straßen abgewandten Aufenthaltsräumen, tragen mittelbar auch zum Schutz vor Luftschadstoffen bei.

III.5 Schutzgut Arten und Biotope

III.5.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

III.5.1.1 Biotoptypen

Das Plangebiet wird zwischen der Breiten Straße, der Siefertstraße und der Yorckstraße durch eine nahezu vollständige Blockrandbebauung eingefasst. Sowohl die rückwärtigen Hof- als auch die Erschließungsflächen sind überwiegend voll- oder teilversiegelt bzw. verdichtet. Dominierende Grünfläche im Plangebiet ist die Plantage zwischen Yorck- und Dortustraße. Bäume befinden sich vorrangig im Straßenraum der Dortustraße und Breiten Straße sowie innerhalb der Plantage. Im Vorgriff auf die genehmigte Bebauung auf dem Grundstück des Brockeschen Palais und die Herstellung einer Wegeverbindung am östlichen Rand der Plantage wurden die Bäume auf den betroffenen Flächen bereits gefällt.

Zur Beurteilung der jeweiligen Wertigkeiten der Biotope dienen folgende Kriterien: Hemerobie (Naturnähe), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biototyps, Vielfalt an Arten und Strukturen sowie Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaften und abiotischen Standortfaktoren.

Der Landschaftsplan Potsdam charakterisiert das Plangebiet generell als Kerngebiet mit der Plantage als Grünfläche. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und des starken anthropogenen Einflusses ist der Grad der Natürlichkeit im gesamten Plangebiet gering. Nahezu alle Flächen werden als "naturfremd" bzw. „künstlich“ eingestuft. Einzig der Grünfläche vor dem Rechenzentrum mit den in Doppelreihen stehenden Linden wird als naturferner Biototyp eingestuft.

Das Plangebiet umfasst folgende Biotope; vergleiche hierzu auch die Karte "Biotoptypen und Baumbestand". Einzelbäume sind zudem im Grundplan zum Bebauungsplan verzeichnet.

Übersicht der kartierten Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Naturschutz

Biotop-Nr.	Biotoptypen	Bedeutung für den Naturschutz	Flächeanteil in %
	Alleen, Baumreihen und Einzelbäume	mittel - hoch	nicht zutreffend
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	gering	5
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	gering	5
	verdichtete Flächen	sehr gering	9
	teilversiegelte Flächen	sehr gering	3
	vollversiegelte Flächen	sehr gering	78

Die innerhalb des Plangebiets anzutreffenden flächigen Biotoptypen weisen nur einen niedrigen bis sehr niedrigen Biotopwert auf. Lediglich die vorhandenen Bäume verfügen in ihrer Gesamtheit über einen mittleren bis hohen Biotopwert (vgl. unten; Geschützter Baumbestand).

Die als Zierrasen- und Strauchflächen gestalteten und durch verschiedene Wege sowie Sport- und Freizeitanlagen genutzte Grünfläche der Plantage haben als relativ naturferne Biotoptypen nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Sie können ihre Funktion als Lebensraum selbst für Ubiquisten nur noch eingeschränkt erfüllen. Als Anpflanzungen mit Sträuchern (Biotoptyp 10272) werden Areale mit Ziersträuchern, wie Spierstrauch, Falscher Jasmin, Liguster und Holunder kartiert. Die artenarmen Zierrasen stellen eine eigene Kartiereinheit dar (Biotoptyp 05162). Beide Typen von Abstandsgrün können mit Großbäumen überstanden sein.

Sehr geringe Bedeutung für den Naturschutz besitzen aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut die teils asphaltierten, gepflasterten oder nur verdichteten Erschließungsflächen sowie die Gebäude.

Gesamtstädtisch übernimmt die Plantage im Kontext mit den anderen Grünflächen, wie Platz der Einheit und Bassinplatz, Freundschaftsinsel im Osten und Lustgarten im Süden die Funktion eines Trittsteinbiotops. Der in Abschnitten wiederhergestellte Stadtkanal nördlich des Plangebietes erfüllt auf Grund seiner isolierten Lage noch keine Biotopverbundfunktion. Lediglich die begleitenden Baumreihen wirken als verbindendes Element.

III.5.1.2 Geschützter Baumbestand

Im Grundplan zum Bebauungsplan ist der überwiegende Teil der unter die Potsdamer Baumschutzverordnung fallenden Einzelbäume nach ihrem Standort erfasst. Einzelne dieser Bäume wurden im Vorgriff auf bereits genehmigte Bauvorhaben mittlerweile gefällt.

Die Zahl der Bäume im Plangebiet ist vergleichsweise gering. Straßenbäume sind in der Breiten Straße, in der Dortustraße entlang der westlichen Straßenseite und vereinzelt auf der Mittelinsel vorhanden (vorrangig Linden).

Die meisten Bäume befinden sich auf der heutigen Grünfläche am Standort der ehemaligen Plantage. Sie wird im Westen, Norden und Süden von Baumreihen eingefasst, die sich in gutem Zustand befinden. Eine weitere Baumreihe am östlichen Rand der Grünfläche – im Baufeld des ehemaligen Langen Stalls – wurde kürzlich gefällt.

Im übrigen Plangebiet dominieren Berg- und Spitz-Ahorn. Ebenfalls häufig vertreten sind Winterlinde, Hainbuche und Götterbaum sowie Stieleiche und Platane. In der Regel sind die Bäume planmäßig angepflanzt; entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des Brockeschen Palais handelt es sich jedoch um Sämlingsaufwuchs. Der Baumbestand setzt sich hier aus typischen Vertretern einer sukzessiven Gehölzentwicklung, wie Eschen-Ahorn, Birke und Schwarz-Pappel zusammen. Neuanpflanzungen befinden sich im neu gestalteten Eingangsbe-

reich des Funktionsgebäudes des Rechenzentrums und auf der rückwärtigen Platzfläche des rekonstruierten Kutschpferdestalls über der Tiefgarage. Hier wurde Rotdorn angepflanzt. In der umgebauten Breiten Straße wurden 2013 44 Kaiserlinden neu gepflanzt.

III.5.1.3 Fauna

Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im Wesentlichen durch den Baumbestand und die Flächen mit Abstandsgrün geprägt.

Die Gehölze dienen als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvousplatz; sie sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für diverse Insektenarten. Gehölze bieten Deckung und Schutz vor Witterung und Feinden und stellen z.B. für Igel ein Überwinterungsquartier dar. Bäume und Sträucher bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt und fungieren als Leitstrukturen zwischen verschiedenen Biotopen (insbesondere zwischen Gehölzbiotopen); diese sind wichtig für verschiedene Käfer-, Schnecken-, Spinnen- und Schmetterlingsarten sowie Kleinsäuger und diverse Vogelarten. Heimische Heckensträucher bieten zudem Nahrungs-, Nist- und Ruheplatz für Amsel, Hänfling, Heckenbraunelle und Grasmücke.

Hinsichtlich der Avifauna sind im Plangebiet insbesondere verstädterte Arten zu erwarten, die fast ausschließlich innerhalb von Siedlungen, Wohnkomplexen und Industrieanlagen vorkommen. Dazu gehören z.B. Dohle, Haussperling, Haustaube, Mauersegler und Türkentaube. Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Ringeltaube, Star, Zaungrasmücke dringen sogar bis in vegetationsärmste Habitate vor. Star, Wacholder- und Singdrossel dehnen ihre Biotoppräferenz immer stärker auf die Rasenflächen der Siedlungen aus.

Nach einer Relevanzprüfung wurden zwei Artengruppen in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ zu diesem Bebauungsplan vertieft untersucht. Wegen des geplanten Abrisses von Gebäuden und dem damit einhergehenden möglichen Verlust von Lebensstätten wurde die Fledermausfauna und die gebäudegebundene Avifauna begutachtet.

Im Ergebnis wurde die Nutzung des Gebietes durch sechs Fledermausarten (Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus) sowie fünf gebäudegebundene Vogelarten (Bachstelze (ein Revier), Hausrotschwanz (zwei Reviere), Haussperling (vier Reviere), Mehlschwalbe (eine Kolonie mit 10 Nestern), Star (ein Revier) nachgewiesen.

Obwohl sich in den Bestandsgebäuden diverse geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse befinden, konnte im Rahmen der Kartierung nur ein Hinweis auf ein dauerhaft genutztes Quartier nachgewiesen werden, weitere Quartiersnutzungen sind aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Vor allem scheint das Untersuchungsgebiet jedoch als Jagdquartier sowie im Bereich der Dortustraße als übergeordnete Flugroute zwischen den Wasserflächen im Süden weiteren Jagdflächen im Norden zu fungieren.

Bei den im Untersuchungsgebiet angetroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass sie Bestandsgebäude des Gebietes als Neststandort nutzen. Des Weiteren dient der Park im Nordwesten vielen Vogelarten als wichtiger Nahrungsgrund.

III.5.2 Auswirkungen der Planung

III.5.2.1 Biotoptypen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es insgesamt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Arten und Biotope. Die Reduzierung der Versiegelung, die Wiederherstellung der Grünfläche Plantage und die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit einer Erhöhung des Vegetationsvolumens verbunden. Zwar ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht mit Herstellung von hochwertigen Biotopstrukturen im Sinne des Naturschut-

¹ Natur & Text Brandenburg GmbH (11.2010): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1 „Plantage / Neuer Markt“, Stadt Potsdam

zes zu rechnen, insgesamt wird sich die Biotopsituation jedoch vor allem durch den Abriss des Rechenzentrums verbessern.

Teilräumlich betrachtet werden, wie schon für das Schutzgut Boden beschrieben, in Teilen des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich die Bestandsnutzungen planerisch fortgeschrieben und gesichert. Dies gilt für die bebauten Bereiche entlang der Siefertstraße, des Neuen Marktes mit der angrenzenden Bebauung, den Gebäudekomplex südlich des Neuen Marktes an der Werner-Seelenbinder-Straße sowie für das Baufeld zwischen Werner-Seelenbinder-Straße und Breite Straße. Die Siefertstraße bleibt in ihrem Bestand erhalten, die Breite Straße wurde im Abschnitt Schloßstraße - Dortustraße gerade umgebaut. Veränderungen der Biotopsituation infolge der Bebauungsplanfestsetzungen sind insofern nicht zu erwarten.

In den übrigen Bereichen ergeben sich bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte teilweise erhebliche Veränderungen der Biotopsituation. Bäume werden aus der folgenden Betrachtung ausgeklammert und werden im nächsten Kapitel betrachtet.

Die innerhalb des Mischgebietes durch den Abriss der ehemaligen Feuerwache und des Rechenzentrums freiwerdenden Flächen sowie die östlich, westlich und südlich des Brockeschen Palais liegenden Brachflächen sollen vorrangig mit Wohngebäuden bebaut werden. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaße und die Festsetzungen zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen lassen eine Abnahme der Versiegelung und damit eine Zunahme an gärtnerisch gestalteten Freiflächen (Zierrasen, Strauchpflanzungen) erwarten.

Das Baufeld im Bereich der rekonstruierten Garnisonkirche kann vollständig überbaut werden, der Bereich ist bereits im Bestand vollständig versiegelt.

Für den Stadtplatz um das betreffende Baufeld kann bei Zugrundelegung eines Versiegelungsanteils von 85 % mit einer leichten Abnahme des Anteils an befestigten Flächen gerechnet werden. Die Gestaltung wird im Wettbewerb Plantage/ Stadtplatz festgelegt.

Für die öffentliche Parkanlage ist durch den Rückbau des Rechenzentrums mit den zugehörigen Nebenanlagen mit einer deutlichen Verbesserung der Freiraumsituation zu rechnen. Die bestehenden Freiflächen in diesem Bereich werden deutlich vergrößert und aufgewertet werden.

In der Dortustraße wird der historische Stadtkanal in seiner alten Lage zwischen den beiden Fahrbahnen der Straßenflächenmäßig berücksichtigt. Der Kanal mit seinen vollständig verbauten Ufern wird nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen, eine Verschlechterung der Situation ist aber nicht zu erwarten.

Sowohl in der Betrachtung der Teilbereiche als auch in der Gesamtsicht sind Eingriffe in die Biotoptypen nicht zu erwarten, vielmehr ist im Teilbereich Plantage von deutlichen Verbesserungen auszugehen.

III.5.2.2 Geschützter Baumbestand

Die Großbäume sind soweit als möglich in Abhängigkeit von Vitalität und Verkehrssicherheit zu erhalten. Die Baumstruktur wird durch die Festsetzung zur Pflanzung heimischer Laubbäume gestärkt.

Bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben, der Erweiterung der Dortustraße zur Wiederherstellung des Stadtkanals und der Neugestaltung der Grünfläche Plantage ist jedoch von Fällungen von zum Teil nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen auszugehen; erste Fällgenehmigungen im Zusammenhang mit genehmigten Bauanträgen wurden bereits erteilt.

Die genaue Zahl unvermeidlicher Baumfällungen kann jeweils erst auf der Ebene der Vorhabenplanung bzw. bei Vorliegen eines Bau- oder Fällantrags hinreichend genau ermittelt werden. Die Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichspflanzungen werden deshalb auf der Ebene der vorhabenbezogenen Genehmigungen auf Grundlage der Baumschutzverordnung festgelegt.

III.5.2.3 Fauna

Die Zunahme des Vegetationsvolumens wirkt sich trotz Vergrößerung des Lebensraumes und einer erhöhten Durchgrünung des Gebietes voraussichtlich kaum auf die faunistische Artenvielfalt aus.

Für die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersuchten Fledermaus- und gebäudegebundenen Vogelarten bedeutet der geplante Gebäudeabriss einen Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) besteht zudem die Gefahr, dass einzelne Individuen bei den Bauarbeiten verletzt oder getötet werden.

III.5.2.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da die meisten Flächen einer intensiven anthropogenen Nutzung und, wie die Parkanlage, auch einer intensiven Pflege unterliegen, ist eine sukzessive Weiterentwicklung zu naturnahen Beständen im Plangebiet mit Ausnahme des auf ein kleines Areal begrenzten Gehölzbestandes an der südlichen Grundstücksgrenze des Brockeschen Palais nicht zu erwarten. Die Freiflächen werden sich aufgrund regelmäßiger Pflegemaßnahmen (Rückschnitt von Gehölzen, Mähen des Zierrasens) überwiegend als gärtnerisch genutzte und gestaltete Anlagen darstellen. Die vorhandenen Großbäume haben zum Teil ihre maximale Wuchshöhe bereits erreicht, andere Bäume haben Entwicklungspotenzial. Ein Teil der Bäume wird in den nächsten Jahren altersbedingt abgängig sein.

Zudem wäre auch ohne diesen Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden im geplanten Umfang und darüber hinaus möglich. Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche würde unterbleiben.

III.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ersatz schädlicher Umweltauswirkungen

III.5.3.1 Biotoptypen

Da durch den Bebauungsplan für das Schutzgut Biotoptypen keine Eingriffe vorbereitet werden, sind Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt, auch unter dem Aspekt des Ortsbildes, fest, dass Tiefgaragen, die nicht unter Gebäuden liegen, mindestens 60 cm Erdüberdeckung aufweisen müssen; die Flächen sind zudem gärtnerisch anzulegen.

III.5.3.2 Geschützter Baumbestand

Bei einer Neugestaltung der historischen Grünanlage sollte der vorhandene Baumbestand in der Abwägung mit funktionalen und gartendenkmalpflegerischen Gestaltungsaspekten eine angemessene Berücksichtigung finden. Als unbedingt erhaltenswert wird die ortsbildprägende historische Platane im Eckbereich Dortu-/ Yorckstraße eingestuft. Wegen der zukünftigen Lage in einer öffentlichen Grünfläche ist die Ausweisung einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich.

Im übrigen Plangebiet wird ein älterer Einzelbaum rückwärtig der Bebauung entlang der Siefertstraße und die neu gepflanzten Bäume im Hof des Kutschpferdestallensembles (zur Begründung der Tiefgarage) aus landschaftsplanerischer Sicht für wichtig erachtet.

Der Bebauungsplan gibt vor, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Dabei sind insgesamt 19 Bäume zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, verwendet werden, damit sie ihre gestalterischen und ökologischen Funktionen erfüllen können.

Der genaue Umfang der für die Realisierung des Plans notwendigen Baumfällungen ist ohne das Vorliegen von konkreten Bebauungsentwürfen nicht endgültig abschätzbar. Eine Ermittlung des Baumverlustes und die Festsetzung von Ersatzpflanzungen entfallen daher auf der Ebene des Bebauungsplans. Dies ist auch insofern sinnvoll, als auf der Ebene von Vorhabenplanungen voraussichtlich ein verringerter Eingriff in den Baumbestand erreicht werden kann.

Die Kompensation soll bei Fällung des betreffenden Baumes als Ersatzpflanzung nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung erfolgen.

Pflanzflächen für Ersatzpflanzungen stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Außerdem können die zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlichen Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

III.5.3.3 Fauna

Um eine Störung, Verletzung oder Tötung der Fledermäuse in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten soweit wie möglich zu vermeiden, sind Abrissarbeiten außerhalb der Wochenstubezeiten (Mitte Mai bis Ende Juli) und der Überwinterungszeiten (Ende Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Um Störungen der an Gebäuden brütenden Vogelarten zu vermeiden, sind Abrissarbeiten weiterhin nicht während der Brutperiode (März bis Ende Juli) durchzuführen. Folglich ist ein Abriss von Gebäuden im Herbst vorzunehmen. Da Bauzeitenregelungen mangels bodenrechtlichem Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, ist die Einhaltung bei der Abrissanzeige sicherzustellen.

Zum Ausgleich des Verlusts an Lebensstätten und zur Sicherstellung der Einhaltung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der oben erwähnten Arten sollen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung Ersatzquartiere geschaffen werden. Insgesamt sind sechs Fassadeneinbaukästen und zehn Mehlschwalbennester für die Vögel sowie zwei Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Dabei sind die im artenschutzfachlichen Fachbeitrag aufgeführten Hinweise, Zeit- und Standortvorgaben zu beachten. Da der Vorhabenträger eine stadteigene Gesellschaft ist, kann auf eine vertragliche Absicherung der Maßnahmendurchführung verzichtet werden.

Bei sachgerechter Durchführung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben ohne einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verwirklicht werden.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist nochmals zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

III.6 Schutzgut Mensch

III.6.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

III.6.1.1 Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, freizeitorientierte Infrastruktur

Im Mittelpunkt der Betrachtung der Versorgung mit Grün- und Freiflächen stehen die Lebensbedingungen der ortsansässigen Bewohner und die Erholungsvorsorge. Das Plangebiet ist mit siedlungsnahen Grünflächen (Entfernung zwischen Wohnung und Grünfläche bis zu 1.000 m) gut versorgt. Durch die neu gestalteten Grünflächen der Freundschaftsinsel und des ehemaligen Lustgartens sowie durch die Nähe zur Havel stehen ausreichend Grünflächen zur Verfügung.

Auch die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen (Entfernung < 500 m) ist durch die etwa 7.800 m² große Parkanlage Plantage gesichert. In der nördlichen Hälfte der „Plantage“ befindet sich ein Anfang der 1990er Jahre gestalteter Spielplatz sowie zwei Spielfelder und eine Laufbahn, deren Befestigung erhebliche Mängel aufweist. Die Neugestaltung der Plantage wird im Rahmen eines landschaftsplanerischen Wettbewerbes festgelegt.

Das Plangebiet wird von zwei Rad- und Wanderweg-Routen tangiert. Im Osten besteht entlang der Friedrich-Ebert-Straße eine Nord-Süd-gerichtete Verbindung. Eine weitere Route in Ost-West-Richtung verläuft südlich des Plangebietes entlang der Henning-von-Tresckow-Straße. Damit werden die Freundschaftsinsel und der Lustgarten mit der Neustädter Havelbucht verbunden.

III.6.1.2 Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung

Im Plangebiet sind in erster Linie Geräuschemissionen in Form von Straßenverkehrslärm von den umgebenden Straßen sowie in geringerem Maße in Form von Schienenverkehrslärm der Straßenbahnen auf der etwas entfernt verlaufenden Friedrich-Ebert-Straße wirksam. Bedingt durch die hohe Verkehrsbelastung sind insbesondere in der Breiten Straße (Bundesstraße) mit Lärmbelastungen von 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts (laut Lärmkarte Potsdam von 09/2012) aber auch entlang des Straßenzuges Dortustraße/ Yorckstraße hohe Lärmbelastungen zu verzeichnen. Mit der hohen Verkehrsbelastung gehen auch Luftschadstoffimmissionen für die angrenzenden Bewohner einher (vgl. III.4.1.2). Vor allem in der Breiten Straße sind im Bestand hohe Werte bei den Schwebestäuben PM₁₀ (31 µg/m³ im Jahresmittel) zu verzeichnen und eine Überschreitung des diesbezüglichen Kurzzeitgrenzwertes in Bezug auf die zulässige Anzahl der Überschreitungstage pro Jahr anzunehmen.

Durch die Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung des Verkehrs in der Potsdamer Innenstadt hat der Verkehr an der Dortu- und die Yorckstraße tendenziell zugenommen, für die Breite Straße ist hingegen von einer leichten Entlastung auszugehen.

Weitere Geräuschemissionen ergeben sich durch eine vorhandene Tiefgaragenzufahrt in der Werner-Seelenbinder-Straße sowie zeitweilige Veranstaltungsnutzungen im Kutschpferdestallensemble.

III.6.2 Auswirkungen der Planung

III.6.2.1 Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen, freizeitorientierte Infrastruktur

Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes sind eine Erweiterung der Grünfläche sowie die Neugestaltung auf der Grundlage eines Wettbewerbes vorgesehen. Durch die Einbeziehung der heutigen Fläche des Rechenzentrums erfolgt eine Vergrößerung der Parkanlage von zurzeit 7.800 m² auf rund 13.200 m².

Nach Angaben des Deutschen Städtetages sind pro Einwohner rund 6 m² wohnungsnaher Grünfläche für eine ausreichende Grünversorgung erforderlich. Wohnungsnaher Grünflächen (z.B. Stadtplätze oder kleinere Grünzüge mit einer Mindestgröße von 0,5 ha) werden vor allem von der weniger mobilen Bevölkerung (Senioren, Kinder u.a.) und Werktätigen zur Kurzeiterholung während des Tages, in Arbeitspausen oder nach Feierabend genutzt. Dagegen dienen siedlungsnaher Grünflächen (z.B. Parkanlagen oder größere Grünzüge mit einer Größe von mindestens 10 ha) der ein- bis mehrstündigen Erholung tagsüber, nach Feierabend oder am Wochenende.

Unter Annahme dieser Richtwerte kann die neu gestaltete Grünfläche die Versorgung von rund 2.200 Einwohnern gewährleisten. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung sowie die angestrebte bauliche Entwicklung des Plangebietes als Mischgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Parkanlage darüber hinaus Bedarfe aus den umliegenden Quartieren außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans decken kann.

Mit der Neugestaltung des Plangebietes wird es zu einem zusätzlichen Anziehungspunkt in der Potsdamer Innenstadt. Durch die künftigen Nord-Süd- und Ost-West-gerichteten Blockdurchwegungen wird das Plangebiet fußläufig auch abseits der Straßen gut erschlossen und an das übrige Stadtgebiet angebunden.

III.6.2.2 Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Prognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung geplanter Nutzungen mit einem Prognosehorizont 2025 durchgeführt und deren Ergebnisse nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt.

Die Berechnungen der künftigen Lärmbelastungen nehmen eine Umsetzung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Bestands- und Neubebauung an und berücksichtigen ferner Gebietszufahrten von der Werner-Seelenbinder-Straße und über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am östlichen Rand der Plantage sowie eine Stellplatzanlage im Süden der öffentlichen Parkanlage, deren Anlage aber nicht weiter verfolgt wird.

Für den Abschnitt der Breiten Straße im Geltungsbereich wurde für 2025 eine prognostizierte Verkehrsbelastung von 47.600 Kfz/24h in die Berechnungen eingestellt, für die Dortustraße 13.600 Kfz/24h nördlich der Spornstraße bzw. 14.700 Kfz/24h südlich der Spornstraße und für die Yorckstraße 12.900 Kfz/24h.

Die sich hieraus ergebende Lärmbelastung erreicht in unmittelbarer Nachbarschaft der Breiten Straße Beurteilungspegel von bis zu 73,8 dB(A) am Tag und 66,5 dB(A) nachts. Auch die Immissionen für Gebäudefassaden entlang der Yorckstraße liegen mit Werten von maximal 63,9 dB(A) tags und 56,5 dB(A) nachts noch deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete. Die Gebäudefassaden an der Schloßstraße Ecke Werner-Seelenbinder-Straße sind mit maximal 65,0 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts ähnlich stark betroffen.

Immissionsschutzanforderungen für den Blockinnenbereich entstehen nicht. Selbst wenn die Realisierung eines Baukörpers im Bereich des ehemaligen Langen Stalls, der für die östlich angrenzende Bebauung lärmabschirmend wirkt, erst später erfolgt, werden aufgrund des größeren Abstands zur Dortu- und zur Yorckstraße keine Schalldämmmaße für die dahinter liegenden Gebäude erforderlich, die 35 dB(A) überschreiten.

Die sich durch die Nutzung des angrenzenden Kutschpferdestallensembles für kulturelle Veranstaltungen ergebende zusätzliche Lärmbelastung erreicht keine planungsrelevante Größenordnung, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Festsetzungen erforderlich sind.

Der Kinderlärm, der bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der vorgesehenen Spiel- und Bewegungsflächen innerhalb der Parkanlage „Plantage“ entsteht, wird auch in der Rechtsprechung als sozial verträglich und hinzunehmend bewertet. Die Nutzbarkeit dieser Angebote auch für sportliche Betätigungen der benachbarten Dortuschule, führt aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises und der begrenzten zeitlichen Nutzung nicht zu einer anderen planungsrechtlichen Beurteilung. Sportanlagen im planungs- und immissionsschutzrechtlichen Sinne werden mit dem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Die Belastungssituation mit Luftschadstoffen wird sich infolge der Planung kaum verändern. Betroffen sind vor allem die Fahrbahn- und Gehwegbereiche der Breiten Straße. Auch in unmittelbarer Straßennähe wird weiterhin eine Überschreitung des PM₁₀ Kurzzeitgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr zu erwarten sein. Durch den geplanten Abriss des Rechenzentrums werden sich wegen der dadurch verbesserten Durchlüftungsverhältnisse voraussichtlich leichte Verbesserungen der Luftbelastung ergeben.

III.6.2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen würde der Bestand an Grün- und Freiflächen möglicherweise erhalten bleiben. Es wäre eine Bebauung der Plantage auf Grundlage des § 34 BauGB möglich, da eine planungsrechtliche Sicherung unterbleiben würde.

Die bereits heute im Gebiet lebenden Bewohner sind auch ohne die Aufstellung des Plans von den beschriebenen Lärm- und Luftschadstoffimmissionen betroffen. Durch eine höhere Anzahl der Wohnbevölkerung sind in der Folge mehr Menschen betroffen.

III.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ersatz schädlicher Umweltauswirkungen

Der Einsatz von Lärmschutzwänden oder -wällen kommt aus stadtgestalterischen und architektonischen Gründen nicht in Betracht.

Zur Sicherstellung der Wohnruhe tags und nachts setzt der Bebauungsplan, abgestuft nach Schallpegelbereichen, bauliche Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben zu lärmschutzorientierten Grundrissausrichtungen fest. Der genaue Umfang der Maßnahmen wird in Kapitel II.3.8 „Immissionsschutzfestsetzungen“ erläutert. Durch die Neubebauung der Blockränder, insbesondere entlang der Breite Straße, werden in den Blockinnenbereichen lärmabgeschirmte Freiräume geschaffen, die einen relativ ruhigen Aufenthalt im Freien gestatten.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz, z.B. Einforderung einer Mindestanzahl straßenabgewandter Aufenthaltsräume, tragen mittelbar auch zum Schutz vor Luftschadstoffen bei. Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffen bedürfen einer stadtweiten Konzeption (z.B. verkehrlenkender Maßnahmen) und sind im Bebauungsplan nicht regelbar.

III.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

III.7.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

Da ein natürliches Landschaftsbild auf Grund der zentralen innerstädtischen Lage nicht erkennbar ist, wird im Folgenden nur auf das Ortsbild Bezug genommen.

Das Plangebiet liegt in attraktiver Lage am Rande der historischen Innenstadt Potsdams, eingebettet zwischen dem Neuen Markt und dem teils vorhandenen teils noch zu rekonstruierenden Stadtkanal an der Yorck- und der Dortustraße sowie dem Lustgarten im Süden. Großflächig versiegelte Parkplatz- und Erschließungsflächen, Baustellen und eine aufgelockerte Blockrandbebauung prägen den urbanen, in weiten Teilen städtebaulich desolaten Charakter des Siedlungsbereichs.

Auflockernde und gliedernde Grün- bzw. Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme der im Westen des Plangebietes gelegenen Plantage selten. Die Grünfläche weist deutliche Gestaltungsmängel auf. Der westliche Randbereich der Plantage ist auf der Seite zur Dortustraße als begrünter Parkplatz angelegt, die Breite Straße weist keine Aufenthaltsqualitäten auf.

Weitere städtebauliche Mängel bestehen in monostrukturierten Bauformen, wie z.B. dem Rechenzentrum an der Breiten Straße, das den historischen Stadtgrundriss negiert. Zudem führen unterschiedliche Gebäudehöhen, die die traditionelle Traufhöhe nicht berücksichtigen, zu einer Auflösung des einstigen einheitlichen Stadtbildes sowie der barocken Stadtsilhouette. Zerstörte Blockkanten und Baulücken, wie z.B. an der Yorckstraße oder an der Plantage auf dem Grundstück des Langen Stalls, stellen eine Zäsur in der geschlossenen, historischen Blockstruktur dar.

Das Brockesche Palais entfaltet als wichtiges stadtbildprägendes Gebäude an der Yorckstraße aufgrund des Gebäudezustandes nur eine eingeschränkte Wirkung. Anstelle des ehemals zum Palais gehörenden Gartens befinden sich vollversiegelte Flächen im rückwärtigen Hofbereich. Die früher rahmenden Eckbauten fehlen.

Die historisch im Plangebiet vorhandenen und bewusst gestalteten Sichtachsen und Blickbezüge im Straßenraum, die den Turm der Garnisonkirche mit anderen entfernt liegenden Bauten besonderer Funktion und Repräsentation in Beziehung setzten, sind nicht mehr erhalten.

Die Bewertung der Baumreihen als räumliche Elemente hängt nicht zuletzt von der städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes ab. So schirmen die Linden im Süden der Plantage die Grünfläche etwas gegen die Bebauung ab, würden aber im Falle des Abrisses des Rechenzentrums die Fläche zerteilen. Die Baumreihe im Osten der derzeitigen Grünanlage Plantage stand im künftigen Baufeld des Langen Stalls und wurde im Vorgriff auf die genehmigte Wohnbebauung an

dieser Stelle kürzlich gefällt. Der Eingriff in den Baumbestand ist unvermeidbar, um das städtebauliche Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss durch einen Neubau im Bereich des ehemaligen Langen Stalls umzusetzen. Von historischem Wert und ortsbildprägend ist eine Platane im Kreuzungsbereich Yorckstraße/ Ecke Dortustraße, die noch aus der ursprünglichen Bepflanzung von Lenné stammt.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner historischen Entwicklung als Teil der Potsdamer Innenstadt im Beziehungsgefüge Neuer Markt – Plantage – Garnisonkirche – Stadtkanal sowie der teilweise noch vorhandenen Gebäudesubstanz große Potenziale. Im heutigen Zustand ist das Quartier jedoch in weiten Teilen durch einen städtebaulich wie funktional desolaten Zustand gekennzeichnet.

Ein Bereich mit hoher Bedeutung für das Ortsbild ist das Ensemble aus Kutschpferdestall und der rückwärtigen Hoffläche mit den restaurierten Gebäuden der Schmiede, der Manege und dem Magazinverwalterhaus.

Ein Bereich mit mittlerer Bedeutung für das Ortsbild ist die Plantage, die allerdings durch eine Vielzahl von Gestaltungsmängeln geprägt ist.

Als stark beeinträchtigter Ortsbildbereich mit geringer Bedeutung zählen die Straßenräume der Dortustraße sowie der Breiten Straße einschließlich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, das Rechenzentrum sowie das Gelände der ehemaligen Feuerwache.

III.7.2 Auswirkungen der Planung

Entsprechend der besonderen Lage innerhalb des Stadtgrundrisses sowie der angestrebten Nutzung findet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans- neben dem Erhalt der historischen Bausubstanz auch eine bauliche Umstrukturierung und gestalterische Aufwertung des Stadtquartiers statt. Dies sind im Einzelnen:

III.7.2.1 Plantage

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche in ihrer historischen Dimension ist die Schaffung einer zeitgemäßen, multifunktionalen Grünanlage möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist bei der Neugestaltung der Plantage die Einbeziehung des vorhandenen Baumbestands zu prüfen und der Erhalt der alten „Lenné-Platane“ an der Dortustraße Ecke Yorckstraße zu gewährleisten.

III.7.2.2 Stadtplatz und Errichtung der neuen Garnisonkirche

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen den Abriss des vorhandenen Gebäudekomplexes (ehemaliges Rechenzentrum), die schrittweise Wiederherstellung der Garnisonkirche und ihre Freistellung auf einem öffentlich nutzbaren Stadtplatz vor. Der Wiederaufbau der Garnisonkirche als eine städtebauliche Dominante vervollständigt den historischen „Dreikirchenblick“ von Potsdam.

III.7.2.3 Mischgebiet zwischen Werner-Seelenbinder-Straße und Yorckstraße

Die im Ostteil des Baublocks bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur kann den denkmalpflegerischen Belangen entsprechend, erhalten und gesichert und durch eine angepasste Neubebauung auf den westlichen Bauflächen weiterentwickelt werden. Durch die Neuerrichtung einer Bebauung im Bereich des ehemaligen Langen Stalles erhält die Grünfläche der Plantage ihre historische bauliche Fassung wieder.

III.7.2.4 Neugestaltung des Straßenprofils entlang der Dortustraße

Der Bebauungsplan ermöglicht durch Erweiterung der Straßenflächen in der Dortustraße die Freilegung des Stadtkanals und die Anlage einer Linden-Allee. Neben der Erhöhung des Grünvolumens trägt dies zu einer deutlichen Verbesserung des Stadtbildes bei.

III.7.2.5 Wiederherstellung linearer Freiraumstrukturen

Wichtigstes lineares Freiraumelement und innerstädtischer Grünzug am Plangebiet ist der Stadtkanal, der entsprechend der historischen Anlage entlang der Yorckstraße und künftig wieder entlang der Dortustraße führen und beidseitig von Alleebäumen begleitet werden soll. Die Breite Straße als wichtigste barocke Allee der Stadt wurde im Zuge der Umbaumaßnahmen ebenfalls wieder mit 44 Linden bepflanzt.

III.7.2.6 Wiederherstellung und Neugestaltung der „steinernen“ und grünen Stadtplätze

Der Innenhof des Kutschpferdestallensembles ist bereits als gepflasterter Platz mit einzelnen Bäumen gestaltet.

Nördlich der Garnisonkirche soll die frühere Plantage als öffentliche Grünanlage im Wesentlichen in den historischen Ausmaßen wieder hergestellt werden, um den Kontext des historischen Stadtgrundrisses wieder nachvollziehbar zu machen. Die Grünfläche soll in Interpretation historischer Gestaltungselemente der Lennéschen Planung künftig als attraktive und multifunktionale Grünfläche den heutigen Nutzungsanforderungen an eine innerstädtische Grünanlage gerecht werden. Hierbei wird keine Rekonstruktion der historischen Planung angestrebt. Am östlichen Rand der Grünanlage soll eine Wegeverbindung für Fußgänger, Radfahrer sowie einen eingeschränkten Fahrverkehr der unmittelbaren Anlieger zugelassen werden.

Im Rahmen der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss ist eine Freistellung der rekonstruierten Garnisonkirche in einer Platzfläche nach historischem Vorbild vorgesehen. Die Platzfläche soll ein angemessenes Umfeld des historischen Wahrzeichens mit repräsentativer Funktion schaffen und nur sehr eingeschränkt verkehrliche Funktionen übernehmen.

III.7.2.7 Schrittweise Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses

Mit der schrittweisen Wiederherstellung eines spannungsvollen Raumgefüges aus charakteristischen Stadt- und Platzräumen, prägnanten Solitärbaukörpern und raumwirksamen linearen Elementen soll eine Annäherung an den historischen Stadtgrundriss erreicht werden. Dies erfordert den Abbruch strukturell und stadtbildstörender Gebäude und die sukzessive Realisierung der Neubaukonzeption.

Langfristig sind für das Quartier am Neuen Markt/ Plantage der Wiederaufbau der Garnisonkirche, der Abriss des Rechenzentrums und der ehemaligen Feuerwache sowie die Neubebauung des Langen Stalls vorgesehen.

III.7.2.8 Wiederherstellung historischer Sichtbeziehungen

Ausgehend vom rekonstruierten Turm der Garnisonkirche können die historischen Sichtachsen in nördliche Richtung zum Belvedere am Pflingstberg sowie zum Neuen Garten bzw. zum Marmorpalais, in östliche Richtung nach Klein-Glienicke zum Flatowturm, in südöstliche Richtung zum Brauhausberg, in nordwestliche Richtung zum Schloss Charlottenhof sowie zum Ruinenberg wiederhergestellt werden. Als bedeutende Landschaftsachsen galten zudem die Verlängerung der Längsachse des Schlosses nach Nordosten zur Kuppel der Nikolaikirche, nach Süden bis zur Havel, der Verlauf des Stadtkanals sowie die Breite Straße.

III.7.2.9 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Eingangs beschriebene teilweise desolate städtebauliche - und Freiraumsituation voraussichtlich erhalten bleiben. Eine planerisch geordnete und an den Grundsätzen der Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses orientierte Entwicklung des Gebietes wäre nicht möglich.

III.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung und schädlicher Umweltauswirkungen

Aufgrund der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden deutliche Verbesserungen für das Schutzgut sind Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung nicht erforderlich.

III.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

III.8.1 Umweltbezogene Ausgangssituation

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG stehen folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Baudenkmale unter Schutz:

- Am Neuen Markt 9 (Kutschpferdestall einschließlich Schmiede und Nebengebäude, 1787-1789, A.L. Krüger),
- Yorckstraße 19/20 (Brockesches Palais, ehem. Oberrechnungskammer, 1776, K. v. Gontard)
- Schloßstraße 12 (Bürgerliches Wohnhaus , 1751, G.W. v. Knobelsdorff)
- Schloßstraße 13 (Bürgerliches Wohnhaus , 1748, G.W. v. Knobelsdorff)
- Werner-Seelenbinder-Straße 3 (Bürgerliches Wohnhaus, 1785, J.R.H. Richter)
- Werner-Seelenbinder-Straße 7 (Kopfbau des ehem. „Langen Stalls“, 1781, G. Ch. Unger)
- Siefertstraße 2-8 (Mietwohnhaus).

In der Erdgeschosszone des Gebäudes Dortustraße 46 (ehemaliges Rechenzentrum) steht außerdem das aus 18 Feldern mit Mosaiken zum Thema „Mensch und Wissenschaft“ von Fritz Eisel bestehende Wandbild unter Denkmalschutz.

Die Straßenzüge Breite Straße und Dortustraße werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind der Denkmalschutzbereich „Am Kanal/ Yorckstraße“ und das geschützte Platzensemble „Neuer Markt“ zu beachten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des künftigen Denkmalbereiches, der den Bereich innerhalb der Stadtmauer von 1733 umfasst.

Die Flächen des Plangebietes im historischen Ortskern von Potsdam werden beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal geführt. Im Planungsgebiet liegen die in die Landesliste eingetragenen Bodendenkmale 2141 (Potsdam Fpl. 3 und Fpl. 80) und Potsdam Fpl. 66. Es handelt sich im Plangebiet um einen Siedlungs- und Bestattungsplatz der Jungsteinzeit und frühen Bronzezeit, einen Teil der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Stadt, hier insbesondere Wegeverbindungen, Spuren der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung und Schutzanlagen wie Gräben und Landwehren, und den Stadtkanal mit seinen Vorgängerbauten. Bei Erdarbeiten ist daher stets mit entsprechenden Funden zu rechnen.

Im Bereich der ehemaligen Garnisonkirche wurden bereits Teile der Fundamente freigelegt und es ist davon auszugehen, dass sie überwiegend erhalten sind. Als Baudenkmale sollen sie vor Ort gesichert und erhalten werden und bilden die Grundlage für den geplanten Wiederaufbau der Kirche. Eine Integration in den Neubau wird noch geprüft.

III.8.2 Auswirkungen der Planung

Die Regelungen des Bebauungsplans dienen in besonderer Weise der Sicherung und Entwicklung des historischen Stadtgrundrisses und des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. (vgl. Abschnitt III.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild). Bezüglich der Bodendenkmale findet eine Freilegung des Stadtkanals und des historischen Stadtgrundrisses der Umgebung des Neuen Marktes statt. Zusammengefasst bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans einen deutlich verbesserten Umgang mit den Kulturgütern und Baudenkmalen gegenüber der gegenwärtigen Situation.

III.8.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine denkmalgerechte und der historischen Bedeutung des Ortes angemessene Entwicklung des Bereichs nicht zu erwarten.

III.8.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung schädlicher Umweltauswirkungen

Da Planungen eine deutliche Verbesserung für Schutzgut erwarten lassen, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht erforderlich.

III.9 Planungsalternativen

Die Nachverdichtung des attraktiven Innenstadtgebietes ist erklärtes Ziel der Potsdamer Stadtpolitik, um qualitativ hochwertigen Wohnraum, Gewerbe- und Kulturstandorte zu schaffen und erfolgt auf der Grundlage der Sanierungsziele. Die Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen hat zudem gezeigt, dass auch unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit sich die Planungen als geeignet erweisen. Durch die Wiedernutzung eines stark anthropogen geprägten und hochgradig versiegelten Standorts werden Eingriffe in die Schutzgüter weitgehend vermieden.

III.10 Zusätzliche Angaben

III.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher und fachplanerischer Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des Landschaftsplans Potsdams und bereits früher erstellter Gutachten zu Teilbereichen sowie der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden,
- Bestandsaufnahme der Flächennutzung und der Biotoptypen entsprechend der „Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg sowie des Baumbestandes unter Berücksichtigung der Potsdamer Baumschutzverordnung; Bewertung der Bestandssituation,
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zu Schallschutz, Altlasten und Fauna sowie des Luftreinhalteplan Potsdam für das Plangebiet,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation einschließlich Ermittlung der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Beachtung der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) in Brandenburg,
- Bei Feststellung eines Eingriffs Ermittlung des Ausgleichserfordernisses unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts.

Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

III.10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel des Monitorings ist es, die der Umweltprüfung zugrunde liegende Prognose zur Entwicklung der Umweltsituation dort einer Prüfung zu unterziehen, wo erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob festgesetzte oder anderweitig fixierte Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden oder ob Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach Umsetzung der Planung einer Überwachung bedürfen, sind zum einen die Entwicklung der Lärmsituation und zum anderen die Entwicklung der Schadstoffbelastung in den Straßenräumen. Insbesondere die Wirksamkeit der durch den Luft-

reinhalteplan getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung mit Feinstäuben (PM₁₀) ist dabei zu überwachen.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sind von den für Umweltbelange zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Vorschläge für ergänzende Maßnahmen der Umweltüberwachung unterbreitet worden.

III.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ umfasst ein rund 7,8 ha großes Gebiet in der Innenstadt Potsdams, innerhalb des Karrees zwischen Yorckstraße, Dortustraße, der Breiten Straße sowie der westlichen Straßenbegrenzung des Neuen Marktes.

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschreibt die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ ergeben. Das Plangebiet wird im aktuellen Zustand zwischen der Breiten Straße, der Siefertstraße und der Yorckstraße durch eine nahezu vollständige Blockrandbebauung eingefasst. Sowohl die rückwärtigen Hof- als auch die Erschließungsflächen sind überwiegend voll- oder teilversiegelt bzw. verdichtet. Dominierende Grünfläche im Plangebiet ist die Plantage. Insgesamt ist der Biotopwert der Flächen gering. Einzig der Baumbestand des Gebiets ist ein Element mit mittlerem Biotopwert.

Der Bebauungsplan sieht die durchgreifende städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung im Sinne der Wahrung und Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses vor. Geplant ist der Wiederaufbau zunächst des Turms und längerfristig der gesamten Garnisonkirche, die Neugestaltung der Plantage in ihrer ursprünglichen Dimension und eine bauliche Fassung der Grünfläche durch eine Neubebauung am Standort des ehemaligen Langen Stalls. Der Erhalt und die Sanierung denkmalgeschützter und denkmalwerter Gebäude und ergänzende Neubaupotenziale im Blockinnenbereich ermöglichen eine Wiederherstellung und Weiterentwicklung des historischen Stadtgrundrisses mit standortgerechten Nutzungen. Zur Freimachung der entsprechenden Flächen ist ein Abriss des Rechenzentrums und der Gebäude des ehemaligen Feuerwehrstandortes vorgesehen. Wichtigstes lineares Freiraumelement ist der Stadtkanal, der langfristig in seinem gesamten historischen Verlauf entlang der Dortustraße und der Yorckstraße wiederhergestellt und mit begleitenden Alleebaumreihen bepflanzt werden soll.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Dem aktuellen Versiegelungsgrad von 90 % der Fläche steht nach Realisierung der Planung nur noch ein Versiegelungsgrad von 75 % gegenüber; dies entspricht einem Rückgang der versiegelten Flächen um rund 11.500 m². Neben der Auflockerung der Bebauungsdichte durch den teilweisen Rückbau von Gebäuden und Erschließungsflächen wird eine am historischen Vorbild orientierte Durchgrünung des Plangebietes sowie die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum erreicht. Mit der Aufwertung für das Schutzgut Boden und der Erhöhung des Grünvolumens gehen auch Verbesserungen des Rückhaltevermögens für Niederschläge sowie eine Stärkung der klimatischen Ausgleichsfunktion im Bereich der Plantage einher. Entscheidend ist zudem eine deutliche Aufwertung des Erscheinungsbildes des gesamten Plangebietes sowie die Wiederherstellung historischer Blickbeziehungen durch den Wiederaufbau der Garnisonkirche. Die Regelungen des Bebauungsplans dienen daher in besonderer Weise der Sicherung und Entwicklung des historischen Stadtgrundrisses. Im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- bzw. siedlungsnahen Grünflächen findet gegenüber dem Ausgangszustand eine quantitative und qualitative Verbesserung statt.

Die Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen der Regelungen des Bebauungsplans auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der übrigen Umweltbelange zeigt, dass eine Aufwertung für den Naturhaushalt und das Stadtbild stattfindet, die ohne die Festsetzungen im Plangebiet nicht erzielt werden könnte. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans würden bestehende Baurechte nach § 34 BauGB genutzt werden können, was eine deutliche Zunahme der Versiegelung mit den daraus resultierenden negativen Auswirkungen für Naturhaushalt und Stadtbild zur Folge hätte.

Trotz der teilweise erheblichen Verbesserungen in vielen Teilbereichen und Schutzgütern sind in drei Teilaspekten Verschlechterungen des Umweltzustandes zu erwarten, die den Eingriffstatbestand im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllen und Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung erfordern:

- Die Fällung eines Anteils des Baumbestandes bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope. Da der genaue Umfang der notwendigen Baumfällungen erst beim Vorliegen konkreter Bauentwürfe festgestellt werden kann, soll die Kompensation für diese Eingriffe auf das Verfahren nach der Potsdamer Baumschutzverordnung verlagert werden und Ersatzpflanzungen nach dieser Vorschrift festgesetzt werden. Zudem werden durch den Bebauungsplan für verschiedene Teilbereiche Pflanzbindungen festgesetzt, die auch auf diesem Wege eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sicherstellen.
- Bei den Luftschadstoffimmissionen werden die Kurzzeitgrenzwerte für Feinstäube (PM₁₀) mit einer Wahrscheinlichkeit von über 50 % an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird die Situation der Luftschadstoffimmissionen insbesondere durch zusätzlichen Kfz-Verkehr nur unwesentlich verändert. Unabhängig von den stadtgestalterischen Zielen kann jedoch der Abriss des Rechenzentrums eine Ausbreitung von Schadstoffen in die Grünanlage Plantage und angrenzende Bereiche begünstigen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kann eine größere Zahl von Betroffenen (Wohnen, Arbeitsplätze, Freiraumerholung) Feinstäube ausgesetzt werden. Der Luftreinhalteplan der Stadt Potsdam hat zum Ziel, mit einer Vielzahl von Maßnahmen die Einhaltung des Grenzwertes in Zukunft sicherzustellen. Messungen zur Umweltüberwachung sollen die Wirksamkeit der Maßnahmen in der Zukunft überprüfen.
- An den Hauptstraßen des Gebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. An den zu den Hauptstraßen des Plangebietes ausgerichteten Gebäudefassaden sind daher Dämmungsmaßnahmen nach DIN 4109 an den Außenbauteilen umzusetzen, die eine Einhaltung der Wohnruhe in den Räumen tags und nachts sicherstellen. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Vorgaben zu lärmschützenden Grundrissausrichtungen, die die Ausrichtung von Schlafräumen zu den lärmabgewandten Rückseiten vorgibt.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

IV.1 Auswirkungen auf Stadtgrundriss und Stadtbild

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bestandsorientierte Sicherung und Fortentwicklung von Stadtstruktur und Stadtbild im östlichen und eine umfassende städtebauliche Neuordnung im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese Neuordnung knüpft an die Spuren und Grundlinien des früheren Stadtgrundrisses an und dient somit einer historisch orientierten städtebaulichen Rekonstruktion. Damit wird im unmittelbaren Umfeld zum Landtagsneubau und des Stadtgrundrisses um den Alten Markt die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedergewinnung eines weiteren Areals mit besonderer historischer Bedeutung für die Potsdamer Innenstadt vorbereitet. Aus der historisch orientierten Neuordnung ergeben sich nicht allein stadtstrukturelle und stadtgestalterische Auswirkungen und Verbesserungen für das Plangebiet selbst, sondern auch für die umgebenden Quartiere, insbesondere westlich der Dortustraße, nördlich der Yorckstraße und um den Neuen Markt, die ihrerseits wichtige Elemente der historischen Innenstadt sind und die künftig durch die Neuordnung des Plangebiets wieder einen angemessenen städtebaulichen Kontext erhalten und miteinander vernetzt und in Beziehung gesetzt werden. Dies gilt auch für die weitere Freilegung von Abschnitten des Stadtkanals in der Dortustraße. Zwar wird die Wiedererrichtung des Kanals aufgrund anderer Planverfahren durchgeführt, es bedarf einer Erweiterung der Straßenverkehrsflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan. Mit dem geplanten Wiederaufbau des Turms der Garnisonkirche kann ein Stadtzeichen von besonderer Bedeutung im Stadtbild und mit besonderer Fernwirkung in der Silhouette der Stadt wieder gewonnen werden.

IV.2 Auswirkungen auf Denkmale

Die eingetragenen Baudenkmale im Geltungsbereich werden dem Bestand entsprechend in die Planung übernommen und insofern in ihrem Schutzstatus nicht beeinträchtigt. Davon ausgenommen ist das Wandbild Dortustraße 46, das wegen des geplanten Abbruchs des Gebäudes nicht am Standort verbleiben kann.

Durch die historisch orientierte Neuordnung im Plangebiet erhalten die einzelnen Baudenkmale wieder ein angemessenes städtebauliches Umfeld im Kontext der Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses.

IV.3 Vorrang der Innenentwicklung

Durch den Bebauungsplan werden Bauflächen für attraktive innerstädtische Nutzungen aktiviert, darunter Wohnbauflächen in erheblichem Umfang und von sehr guter Lagequalität. Durch die Sicherung und Erweiterung von öffentlichen Grünflächen werden zudem unmittelbar angrenzende Erholungsangebote entwickelt. Damit wird das Ziel einer lebendigen und gemischt genutzten Innenstadt unterstützt und die Inanspruchnahme oder Neuausweisung peripherer Bauflächen durch die Reaktivierung von Bestandsflächen vermieden. Durch die Aktivierung innerstädtischer Bauflächen werden Verkehr vermieden, bestehende städtische Infrastrukturen genutzt und der Wohnstandort Innenstadt gestärkt. Durch die geplante Aufgabe eines großflächigen monostrukturierten Bürokomplexes auf der einen und die vollzogene Verlagerung des zentralen Standorts der Feuerwehr auf der anderen Seite wird eine vielfältige und kleinteilige Nutzungsmischung in einer zentralen Innenstadtlage entwickelt.

IV.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die bestandsorientierte Überplanung der Baukörper und die Festsetzung eines Mischgebiets im östlichen Teil des Geltungsbereichs ergeben sich in diesem Teilbereich keine Einschränkungen für ausgeübte Nutzungen, da die bestehenden Wohn- und Büronutzungen, ebenso wie Kultur-, Museums- und Gastronomienutzungen auch künftig zulässig sind.

Auch die Nutzung des Studentenwohnheims an der Breiten Straße wird durch die vom Bestand abweichenden Festsetzungen zum dortigen Baufeld nicht unmittelbar in Frage gestellt, da es sich um eine im Rahmen des Bestandschutzes auch weiterhin zulässige Nutzung handelt. Nur bei umfassenden baulichen Änderungen, werden die vom Bestand abweichenden Regelungen des Bebauungsplans greifen, was angesichts des Erneuerungszustandes der Baulichkeiten erst sehr langfristig zu erwarten ist. Bis zu dem Zeitpunkt der langfristig geplanten Veränderung der städtebaulichen Kubatur in diesem Bereich wird die Landeshauptstadt Potsdam die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Veränderungen im Rahmen des Bestandsschutzes wie zum Beispiel Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder kleinteilige Nutzungsänderungen nicht entgegen halten. Auch die getroffenen Regelungen zum Einzelhandel bewirken hier keine Eingriffe in bestehende Handelsnutzungen; gleichwohl werden auch hier wie im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der Hauptversorgungsbereiche in der Potsdamer Innenstadt ausgeschlossen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und kleinen Nahversorgungsbetrieben (Nachbarschaftsläden) auf den Ausnahmetatbestand beschränkt.

Wesentliche Änderungen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich insbesondere für den Bürokomplex Breite Straße, Ecke Dortustraße; dieses großflächige Bestandsgebäude wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigt. Dennoch ergeben sich auch hier auf der Grundlage des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen, da auch diese Baulichkeiten Bestandsschutz genießen und im planungsrechtlichen Rahmen weiter betrieben werden könnten. Die geplante Aufgabe der Nutzungen und der Abriss der Gebäude ist vielmehr Gegenstand von privatrechtlichen Verträgen und wird vom Erwerber der Liegenschaft (Sanierungsträger Potsdam) im Auftrag der Stadt Potsdam durchgeführt werden.

Gleiches gilt für das Areal der ehemaligen Feuerwache. Auch diese Nutzung ist nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Nutzung ist am Standort bereits aufgegeben. Die Baufeldfreimachung des Areals erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung.

IV.5 Auswirkungen auf Einzelhandel und Zentrenstruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Schutz der zentralen Einkaufsinnenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche stark eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten werden ganz ausgeschlossen; Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und kleine Nahversorgungsbetriebe (Nachbarschaftsläden) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern im Rahmen einer Einzelfallprüfung ihre städtebauliche und nutzungsstrukturelle Gebietsverträglichkeit festgestellt wird und keine verkehrlichen Gründe einer Genehmigung entgegenstehen.

Einzelhandelsnutzungen sind im Geltungsbereich nur in untergeordnetem Umfang vorhanden (z.B. Museumsshop) und genießen Bestandsschutz. Insofern wird in bestehende Einzelhandelsnutzungen nicht eingegriffen.

IV.6 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgeeinrichtungen

Im Geltungsbereich sind Wohnnutzungen vor allem in einer Wohnzeile an der Siefertstraße (ca. 24 Wohneinheiten) sowie im Studentenwohnheim an der Breiten Straße vorhanden (ca. 150 kleinere Wohneinheiten). Die Gebäude im Bereich Schloßstraße und im östlichen Abschnitt der Werner-Seelenbinder-Straße werden fast vollständig durch Büros genutzt, ebenso die Bauten des Kutschpferdestallensembles in der Blockmitte.

Die Neubaupotenziale in den Mischgebietsteilen MI 2.1 und MI 2.2 (Langer Stall und ehemalige Feuerwache) ermöglichen bis zu 21.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen. Unter Berücksichtigung der standardisierten Berechnungsannahmen der "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei

der Baulandentwicklung" entspricht dieses 196 Wohnungen. Hinzu kommen 85 Wohnungen durch den Umbau des Brockeschen Palais sowie der Errichtung seitlicher und rückwärtiger Anbauten. Daraus errechnet sich ein Platzbedarf von 25 Plätzen in Krippe und Kindergarten sowie von 32 Grundschulplätzen und 21 Hortplätzen. Bereits vorhandene Wohnungen (u.a. die 150 Wohnungen des Studentenwohnheimes) bleiben bei dieser Berechnung unberücksichtigt.

Am jetzigen Standort des Studentenwohnheimes ermöglicht der Bebauungsplan langfristig ein Neubaupotential. Da dieses Potential derzeit weder durch eine Nutzung (Gewerbe und/ oder Wohnen) noch durch einen konkreten Zeitplan unterlegt ist, bleiben die aus diesem Neubaupotential theoretisch errechenbaren Bedarfe für die soziale Infrastruktur an dieser Stelle ebenfalls unberücksichtigt.

Im Einzugsgebiet des Geltungsbereichs, d.h. dem Sozialraum III Potsdam Mitte/ West stehen insgesamt 24 Kinderbetreuungseinrichtungen unterschiedlicher Träger und Profilierungen zur Verfügung. Die Einrichtungen sind voll ausgelastet. Auch im Hinblick auf die erwartete Zunahme der Wohnbevölkerung ist deshalb ein Ausbau der diesbezüglich vorhandenen Infrastruktur notwendig. Im Rahmen der Neubebauung ist die Möglichkeit zur Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung im Gebiet planungsrechtlich gesichert; die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Einordnung eines entsprechenden Standortes.

Ferner bestehen im Sozialraum III fünf Grundschulen unterschiedlicher Profilierung, eine davon in der Dortustraße nur wenige Schritte von der Mitte des Plangebiets entfernt, hinzu kommen Schulangebote freier Träger in anderen Stadtbereichen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Plätzen aus Wohnnutzungen im Geltungsbereich von bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden kann. Mit der Erweiterung und Neuanlage der Grünanlage „Plantage“ ist zudem ein bedarfsgerechtes Spielplatz- und Erholungsangebot wohnungsnah gegeben.

IV.7 Verkehrliche Auswirkungen

IV.7.1 Verkehrserzeugung im Plangebiet

Alle Baugebiete des Geltungsbereichs werden unmittelbar von öffentlichen Straßen erschlossen. Während der östliche Teil des Geltungsbereichs weitgehend bestandsorientiert überplant wird, für die Bebauung entlang der Breiten Straße absehbar keine Veränderung zu erwarten ist und der westliche Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt wird, können sich verkehrliche Auswirkungen vor allem aus der städtebaulichen Neuordnung des mittleren Teils des Geltungsbereichs ergeben.

Die Erschließung der Flächen im nördlichen Blockinnenbereich (MI 3) erfolgt dabei über die geplante Tiefgaragenzufahrt östlich des Brockeschen Palais ausschließlich von der Yorckstraße aus. Der Nachweis einer funktionalen Verkehrsabwicklung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Die Erschließung des übrigen Blockinnenbereichs (vor allem MI 2.2) erfolgt über die Werner-Seelenbinder-Straße, um Fahrverkehr über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzend an die Plantage möglichst gering zu halten. Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Werner-Seelenbinder-Straße wird durch den Wegfall des bisherigen Feuerwehrverkehrs teilweise kompensiert.

Zusätzlich zu den o.g. Wohn- und ggf. Büronutzungen im mittleren Teil des Geltungsbereichs wird die geplante Garnisonkirche als Veranstaltungsort Ziel und Quelle von Verkehr werden. Durch den Wegfall des großflächigen Bürokomplexes Breite Straße/ Dortustraße wird dieses Verkehrsaufkommen teilweise kompensiert.

Insgesamt sind durch die Planungen im Geltungsbereich keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

IV.7.2 Straßenverkehrsflächen

Die Teile der Siefertstraße im Geltungsbereich sowie der überwiegende Teil der Werner-Seelenbinder-Straße werden bestandsorientiert festgesetzt. Nur ein westlicher Teilabschnitt der Werner-Seelenbinder-Straße soll künftig Teil einer Platzanlage um die Garnisonkirche werden. Nach Wegfall der spezifischen Anforderungen der Feuerwehr sollte die Werner-Seelenbinder-Straße als normale Stadtstraße umgebaut werden.

Die aus der Bauflucht in den Straßenraum vorspringende Anordnung des Turms der Garnisonkirche wurde beim Straßenumbau der Breiten Straße durch Verschwenk von Fahrspuren, Gehwegen etc. berücksichtigt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine weiteren Änderungen erfordern.

Eine wesentliche Erweiterung von Straßenverkehrsflächen wird für den Abschnitt der Dortustraße im Geltungsbereich festgesetzt. Hier wird Vorsorge für die vorgesehene Wiederherstellung des Stadtkanals getroffen. Durch die Umlegung der Fahrflächen ergeben sich keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen.

IV.7.3 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Die Bedingungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Plangebiet werden sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich verbessern. Vor allem die Festsetzung der Wegeverbindung "Neue Plantage" als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr“, die durch Geh- und Fahrrechte für Radfahrer gesicherte Blockdurchquerung vom Kutschpferdestallensemble zur „Plantage“ sowie die Anlage der erweiterten öffentlichen Grünanlage und des Stadtplatzes werden zu zusätzlichen Wegebeziehungen und verbesserten Aufenthaltsqualitäten abseits der Straßenräume führen. Auch die Neuanlage von Straßenabschnitten führt in der Regel zu einer verbesserten Beachtung der funktionalen Anforderungen des nicht-motorisierten Verkehrs.

IV.7.4 Verkehrslärmschutz

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Teile von Baugebieten mit zulässigen Wohn-, Büro- und Aufenthaltsnutzungen fest, die den Immissionen des bestehenden bzw. künftigen motorisierten Straßenverkehrs ausgesetzt sind. Soweit dabei die Richtwerte der DIN 18005, deren Einhaltung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt, erreicht oder überschritten werden, sind gesonderte Schutzmaßnahmen erforderlich, die der Bebauungsplan vorgibt.

Neben baulichen Schallschutzmaßnahmen werden Festsetzungen zur Grundrissanordnung und zum Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen oder zur Durchführung gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art getroffen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Lärmschutzregelungen können die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ohne negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden.

IV.8 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Vorhaben im Geltungsbereich aus den bestehenden Leitungsnetzen ist grundsätzlich gewährleistet.

Zur Umsetzung des Plankonzepts ist jedoch die Umverlegung verschiedenster bestehender Leitungen und Anlagen sowie die Neuverlegung diverser Anschlussleitungen für die Neubebauung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere die Verlegung von Fernwärmeleitungen auf dem Grundstück der ehemaligen Feuerwache, der Abbruch einer dortigen Ortsnetzstation sowie die

Verlegung verschiedener Elektroanlagen. Ebenso die Verlegung eines Mischwasserkanals im Bereich des ehemaligen „Langen Stalls“ (auf dem Grundstück des Rechenzentrums) sowie die Sicherung einer bisher in den Gebäudekomplex integrierten Trafostation.

Im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Stadtkanals wird darüber hinaus eine Umverlegung von Leitungen (Abwasser, Strom, Trinkwasser) notwendig, die den Kanal queren. Für sie soll eine Bündelung im Bereich Spornstraße/ Waisenbrücke erfolgen. Außerdem muss ein Standort für ein (unterirdisches) Pumpwerk für Abwasser voraussichtlich im Süden der künftigen Grünanlage „Plantage“ berücksichtigt werden.

In den Bebauungsplan werden die in Aussicht genommenen Standorte für die Trafostation und das Abwasserpumpwerk als Hinweis ohne rechtlich bindenden Charakter aufgenommen.

IV.9 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht (Kapitel III) detailliert beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend ergibt sich die Einschätzung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verbesserung für Natur und Landschaft bewirken. Dem bisherigen Versiegelungsgrad von 90 % der Fläche steht nach Realisierung der Planung nur noch ein Versiegelungsgrad von 75 % gegenüber; dies entspricht einem Rückgang der versiegelten Flächen um rund 11.500 m². Neben der Auflockerung der Bebauungsdichte durch den teilweisen Rückbau von Gebäuden und Erschließungsflächen wird eine am historischen Vorbild orientierte Durchgrünung des Plangebietes sowie die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum angestrebt. Mit der Aufwertung für das Schutzgut Boden und der Erhöhung des Grünvolumens gehen auch Verbesserungen des Rückhaltevermögens für Niederschläge sowie eine Stärkung der klimatischen Ausgleichsfunktion im Bereich der „Plantage“ einher. Entscheidend ist eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes. Die Regelungen des Bebauungsplans dienen daher in besonderer Weise der Sicherung und Entwicklung des historischen Stadtgrundrisses. Im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- bzw. siedlungsnahen Grünflächen findet gegenüber dem Ausgangszustand eine quantitative und qualitative Verbesserung statt.

Die Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen der Regelungen des Bebauungsplans auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch sowie der übrigen Umweltbelange zeigt, dass eine Aufwertung für den Naturhaushalt und das Stadtbild stattfindet, die ohne die Festsetzungen im Plangebiet nicht erzielt werden können.

Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Umweltzustand sind für das Schutzgut Arten und Biotope durch eine Reduzierung des Baumbestandes zu erwarten. Diese Eingriffe werden allerdings nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verursacht. Sie wären auch ohne diesen Plan bei einer Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht folglich nicht. Zur Verbesserung des Ortsbildes schreibt der Bebauungsplan trotzdem Baumpflanzungen im Blockinnenbereich sowie die Begrünung von Tiefgaragenflächen vor.

Unabhängig davon werden notwendige Baumfällungen auf den Baugrundstücken durch die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung im Zuge der Baugenehmigung kompensiert.

Baumfällungen auf öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen, wie sie sich voraussichtlich in der Dortustraße und in der Grünanlage „Plantage“ ergeben, werden im Rahmen der Umbaumaßnahmen durch Neupflanzungen kompensiert.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes schon auf der Bebauungsplanebene zu vermeiden, verpflichtet sich die Stadt Potsdam zur Anbringung von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen. Da mangels bodenrechtlichem Bezugs Bauzeitenbeschränkungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird im Umweltbericht auf die Notwendigkeit einer Regelung im Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Zusätzliche Schall- und Luftschadstoffemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen infolge der Neubebauung erreichen keine planungsrelevante Größe.

IV.10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine formalen Boden ordnenden Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches erforderlich. Im Rahmen der Grundstücksneuordnung werden zur Sicherung der abschnittswisen Erschließung über benachbarte Grundstücksflächen die Eintragung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Eine zentrale Rolle spielt dabei das gegenseitige Einräumen solcher Rechte im Grenzbereich der Flurstücke 1404 und 1401.

IV.11 Finanzielle Auswirkungen

IV.11.1 Unmittelbare finanzielle Auswirkungen

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten auf privaten Grundstücken kann grundsätzlich Entschädigungsansprüche auslösen (§ 41 BauGB). Die mit dem GFL 3 vorbereiteten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit im Bereich des Kutschpferdestallensembles sind durch Verträge oder durch Bedingungen zu Baugenehmigungen begründet, die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten wurde bereits veranlasst. Insofern sind Entschädigungsforderungen gemäß § 41 BauGB auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans diesbezüglich nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die dort festgesetzten Leitungsrechte.

Die grundbuchliche Sicherung des vorgesehenen Geh- und Fahrrechts GFL2 (Anlieferung und rettungstechnische Erschließung Kutschpferdestallensemble) wird im Rahmen der vorgesehenen Veräußerung der sich derzeit noch im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Potsdam befindlichen Grundstücke berücksichtigt. Für das zusätzlich zu dem GFL2 auf dem privaten Flurstück 1401 geplante Geh- und Fahrrecht GFL4 (Zuwegung einer Neubebauung auf den Flurstücken 557/7 und 557/12) bedarf es im weiteren Verfahren einer einvernehmlichen Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, um eine für beide Seiten akzeptable Lösung und das bestmögliche Erschließungskonzept zu erarbeiten. Sofern dem Grundstückseigentümer eine Entschädigungsleistung zusteht, soll dies aus den Erlösen der Grundstücksverkäufe aus dem Treuhandvermögen finanziert werden.

Die übrigen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL1 und GFL2) befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam oder sind bereits erworben, so dass Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen kann ein Übernahmeverlangen des Eigentümers nach sich ziehen. Die entsprechenden Flächen der künftigen öffentlichen Grünanlage befinden sich jedoch alle im Eigentum der Stadt Potsdam oder wurden durch den Sanierungsträger Potsdam bereits erworben, so dass Übernahme- oder Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken kann ebenfalls ein Übernahmeverlangen des Eigentümers nach sich ziehen (§ 40 BauGB). Die festgesetzten künftigen Straßenverkehrsflächen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mit Ausnahme einer Teilfläche (s.u.) im Eigentum der Stadt Potsdam oder bereits erworben, so dass Übernahme- oder Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten sind.

Eine Teilfläche der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadt- platz“ befindet sich im Eigentum des Studentenwerks Potsdam (Anstalt öffentlichen Rechts) und ist mit einem Studentenwohnheim bebaut. Ein Übernahmeverlangen des Eigentümers hat nur Aussicht auf Erfolg, wenn ihm insbesondere wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grund-

stück zu behalten (§ 40 Abs. 2 BauGB) oder wenn z.B. wertsteigernde Maßnahmen auf der Grundlage von § 32 BauGB versagt werden. Da die bestehende Nutzung des Studentenwohnheims durch den Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht in Frage gestellt wird, sind auch hier Übernahme- oder Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten. Sind hingegen langfristig umfassende Veränderungen in der betreffenden Bausubstanz geplant, ist es Ziel der Planung, den festgesetzten Stadtplatz anzulegen und die entsprechenden Teilflächen müssen dann von der Stadt Potsdam erworben werden.

Gleiches gilt für mögliche Ansprüche, die sich aus einer Aufhebung einer zulässigen Nutzung ergeben (§ 42 BauGB). Auch hier sind trotz der künftig reduzierten Ausnutzbarkeit des Grundstücks an der Breiten Straße keine Ansprüche zu erwarten, da sich die Festsetzungen auf absehbare Zeit nicht auf die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks auswirken werden.

Insofern sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 keine unmittelbaren Kosten zulasten der Stadt Potsdam zu erwarten.

IV.11.2 Mittelbare finanzielle Auswirkungen

Dennoch werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Kosten entstehen. Hierzu zählen insbesondere der Umbau der Dortustraße und der Werner-Seelenbinder-Straße sowie die Anlage des Stadtplatzes an der wieder zu errichtenden Garnisonkirche und die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche „Plantage“ (einschließlich der Verkehrsfläche an ihrem östlichen Rand).

Diese Kosten sind berücksichtigt in der Kosten- und Finanzierungsübersicht bzw. im Umsetzungsplan für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte und sind insofern nicht unmittelbar dem Bebauungsplan zuzuordnen. Den Ausgaben stehen mögliche Einnahmen für Grundstücksverkäufe im Bereich des früheren Standortes der Feuerwehr und des bisherigen Rechenzentrums gegenüber.

V. VERFAHREN

V.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereichsänderungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 05.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ beschlossen. Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde durch Beschlüsse vom 03.07.1991 und vom 02.09.1992 erweitert.

Am 02.09.2004 wurde die Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ beschlossen und der Geltungsbereich um die Flächen der „Plantage“ und des Rechenzentrums erweitert (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.09.2004).

V.2 Erste frühzeitige Beteiligungsverfahren 2004

Die städtischen Fachämter wurden im August 2004 beteiligt und am 15.09.2004 fand eine Erörterung zu den Belangen von Natur und Umwelt statt, bei der über die wesentlichen Inhalte der Umweltprüfung beraten wurde (sog. Scoping-Termin).

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in seiner jetzigen Abgrenzung (erweiterter Geltungsbereich von 2004) fand vom 5.09.2004 bis zum 24.09.2004 statt. Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess und die weitere Planbearbeitung eingegangen.

V.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (2008)

V.3.1 Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Wegen Änderungen bei Teilen der geplanten Festsetzungen und wegen des zeitlichen Abstandes zur ersten Information der Öffentlichkeit, wurden die wesentlichen Ziele der Planung und deren Auswirkungen vom 13.03.2008 bis zum 15.04.2008 erneut der Öffentlichkeit vorgestellt. Hierzu wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Gegenüber dem ersten Vorentwurf von 2004 wurde ein Teil der Neubauf Flächen im überarbeiteten Vorentwurf als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier explizit einen innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Aufgrund der diesbezüglichen Kritik von Seiten der Eigentümer angrenzender Grundstücke, aber auch verschiedener Fachämter und Behörden erfolgte im weiteren Bebauungsplanverfahren aber eine Wiederaufnahme der einheitlichen Mischgebietsfestsetzung zur öffentlichen Auslegung.

Die vom damaligen Eigentümer des Brockeschen Palais geforderte Aufgabe eines Gehrechts zwischen Yorckstraße und Kutschpferdestallensemble wurde berücksichtigt; die bestehende Wegeverbindung über die nahe gelegene Siefertstraße wird als ausreichend erachtet.

Außerdem wurde der gewünschten Anbaumöglichkeit an das Bestandsgebäude in der Siefertstraße und der geforderten Zurücksetzung der östlichen Baugrenze auf dem Grundstück der alten Feuerwache entsprochen.

V.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Parallel zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der vom Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ berührten Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Sie wurden mit Schreiben vom 19.03.2008 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.04.2008 aufgefordert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 18.04.2008 mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die von Seiten der Denkmalpflege (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege) vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der im Vorentwurf (Stand 2008) vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungszuordnung im Bereich des Langen Stalls (MI im nördlichen Abschnitt/ WA im südlichen Abschnitt) wurden berücksichtigt und die Bauflächen im weiteren Verfahren wieder durchgängig als Mischgebiet dargestellt.

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg sprach sich im Zuge der Rekonstruktion des Stadtgrundrisses für eine Wiederherstellung der Kubatur des „Langen Stalls“ aus. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Wiederherstellung der Gebäudekubatur ermöglicht, in Abwägung mit wirtschaftlichen und nutzungsstrukturellen Belangen aber nicht zwingend festgeschrieben. Zur Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses wird die Ausbildung einer lückenlosen raumwirksamen Stadtkante gegenüber der Plantage verbindlich eingefordert.

Der Kritik des Landesumweltamtes Brandenburg an der bis dahin unzureichenden Berücksichtigung der Verkehrslärm- und Feinstaubbelastung im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde gefolgt. Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und in der Folge der Bebauungsplan durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, zur lärmschützenden Grundrissausrichtung bzw. zum Einbau von Lüftungsanlagen ergänzt. Die Aussagen in der Begründung wurden angepasst.

Der Kritik des Landesumweltamtes Brandenburg an der unzureichenden Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde durch eine ergänzende Begutachtung im Frühjahr 2010 entsprochen. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Der Anregung zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das museal genutzte Gebäude des Alten Kutschpferdestalls wurde aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Erwägungen (Teil eines Gebäudeensembles in Privatbesitz, mögliche Entschädigungsforderungen, langfristiger Finanzierungsbedarf, fehlende Nutzungsflexibilität) nicht gefolgt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der vorhandenen Nutzungsmischung und steht der vertraglich gesicherten Museumsnutzung nicht entgegen.

Weitere Hinweise von Behörden auf die Lage im Bodendenkmalbereich und Fundamente der Garnisonkirche, den Leitungsbestand der Versorgungsunternehmen und notwendige Leitungsverlegungen, eine mögliche Kampfmittelbelastung, vorhandene Grundwassermessstellen und luftrechtliche Genehmigungspflichten wurden zur Kenntnis genommen und die Angaben der Begründung entsprechend ergänzt.

V.3.3 Ergebnis der Beteiligungsverfahren in 2008, Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie verwaltungsinterne Abstimmungen mit den städtischen Fachämtern führten im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu folgenden Änderungen der Planung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur öffentlichen Auslegung:

- Wiederaufnahme einer flächendeckenden Festsetzung von Mischgebiet anstelle der teilbereichsbezogenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

- Differenzierung des Mischgebiets in vier Teilbereiche (MI 1 – MI 4) aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Nutzungsmaß und Gestaltungsregelungen
- Ergänzende Festsetzung zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Erweiterung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) und ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Dienstwohnungen
- Aufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ nach Osten in historischer Abgrenzung
- Überplanung des Gebäudekomplexes entlang der Breiten Straße zugunsten einer langfristig standortangepassten viergeschossigen Blockrandbebauung in Analogie zur historischen Bebauung und zur Gestaltung der gegenüberliegenden Straßenseite
- Umstellung der Höhenfestsetzungen von relativen auf absolute Höhenangaben (in m über NHN), Modifizierung einzelner Höhenvorgaben auf der Grundlage von Recherchen zu historischen Gebäudehöhen
- Ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Tiefgaragen im Blockinnenbereich
- Ergänzende Festsetzung zum möglichen Zurücktreten der Neubebauung „Langer Stall“ gegenüber der Baulinie im obersten Vollgeschoss
- Ergänzende Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Vorgabe eines durchgängigen Baukörpers) für den „Langen Stall“ und die künftige Blockrandbebauung an der Breiten Straße
- Ergänzende Festsetzung zur möglichen Unterschreitung von Abstandsflächen im Bereich der wieder zu errichtenden Garnisonkirche sowie im Baufeld entlang der Breiten Straße
- Aufgabe eines Geh- und Leitungsrechts von der Yorckstraße zum Kutschpferdestallensemble
- Differenzierung des insgesamt 8,0 m breiten Geh- und Fahrrechts am östlichen Rand der „Plantage“
- Ergänzende Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen, lärmschützender Grundrissausrichtung bzw. zum Einbau von Lüftungsanlagen
- Modifizierung der Gestaltungsregelungen zur Ausbildung von Dachgeschossen und ergänzende Gestaltungsbindungen für Dachflächen
- Ergänzende Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen
- Verzicht auf die Festsetzung einer Straßenbegrünung
- Ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Anlagen der Ver- und Entsorgung innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Ergänzende Festsetzung, dass die Geltungsbereichsgrenze abschnittsweise zugleich Straßenbegrenzungslinie ist
- Ergänzende Hinweise auf die Lage im Sanierungsgebiet, im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und einer Werbesatzung sowie Hinweise zum Bodendenkmalverdacht im Bereich der Garnisonkirche und auf die Anforderungen an barrierefreies Bauen

V.4 1. Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

V.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 5.11.2010 bis zum 17.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in das Internet eingestellt.

Es gingen fünf Stellungnahmen vorrangig von betroffenen Grundstückseigentümern ein.

Die kirchliche Stiftung Garnisonkirche Potsdam als Bauherrin und zukünftige Eigentümerin der Garnisonkirche und die Fördergesellschaft für den Wiederaufbau der Garnisonkirche Potsdam e.V. als Förderin treten für den Wiederaufbau der Garnisonkirche in ihrer historischen Form (Turm mit Seitenflügeln und Kirchenschiff) und die Nutzung für kirchliche Zwecke ein. Beides wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

Der gewünschte originalgetreue Wiederaufbau des Langen Stalls mit einer öffentlichen Nutzung wird durch die diesbezüglich offenen Vorgaben des Bebauungsplans ermöglicht, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Im Rahmen der Festsetzungen ist auch die Errichtung einer bis zu viergeschossigen Wohnbebauung in zeitgemäßer Architektur zulässig.

Der Forderung nach einem Wegfall der geplanten Stellplatzanlage innerhalb der Grünfläche, damit die Plantage weitgehend ihre historische Gestalt zurückerhalten kann, wird entsprochen. Die gewünschte Wiederherstellung der Platzfläche beiderseits der ehemaligen Garnisonkirche ist im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt und eine Erweiterung der Platzfläche nach Osten zulasten der dort vorhandenen Bebauung (westlicher Teil des Studentenwohnheims) festgesetzt. Die Inanspruchnahme der privaten Flächen und die Eingriffe in den Baubestand unterliegen jedoch hohen Anforderungen an die öffentliche Erforderlichkeit und sollen nach Möglichkeit im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen. Regelungen zur zeitlichen Umsetzung und zur Gestaltung der Platzfläche sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Vom damaligen Eigentümer des Brockeschen Palais wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Neuordnungsbereich des Plangebietes angeregt, um die beabsichtigte Stärkung der Wohnnutzung in der Potsdamer Innenstadt zu erreichen und ein befürchtetes „Kippen“ des Mischgebiets durch zu hohe Anteile an Nicht-Wohnnutzungen zu verhindern. Dem wird entgegengehalten, dass die vorgesehene Festsetzung der Bauflächen als Mischgebiet der für eine zentrale innerstädtische Lage sinnvollen Mischung von Nutzungen entspricht und auch die Möglichkeit bietet, Teilbereiche im Sinne des geforderten allgemeinen Wohngebiets zu strukturieren. Die mittlerweile konkreten Planungen für das Brockesche Palais und seine Anbauten sehen eine überwiegende Wohnnutzung vor. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnanteils im Plangebiet wird ferner auf die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Potsdam bei der Vergabe der überwiegend städtischen Grundstücke verwiesen.

Für das mit den Bebauungsplanfestsetzungen vorbereitete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am östlichen Rand der Plantage wird eine Präzisierung zur künftigen Flächenaufteilung und Gestaltung gewünscht, um eine Fahrfläche unmittelbar vor den Gebäuden auszuschließen. Die Herstellung des Erschließungswegs wurde zwischenzeitlich vertraglich geregelt, die entsprechende Flächenaufteilung im Grundsatz festgelegt. Im Bebauungsplanentwurf soll der Bereich nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Von verschiedenen Eigentümern wurde die Verwendung einer veralteten Plangrundlage mit nicht mehr aktuellen Flurstücksbezeichnungen kritisiert, die eine Überprüfung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschwert bzw. unzumutbar macht. Die Plangrundlage wurde im Sommer 2011 aktualisiert und der jeweilige Benutzerkreis der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend angepasst. Darüber hinaus waren Änderungen und Ergänzungen dieser Rechte im Hinblick auf das weiterentwickelte städtebauliche Konzept für die Neubaufächen im mittleren Plangebiet erforderlich. Der Öffentlichkeit – und somit auch den betroffenen Eigentümern – wird im Rahmen einer erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 nochmals Gelegenheit zur Überprüfung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und zur Stellungnahme gegeben.

Die getroffenen Schallschutzfestsetzungen wurden hinsichtlich veralteter Datengrundlagen zum Verkehrsaufkommen und mangelnder Berücksichtigung des Denkmalstatus des Brockeschen Palais kritisiert. Der Kritik wurde durch eine erneute schalltechnische Prognose auf der Grundla-

ge des aktualisierten Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Potsdam für den Prognosefall 2025 entsprochen; diese führte im Ergebnis jedoch nicht zu einer Änderung der Schallschutzfestsetzungen.

Die Eigentümer und Nutzer des Kutschpferdestallensembles kritisierten die sie betreffenden festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Sie forderten eine rückwärtige Erschließung des Standortes für den Anlieferungsverkehr über die geplante blockinterne Wegeverbindung von der Plantage aus, eine Beschränkung des Nutzerkreises für die Tiefgaragenzufahrt und eine Neuregelung für den Notfall- und Rettungsverkehr.

Um eine rückwärtige Erschließung des Kutschpferdestallensembles für Liefer-, Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, wird über ein ergänzendes GFL-Recht eine zusätzliche Zufahrt von der Werner-Seelenbinder-Straße aus (Einfahrt westlich der Tiefgaragenzufahrt) bis zur blockinternen Wegeverbindung zwischen der Plantage und dem Neuen Markt (GFL 3) geschaffen. Eine Zufahrt zum Kutschpferdestallensemble von der Plantage aus über die blockinterne Wegeverbindung (GFL 3) wird dagegen nicht ermöglicht, um entbehrliche Verkehre aus dem Blockinnenbereich herauszuhalten, die Wegeverbindung vorrangig Fußgängern und Radfahrern vorzubehalten und die künftigen Bewohner der Neubauf Flächen im Mischgebietsteil MI 2 nicht unnötig durch Verkehrslärm zu belasten.

Die von der Eigentümerseite erwünschte bislang vorgesehene Durchwegung vom Kutschpferdestallinnenhof bis an die Yorckstraße wird unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange nicht weiter verfolgt.

Der Eigentümer wies ferner darauf hin, dass ihm die im Bebauungsplanentwurf zur 1. Auslegung gekennzeichnete Altlastenfläche nicht bekannt sei und bat um weitere Informationen.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde der kontaminierte Bodenbereich Ende 2012 im Rahmen der Baufeldfreimachung ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Seither wird der Standort als sanierter Altstandort im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt und die Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf kann entfallen.

V.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2010 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 5.01.2011 aufgefordert. Es gingen 15 Stellungnahmen ein, die sich angesichts der vielfältigen denkmalpflegerischen Anforderungen, die bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden waren, im Wesentlichen auf denkmalpflegerische Aspekte bezogen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 16.12.2010 erneut mit, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg wurde der Verzicht auf die zulässige Stellplatzanlage im Bereich der Plantage angeregt, um eine Wiederherstellung der Grünanlage in ihren historischen Ausmaßen zu ermöglichen und ihre Proportionalität zur angrenzenden Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Der Argumentation wurde gefolgt und die Zulässigkeit eines Parkplatzes in der öffentlichen Grünfläche ist entfallen.

Ein weiterer Einwand richtete sich gegen die zukünftige Bebauung auf der Fläche des Langen Stalls. Eine bis zu viergeschossige Neubebauung wird sowohl vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege als auch von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-

Brandenburg kritisch gesehen. Während die obere Denkmalschutzbehörde eine maximal dreigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Pultdach und durchgehender Firstlinie fordert, um den Kopfbau nicht optisch zu beeinträchtigen, wünscht die Stiftung eine Festschreibung der historischen Kubatur über entsprechende Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen und die zwingende Errichtung eines Satteldaches.

Im Hinblick auf eine höhere Nutzungsflexibilität wird eine Festschreibung der historischen Kubatur des Langen Stalls abgelehnt. Neben der ermöglichten originalgetreuen Teilrekonstruktion der ehemaligen Reit- und Exerzierhalle mit ihrer charakteristischen hohen, durchgehenden und fensterlosen Dachfläche (vorrangig für Sonder- und Kulturnutzungen), soll auch eine Neubebauung in zeitgemäßer Architektur nicht ausgeschlossen werden, die die bauliche Begrenzung der „Plantage“ wieder herstellt, im übrigen aber künftigen Nutzungsanforderungen insbesondere als Wohnstandort folgt.

Das Ziel des Bebauungsplans, mit der Errichtung einer Blockkante an der Ostseite der Plantage eine Widerannäherung an den historischen Stadtgrundriss in der Potsdamer Mitte zu erreichen, kann auch durch eine mehrgeschossige Neubebauung mit abweichender Dachform erfolgen. Die denkmalpflegerische Zielstellung, dass eine Neubebauung nicht das Portal des Langen Stalls überragt, wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante von 47,0 m über NHN ausreichend sicherstellt. Im Einzelfall mögliche Überschreitungen der festgesetzten Oberkante stehen unter denkmalpflegerischem Vorbehalt.

Ein denkmalverträglicher Anschluss an die Schaufassade wird darüber hinaus durch eine leicht zurückgesetzte Bauflucht der künftigen Neubebauung gewährleistet, die die besondere Fassadengliederung und Plastizität (Kolossalordnung) des Denkmals freistellt.

Die Kritik an der Festsetzung einer Befahrfläche (ursprünglich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – mittlerweile Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) am östlichen Rand der Plantage entlang der Neubebauung führte ebenfalls nicht zu einer Änderung der Planung. Im Rahmen der Abwägung mussten die denkmalpflegerischen Belange (Widerherstellung des historischen Baumrasters der Plantage) gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer zeitgemäßen Nutzung und Erschließung des Baufeldes zurückstehen.

Hinweise zu den beiderseits des Brockeschen Palais ermöglichten Neubauten und deren Anschluss an die vorhandene Bebauung in der Siefertstraße und die künftige Bebauung auf der Fläche des Langen Stalls fanden bei der Bebauungsplanüberarbeitung Berücksichtigung. Die Höhenfestsetzungen wurden auf der Grundlage von Messbildauswertungen angepasst und stellen sicher, dass die Neubauten unterhalb der Firstlinie des Brockeschen Palais bleiben.

Die Hinweise der oberen Denkmalschutzbehörde zur zukünftigen Bebauung an der Werner-Seelenbinder-Straße (maximale Traufhöhe und zulässige Dachform) waren bereits berücksichtigt, fehlende Denkmaleinträge (Wandmosaik Dortustraße 46 und neue Unterschutzstellung Siefertstraße 2- 4) wurden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung des Landesumweltamtes stimmte den getroffenen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zu, forderte aber zusätzlich zu den Regelungen zur Grundrissanordnung den Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen für alle zu den Hauptverkehrsstraßen ausgerichteten Aufenthaltsräume. Die Forderung wird als zu weitgehende mit erheblichen Mehrkosten verbundene Auflage für die Privateigentümer abgelehnt.

Bei der Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr wird weiterhin zwischen Schlafräumen und vorrangig tagsüber genutzten Wohnräumen unterschieden. Mit der getroffenen Regelung zur Grundrissausrichtung, wonach in jeder Wohnung abhängig von ihrer Größe eine Mindestanzahl von Räumen zur ruhigen, straßenabgewandten Seite hin anzuordnen ist, wird die Möglichkeit eröffnet, die notwendige Frischluftzufuhr in diesen (zum Schlafen genutzten) Räumen ggf. auch durch nächtliches Dauerlüften zu gewährleisten. In den vorrangig tagsüber ge-

nutzten Wohnräumen kann die ausreichende Frischluftzufuhr dagegen auch durch mehrmaliges Stoßlüften erfolgen, so dass die Bewohner jeweils nur kurzfristig einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Alle übrigen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen waren bereits berücksichtigt. Die nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung relevanten Hinweise, z.B. zu möglichen höheren Schallschutzanforderungen für Gebäude über Tiefgaragenzufahrten, zum notwendigen Erhalt vorhandener Grundwassermessstellen im Plangebiet, zur Erforderlichkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz und zum Umgang mit vorhandenen gebietsversorgenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden für nachfolgende Planungsebenen zur Kenntnis genommen.

Von den ebenfalls beteiligten Nachbargemeinden Stahnsdorf, Schwielowsee und Stadt Werder (Havel) wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht; von den Bezirksämtern Zehlendorf und Spandau von Berlin wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

V.5 Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen des im Dezember 2013 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen verabredeten Werkstattverfahren hatte sich Anfang 2014 eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zum weiteren Vorgehen bei der Entscheidungsfindung über die Neubebauung des im Treuhandvermögen befindlichen Teilstücks des Langen Stalls verständigt und Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf als Grundlage des geplanten Investorenwettbewerbs formuliert. Diese Vorgaben, die insbesondere eine Flexibilisierung der Festsetzungen zum Langen Stall beinhalten, erfordern eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Zusammen mit weiteren Anpassungen im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie verwaltungsinterner Abstimmungen (erneute Beteiligung der städtischen Fachämter) sowie der erfolgten Übernahme bereits genehmigter privater Bauvorhaben im Geltungsbereich ergeben sich folgende Änderungen der Planung:

Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an das genehmigte Bauvorhaben zu den seitlichen und rückwärtigen Anbauten an das Brockesche Palais (Baukörperfestsetzungen anstelle einer flächenmäßigen Ausweisung)
- an die Eigentumsverhältnisse angepasste neue Mischgebietseinteilung im Neuordnungsbereich
- Geringfügige Modifizierung des Baufeldes „Langer Stall“ (gegenüber dem Kopfbau leicht abknickende und zurückgesetzte Baulinie; damit einhergehende Reduzierung der Gebäudetiefe)
- Weitgehende Vorgabe der Gebäudeanordnung auf rückwärtigen Neubauf Flächen (alte Feuerwache) anstelle einer flächenmäßigen Ausweisung
- Bestimmung des Nutzungsmaßes durch die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse, anstelle der bisherigen GRZ- und GFZ-Festsetzungen
- Ergänzende Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen im Neuordnungsbereich
- Rücknahme der östlichen Baugrenze im Mischgebietsteil MI 4 gegenüber der angrenzenden Wegeverbindung und dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude
- Rücknahme der Baulinie (0,5 m) entlang der der Werner-Seelenbinder-Straße gegenüber dem Schauportal des ehemaligen Langen Stalls
- Ermöglichung zusätzlicher Abstandsflächenunterschreitungen

- Ermöglichung der Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile

Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

- Entfall der Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe für das Brockesche Palais (Denkmal)
- Anpassen der Geschossigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen für die seitlichen und rückwärtigen Anbauten des Brockeschen Palais an die genehmigten Bauvorhaben
- ergänzende Festsetzung einer Geschossigkeit für die Gebäude entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsregelungen)

- Entfall der Gestaltungsbindungen zur Ausbildung des Dachgeschosses für erhaltenswerte Bestandsgebäude (z.T. denkmalgeschützt) und bereits realisierte oder genehmigte Neubauten
- Modifizierung der Vorgaben zur Dacheindeckung
- Modifizierung der Gestaltungsbindungen für Dachflächen im Bereich des Langen Stalls
- ergänzende Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße
- ergänzende Gestaltungsbindungen für Außenwandflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr“ am östlichen Rand der Plantage anstelle des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- ergänzende bestandsorientierte Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen der Breiten Straße und der Werner-Seelenbinder-Straße
- Ergänzung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zur Erschließung des Kutschferdestallensembles auch von der Werner-Seelenbinder-Straße aus (neues GFL 2)
- Ergänzung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche im Blockinnenbereich zur Erschließung rückwärtiger Neubauf Flächen von der Werner-Seelenbinder-Straße aus (GFL 4)
- Anpassung des Begünstigtenkreises für das weiterhin bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 an die aktuellen Flurstücksbezeichnungen

Sonstige Festsetzungen

- Entfall der Zulässigkeit eines Parkplatzes in der öffentlichen Grünfläche
- Entfall der aufschiebend bedingten Festsetzung zur Errichtung des Garnisonkirchturms
- Festsetzung zur Ermöglichung einer Spiel- und Schulsportnutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Entfall der Kennzeichnung eines mittlerweile sanierten Altlastenstandortes
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbots an der grünflächenbegleitenden Verkehrsfläche
- Modifizierung der Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke
- weitergehende Beschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- ergänzende Aufnahme von Bau- und Bodendenkmalen
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den (aktuell vermessenen) Bestand im rückwärtigen Bereich Werner-Seelenbinder-Straße 1 bis 3
- ergänzender Hinweis auf die Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen (NHN) und die tatsächliche Höhe der Geländeoberfläche
- ergänzender Hinweis zur Berücksichtigung des Artenschutzes
- ergänzender Hinweis auf die mögliche Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Darüber hinaus wurden aufgrund der aktualisierten Plangrundlage verschiedene, jeweils geringfügige Anpassungen in der Planzeichnung sowie redaktionelle Änderungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen ohne Auswirkung auf den Regelungsinhalt vorgenommen.

Die nach Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans berühren die Grundzüge der Planung, weshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Dabei soll gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen, d.h. überwiegend zu den Mischgebietsteilen MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 und zu den ergänzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, abgegeben werden können.

V.6 Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

V.6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (incl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis zum 11. Juli 2014 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, soweit sie sich auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beziehen, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) in das Internet eingestellt.

Es gingen insgesamt fünfzehn Stellungnahmen – vorrangig aus der Elternschaft der Max-Dortu-Schule - ein, die alle die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Plantage für den Schulsport, die Hortbetreuung sowie außerschulische spielerische und sportliche Aktivitäten der Kinder zum Gegenstand hatten.

Vorrangig wird kritisiert, dass die schulbezogene Nutzung für den Sportunterricht und die Hortbetreuung der Max-Dortu-Schule der Grünflächennutzung nur untergeordnet werden soll, dass außerschulische Sportnutzungen nicht erwünscht sind und abgezaunte Ballspielanlagen sowie das dauerhafte das Aufstellen von Fußballtoren abgelehnt werden. Mit Hinweis auf die nicht für zwei Schulen ausreichenden Sportanlagen-Kapazitäten an der Voltaire-Gesamtschule, wird die planungsrechtliche Sicherung von Schulsportflächen im Plangebiet gefordert und erfragt, welche Sportanlagen künftig für die Max-Dortu-Schule zur Verfügung stehen werden.

Von einigen Eltern wird zusätzlich die Zukunft des vorhandenen Spielplatzes erfragt und eine planungsrechtliche Sicherung von Spielplatzflächen gewünscht.

Der gewünschten Ausweitung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche und die planungsrechtliche Sicherung von Spiel- und Sportflächen wird in Abwägung aller Belange nicht entsprochen.

Die Plantage soll in Interpretation historischer Gestaltungselemente der Lennéschen Planung künftig als attraktive und multifunktionale Grünfläche den heutigen Nutzungsanforderungen an eine innerstädtische Grünanlage gerecht werden, aber auch den Kontext des historischen Stadtgrundrisses wieder nachvollziehbar machen. Die geplanten Gestaltungsabsichten stellen einen Kompromiss unterschiedlicher Nutzungsanforderungen dar und entsprechen der im Rahmen der Beigeordnetenkonferenz am 26.10.2011 ausgearbeiteten Konsenslösung. Sie sind mit der Anlage normgerechter Schulsportanlagen nicht in Einklang zu bringen. Auch bisher sind die Flächen der heutigen Grünanlage nicht als Schulsportflächen planungsrechtlich gesichert.

Die sich aus der notwendigen Schulsportnutzung ergebenden funktionalen Anforderungen für die Neugestaltung der „Plantage“ werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Fachbereich Schule) als zwingende Vorgabe in die Auslobung des voraussichtlich Anfang 2015 stattfin-

denden landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs aufgenommen. Demnach soll eine 60m-Laufstrecke (auf Wunsch der Schule in einen Rundlauf integriert), eine Weitsprunggrube mit Anlauf sowie eine Freispiel- und Gymnastikrasenfläche angeboten werden. Das Spielfeld mit einer angestrebten Größe von 45 m x 20 m (Mindestanforderung 15 m x 30 m) soll auch das Aufstellen mobiler Tore ermöglichen und zusätzliche Bewegungsflächen für Gymnastik etc. entsprechend der örtlichen Möglichkeiten angeboten werden.

Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zur Neugestaltung der Plantage soll in zwei Bauabschnitten erfolgen und mit dem Umbau des nördlichen Teilbereichs – einschließlich Schulsportflächen – unmittelbar nach der Wettbewerbsentscheidung begonnen werden.

Die Integration von Spielelementen (z.B. Rutschen, Schaukeln) und Spielflächen in die Parkanlage werden ebenfalls Vorgabe des Wettbewerbsverfahrens.

V.6.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04. Juni 2014 erneut über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zu den geänderten Bebauungsplaninhalten aufgefordert.

Von den angeschriebenen 26 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 20 Stellungnahmen ein, neun Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise zur Planung. Ergänzend wird eine eingegangene Stellungnahme der Schulkonferenz der Grundschule Max-Dortu als Schreiben eines Trägers öffentlicher Belange gewertet und folglich nicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 19. Juni 2014 erneut mit, dass dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege weist auf die Lage des Plangebietes im Bereich eines flächigen Bodendenkmals hin, dessen Abgrenzung und Bezeichnung sich aufgrund der Überarbeitung der Bodendenkmalliste im Frühjahr 2014 verändert hat.

Die Planzeichnung (einschließlich textlicher Festsetzungen) und die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg eingeforderte gegenüber dem Schauportal zurückgesetzte Neubebauung ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Um die besondere Fassadengliederung und Plastizität (Kolossalordnung) des denkmalgeschützten Schauportals ausreichend zu berücksichtigen und einen Substanzverlust auszuschließen, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine gegenüber dem Kopfbau zurückgesetzte Neubebauung an der Plantage und entlang der Werner-Seelenbinder-Straße mittels Baulinie eingefordert. Die Tiefe des Rücksprungs (0,45 m bzw. 0,5 m) ist mit der Unteren Denkmalenschutzbehörde abgestimmt.

Das Versorgungsunternehmen Energie und Wasser Potsdam GmbH weist auf notwendige neue Standorte innerhalb der künftigen Parkanlage für ein Pumpwerk zur Schmutzwasserentsorgung und eine Trafostation zur Energieversorgung hin.

Um die Belange der Energieversorgung und Schmutzwasserentsorgung ausreichend zu berücksichtigen, werden in der Planzeichnung Hinweise auf die in Aussicht genommenen Standorte ergänzt und zur Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine entsprechende textliche Festsetzung, die bereits Gegenstand der 1. öffentlichen Auslegung 2011 war, wieder aufgegriffen. Eine planungsrechtliche Sicherung der Standorte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB durch die Festsetzung eigenständiger Ver-

und Entsorgungsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung ist weder erforderlich noch zweckdienlich (große Bindungswirkung).

Die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung des Landesumweltamtes war von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht betroffen, wies aber auf die Aufrechterhaltung der Forderungen aus der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung von 2011 hin. Darin werden in Ergänzung der Regelungen zur Grundrissanordnung, ein Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen für alle (verbleibenden) zu den Hauptverkehrsstraßen ausgerichteten Aufenthaltsräume gefordert.

Der Forderung wird teilweise entsprochen und im Bebauungsplan ergänzende Schutzauflagen für Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Breiten Straße ergänzt, weil die dort prognostizierten Schallpegel die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschreiten.

Eine Verpflichtung zum Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Dortustraße und zur Yorckstraße wird aufgrund der dort nur geringfügig bis mäßigen Überschreitung der gebietsbezogenen Orientierungswerte als zu weitgehende mit erheblichen Mehrkosten verbundene Auflage für die Privateigentümer weiterhin abgelehnt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) regt an, die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und das gesamte anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß wurde mit den Bebauungsplanfestsetzungen bereits berücksichtigt. Ob das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden kann, muss aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände im Einzelfall, d.h. vorhabenbezogen geprüft werden

Die Schulkonferenz der Grundschule „Max-Dortu“ weist auf die intensive Schulnutzung der bestehenden Grünanlage „Plantage“ und den anhaltenden Nutzungsbedarf hin und erfragt die künftigen Nutzungsmöglichkeiten für die Schule. Vor allem wird eine Auskunft darüber erbeten, welche Sportanlagen genutzt werden können.

Alle funktionalen und gestalterischen Anforderungen, zu denen auch die Flächen für den Sportunterricht der Max-Dortu-Schule zählen, werden gebündelt in die Auslobung des landschaftsplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung der Plantage aufgenommen und bei der Realisierung Berücksichtigung finden.

Die Entscheidung darüber, welche konkreten Sportanlagenelemente (z.B. Laufbahn, Sprunggrube) in der Parkanlage angeordnet und somit Vorgabe des Wettbewerbs werden sollen, erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Schule, der auch die gewählte Festsetzungssystematik des Bebauungsplans entsprechend der im Rahmen der Beigeordnetenkonferenz am 26.10.2011 ausgearbeiteten Konsenslösung unterstützt.

Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen sind insoweit nicht erforderlich, d.h. die Zweckbestimmung der künftigen „Plantage“ als Parkanlage wird beibehalten und die Nutzungsmöglichkeiten für den Sportunterricht der Max-Dortu-Schule werden über die im Plan verankerte Selbstbindung der Stadt Potsdam zur Integration von Spiel- und Bewegungsangeboten - auch für den schulischen Sportunterricht - abgesichert.

Weitere für die nachfolgenden Planungsebenen relevante Hinweise auf luftrechtliche Genehmigungspflichten für Bauwerke oder Bauhilfsmittel (Kräne) über 100 m Höhe sowie eine mögliche Kampfmittelbelastung und die erforderliche Munitionsfreiheitsbescheinigung sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

V.6.3 Ergebnis der erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung führten nach Abwägung gemäß § 1

Abs. 7 BauGB lediglich zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung. Die Modifikationen stellen keine wesentliche Änderung der Planungsinhalte dar, sie sind fast ausschließlich redaktioneller Art und tragen lediglich zum besseren Verständnis und zur Klarstellung bei. Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine erneute Beteiligung ist somit nicht erforderlich.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, S.).

VII. ANHÄNGE

VII.1 Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nur zur Information; es gelten die Festsetzungen auf der Planzeichnung im Original; Überschriften und Nummerierung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 *Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten im Mischgebiet*

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 der Baunutzungsverordnung zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 *Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet*

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) zugelassen werden.

1.3 *Dienstwohnungen im Bereich Gemeinbedarfsfläche*

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie der Zweckbestimmung zugeordnet und nach der Grundfläche untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Bestimmung der zulässigen Grundfläche

Soweit keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Abweichende Bauweise im MI 2/3 und MI 4: Festschreibung eines durchgängigen Baukörpers

Entlang der festgesetzten Baulinien in den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 ist zwischen den Punkten R und S sowie im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 4 ist zwischen den Punkten I und J jeweils ein durchgängiger Baukörper zu errichten. Dies gilt im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 2.1 nicht für den mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zu belastenden Abschnitt der Fläche GFL 3 und den dort zugelassenen Durchgang.

2.3 Unterschreitung von Abstandsflächen

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ dürfen zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der festgesetzten Oberkante 120,0 m ü. NHN (Baugrenzen des zu rekonstruierenden Turms der Garnisonkirche) sowie an der Baugrenze zwischen den Punkten T und U sowie U und V (Teilabschnitt der Nordfassade sowie die Ostfassade der rekonstruierten Garnisonkirche) ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 2.2 dürfen zur Wiederherstellung oder Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses bauliche Anlagen an der Baulinie zwischen den Punkten L und M, N und O sowie P und Q (Südfassade des Langen Stalls) mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H errichtet werden.

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 2.1 und MI 2.2 ist an der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 557/12 und 557/7 zwischen den Punkten Z1 und Z2 eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 3 dürfen zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses bauliche Anlagen an der Baulinie entlang der Siefertstraße mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H errichtet werden.

2.4 Abweichungen von Baugrenzen zur Rekonstruktion der Garnisonkirche

Bei den Außenwänden von Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Umfang zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung der Außenwände auf vorhandenen historischen Fundamenten erforderlich ist.

2.5 Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile

In den Mischgebietsteilen MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

2.6 Einschränkungen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebietsteil MI 2.1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

zwischen den Punkten b1b2b3b4b1 im Mischgebietsteil MI 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Kutschferdestallensembles von der Werner-Seelenbinder-Straße

Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1423, 1424 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Werner-Seelenbinder-Straße und der Strecke c1c2 eine mindestens 4,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1423, 1424 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.

3.2 Geh-, und Leitungsrecht zur Herstellung einer blockinternen Wegeverbindung

Die Fläche GFL3 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Durchgänge darf jeweils 3,5 m nicht unterschreiten.

3.3 Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Blockinnenbereichs von der Werner-Seelenbinder-Straße

Die Fläche GFL4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 557/7 und 557/12 zu belasten.

4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die unmittelbar auf eine an das jeweilige Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche ausgerichtet sind oder von deren Emissionen betroffen sind, bei Wohnungen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:

a) für die Südfassaden entlang der Breiten Straße und die Ostfassaden entlang der Schloßstraße im Abschnitt südlich der Werner-Seelenbinder-Straße mindestens 50 dB,

b) für die West- und Ostfassaden von Gebäuden an der Breiten Straße und die Ostfassaden entlang der Schloßstraße im Abschnitt nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße mindestens 45 dB

c) für die Nordfassaden entlang der Yorckstraße sowie die Nord- und Südfassaden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße mit einem Abstand von weniger als 30,0 m zur Einmündung Schloßstraße und westlich des Punktes K1 mindestens 40 dB,

d) für die seitlichen Fassaden von Gebäuden an der Yorckstraße bzw. die westliche Fassade entlang der Siefertstraße mit einem Abstand von weniger als 20 m zur Einmündung Yorckstraße, die westliche Fassade der Bebauung im Mischgebietsteil MI 3 und die Nord- und Südfassaden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße mit einem Abstand zwischen 30,0 m und 85,0 m zur Einmündung Schloßstraße mindestens 35 dB.

Für Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenbauteile wie für Wohnungen. Für Büroräume, Veranstaltungsräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der in Satz 1 genannten Luftschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

4.2 Lärmschützende Grundrissausrichtung bzw. Einbau von Lüftungsanlagen

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Breiten Straße, der Yorckstraße und der Dortustraße mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der von den genannten Straßen abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von den genannten Straßen abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäße Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume in der festgesetzten Mindestanzahl je Wohnung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen mit Ausrichtung zur Breiten Straße sowie Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben mit Ausrichtung zur Breiten Straße, zur Yorckstraße oder zur Dortustraße müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden.

5. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

5.1 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (G1)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G1) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachneigung des obersten zulässigen Dachgeschosses darf 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten. Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße darf die Dachneigung zwischen den Punkten L und K2 30 Grad nicht unterschreiten und 35 Grad nicht überschreiten.

5.2 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (G2)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G2) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangswände des obersten zulässigen Vollgeschosses allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Umfangswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Das damit verbundene Zurücktreten gegenüber der festgesetzten Baulinie im IV. Vollgeschoss ist zulässig.

5.3 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (G3)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G3) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden.

Bei der Errichtung eines geneigten Daches kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 48,5 m über NHN für den Dachfirst zugelassen werden, sofern der Dachfirst durch die Aufbauten des Schauportals aus Blickrichtung Süden und Südwesten vollständig verdeckt wird.

Bei Ausbildung als Staffelgeschoss muss die Außenwand des obersten zulässigen Vollgeschosses gegenüber der öffentlichen Grünfläche um mindestens 1,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Das damit verbundene Zurücktreten gegenüber der festgesetzten Baulinie im IV. Vollgeschoss ist zulässig.

5.4 Allgemeine Gestaltungsbindungen für Dachflächen im Mischgebiet

In den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 1.1, MI 1.2, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 sind geneigte Dachflächen mit nicht glasierten, keramischen, naturroten Dachziegeln einzudecken.

5.5 Weitere Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Plantage

Auf den der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zugewandten Dachflächen mit der Festsetzung (G3) dürfen

- Dachfenster nur in stehenden Formaten ausgeführt und nur in einer Reihe angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern in der Summe nicht mehr als 25 v.H. der Dachfläche einnehmen,
- die Breiten der Dachfenster in der Summe nicht mehr als 50 v.H. der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 3,0 m ausgebildet werden.

Andere von der öffentlichen Grünfläche aus sichtbare Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie sonstige technische Anlagen sind unzulässig.

5.6 Weitere Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

Im Mischgebietsteil MI 2.2 dürfen auf den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Satteldachflächen

- Dachfenster nur einzeln und in stehenden Formaten mit einer Breite von bis zu 1,0 m ausgebildet werden,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 1,0 m ausgebildet werden,
- Dachfenster und Gauben nur in einer Reihe und mit einem Mindestabstand von 3,5 m unterhalb des Dachfirstes (*horizontal zum Firstpunkt gemessen*) angeordnet werden
- Dachfenster und Gauben nur mit einem Mindestabstand hinter der straßenseitigen Hauptfassade von 1,75 m zwischen den Punkten L und K2 bzw. 1,5 m zwischen den Punkten K2 und K3 angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern und Gauben in der Summe nicht mehr als 25 v.H. der Dachfläche einnehmen,
- die Ansichtsbreiten der Dachfenster und Gauben in der Summe nicht mehr als 40 v.H. der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen sind unzulässig.

5.7 Gestaltungsbindungen für Außenwandflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

An den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Außenwänden im Mischgebietsteil Mi 2.2

- sind Loggien, Balkone und Erker unzulässig
- dürfen Fassadenöffnungen nicht geschossübergreifend ausgebildet werden
- darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tore insgesamt 50% der Wandfläche nicht überschreiten,
- ist der obere Fassadenabschluss mit einem mindestens 30 cm tiefen Dachüberstand auszubilden

- sind Wandflächen mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße bis 1,5 mm) zu versehen oder in Naturstein mit stumpfer Oberfläche (z.B. Sandstein) auszuführen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen

Im Mischgebietsteil MI 1.1 sind innerhalb der Fläche a1a2a3a4a1 mindestens vier Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Im Mischgebietsteil MI 2.1 sind mindestens zwei Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Im Mischgebietsteil MI 2.2 sind innerhalb der Fläche b1b2b3b4b1 mindestens 800 m² von einer Unterbauung mit Tiefgaragen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und mit mindestens acht Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche c1c2c3c4c1 sind mindestens fünf Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen.

6.2 Bepflanzung des Fußgänger- und Radfahrerbereichs mit Bäumen

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr“ sind die gebäudeseitigen Flächen, ausgehend von der östlichen Flächenbegrenzung, in einer Tiefe von mindestens 3,25 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für notwendige Hauszugänge der unmittelbar angrenzenden Gebäude.

Hinweis: Gehölzliste

Apfel	Malus spec
Baumhasel	Corylus columa
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Roskastanie	Aesculus hippocastanum `Baumannii`
Rotdorn	Crataegus in Sorten
Säulen-Eiche	Quercus robur „Fastigiata“
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F sowie G und H zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7.2 Integrierte Nutzungen innerhalb der Parkanlage

Die öffentliche Parkanlage ist so zu gestalten, dass auch spielerische und sportliche Betätigungen im Rahmen des schulischen Sportunterrichts und Schulhorts möglich sind.

Ausnahmsweise können in der öffentlichen Parkanlage untergeordnete technische Anlagen der Ver- und Entsorgung zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 ("Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters").

Hinweise

1. Lage im Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“, festgesetzt durch Beschluss vom 06. Oktober 1999 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/99).

2. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich „Neuer Markt/ Plantage“ der Landeshauptstadt Potsdam, festgesetzt durch Beschluss vom 09. September 1997 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10/97)

3. Lage im Geltungsbereich einer Werbesatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“, festgesetzt durch Beschluss vom 25. Januar 2006 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9/2006). Die erste Änderung wurde am 04. Dezember 2013 beschlossen und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2014 am 28. Mai 2014 in Kraft getreten.

4. Künftige Denkmalsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im künftigen Denkmalbereich, der den Bereich innerhalb der Stadtmauer von 1733 umfasst.

5. Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO und DIN 18024).

6. Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkanten, Traufhöhen etc.) beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92). Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 31,70 m.

7. DIN-Vorschriften

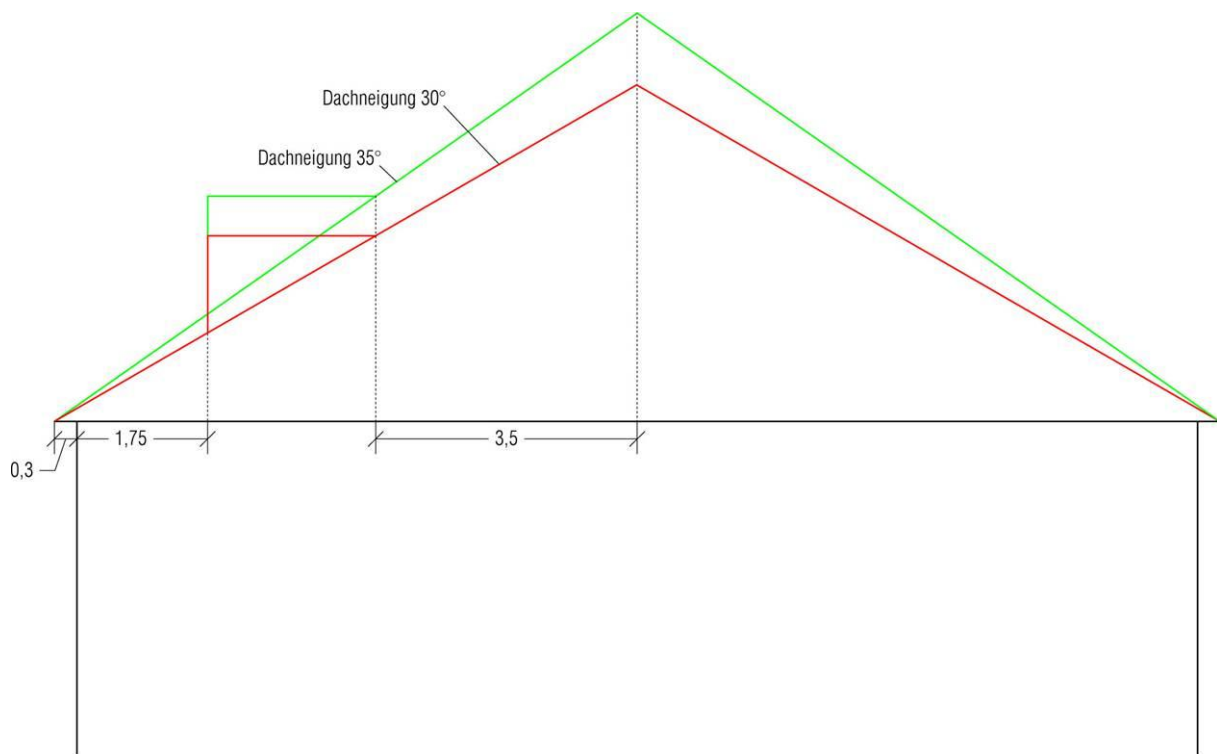
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10 – Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

8. Artenschutzbelange

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).

Skizze zur Veranschaulichung der Gestaltungsregelungen (TF 5.6) für Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

(exemplarisch für den westlichen Abschnitt zwischen den Punkten L und K2)



VII.2 Bebauungsplan-Entwurf im Maßstab 1 : 2.000

(Ausschnitt aus dem Original im Maßstab 1: 2.000; nur zur Information; es gilt die Planzeichnung im Original)

Bebauungsplan-Entwurf im Maßstab 1:2000

(Ausschnitt aus dem Original; nur zur Information; es gilt die Planzeichnung im Original)



**Bebauungsplan Nr. 1
"Neuer Markt / Plantage"**



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf
 - Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung, hier: Anlagen für kulturelle Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen
 - GR** Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 - Oberkante Dach als Höchstmaß in m über NHN
 - Oberkante Dach als Mindest- Höchstmaß in m über NHN
 - Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN
 - Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN
 - III/IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß/ zwingend
 - (G1)/(G2)** Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss

- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Mit einem Geh- / Fahr- / Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche

- Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

- Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Tiefgarage mit Angabe der Geschosse
 - Durchgang/ Durchfahrt
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Festsetzungen innerhalb einer Nutzungsart
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Nachrichtliche Übernahmen
 - Baudenkmal
 - Bodendenkmal
 - vorgesehener Stadtkanal
 - sonstige Hilfslinie

- Planunterlage
 - Vorhandene Bebauung
 - Vorhandene Bebauung, eigener Nachtrag
 - Straße mit Bord
 - Sonstige Abgrenzung
 - Laubbaum
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 zugrunde.

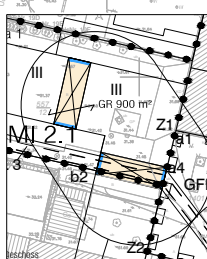
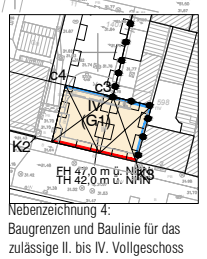
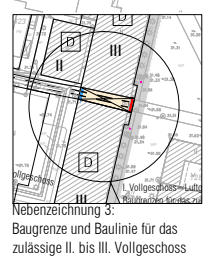
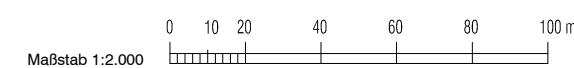
zum Satzungsbeschluss
Stand November 2014

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung

Liegenschaftskarte des Fachbereichs
Kataster und Vermessung Potsdam
Stand: August 2014

Gemeinde: Potsdam
Gemarkung: Potsdam
Flur: 23 und 25

Lagebezugssystem ETRS 89
Höhenbezugssystem DHHN 92



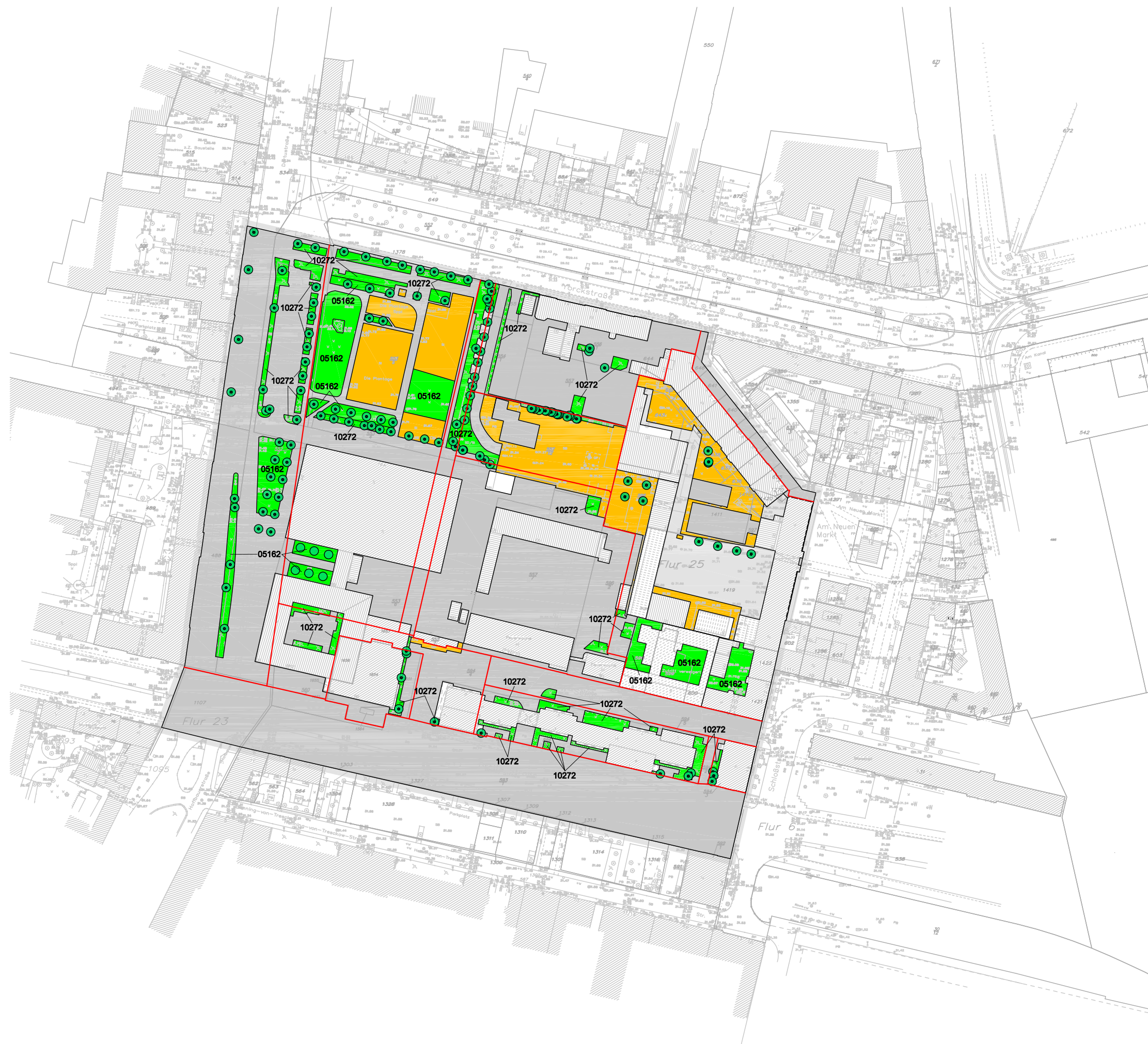
VII.3 Umweltbericht: Biotoptypen

Biotoptypen




Stand: August 2004

aktualisiert: April 2010




Bearbeitung: Spath+Nagel




Grün- und Freiflächen


-  vermessener / nicht vermessener Einzelbaum
-  05162 artenarmer Zierrasen / Parkrasen, ohne Gehölze
-  10272 Anpflanzung von Sträuchern (>1m) mit Gehölzen

Straßen und Erschließungsflächen

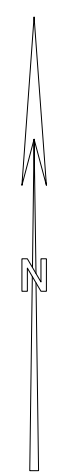
-  12612, 12654 vollversiegelte Flächen (Asphalt, Bitumen, Straßenbeton, Betonplatten)
-  12653 teilversiegelte Flächen (Kleinpflaster mit großen Fugen)
-  12651 verdichtete Flächen (vegetationsfrei, Schotterdecke, Schlacke)

Gebäude

-  vorhandene Gebäude

 Abgrenzung von Teilbereichen

Planunterlage:
Liegenschaftskarte des Fachbereichs Kataster und Vermessung Potsdam



VII.4 Umweltbericht: Flächenbilanz

	Bestand				Planung	
	Größe Teilbereich m ²	Biotoyp	Größe Biotoyp m ²	Bäume	Größe Biotoyp m ²	Annahmen Freiraumgestaltung
Baugebiete	35.681					
<u>Bestand</u>						
MI 1.1	13.315	05162	849	6	849	
		10272	60		60	
		verdichtet	2.303		2.303	
		teilversiegelt	2.336		2.336	
		vollversiegelt	7.767		7.767	
MI 1.2	485	10272	44	3	44	
		vollversiegelt	441		441	
<u>Neuordnungsbereich</u>						
MI 2.1	2.788	05162	0		372	66% vom Rest Rasen
		10272	335	23	186	33% vom Rest Sträucher
		verdichtet	1.892		0	
		vollversiegelt	561		2.230	inkl. Tiefgaragen
MI 2.2	9.336	05162	0	2	1.245	66% vom Rest Rasen
		10272	127		622	33% vom Rest Sträucher
		verdichtet	235		0	
		vollversiegelt	8.975		7.469	inkl. Tiefgaragen
MI 3	5.130	05162	0	9	117	66% vom Rest Rasen
		10272	325		59	33% vom Rest Sträucher
		teilversiegelt	55		0	
		vollversiegelt	4.750		4.954	inkl. Tiefgaragen
MI 4	2.967	05162	0	4	396	66% vom Rest Rasen
		10272	580		198	33% vom Rest Sträucher
		vollversiegelt	2.387		2.374	
<u>Gemeinbedarfsfläche</u>						
Garnisonkirche	1.660	10272	83	3	0	
		vollversiegelt	1.577		1.660	
Verkehrsflächen	27.001					
Dortusstraße	9.875	Kanal		37	3.292	33% Kanal
		05162	950			
		10272	661			
		vollversiegelt	8.264		6.583	
Breite Straße	9.780	vollversiegelt	9.780		9.780	
W.-Seelenbinder-Str.	2.044	10272	35		35	
		vollversiegelt	2.009		2.009	
Siefertstr.	607	vollversiegelt	607		607	
Stadtplatz	3.097	10272	139	2	465	15% Sträucher
		verdichtet	77			
		vollversiegelt	2.880	9	2.632	
Fußgänger- und Radfahrerbereich	1.480	10272	494		148	10% Sträucher
		verdichtet	52			
		vollversiegelt	934		1.332	
Fußgängerbereich	118	vollversiegelt	118		118	
Grünflächen	13.223					
Parkanlage Plantage	13.223	05162	1.784	31	7.934	60% Rasen
		10272	687		2.645	20% Sträucher
		verdichtet	2.491		2.645	20% Wege wassergeb.
		vollversiegelt	8.261			
Geltungsbereich	75.905					
		Kanal	0	0%	3.292	4%
		05162	3.583	5%	10.912	14%
		10272	3.570	5%	4.461	6%
		verdichtet	7.050	9%	4.948	7%
		teilversiegelt	2.391	3%	2.336	3%
		vollversiegelt	59.311	78%	49.957	66%