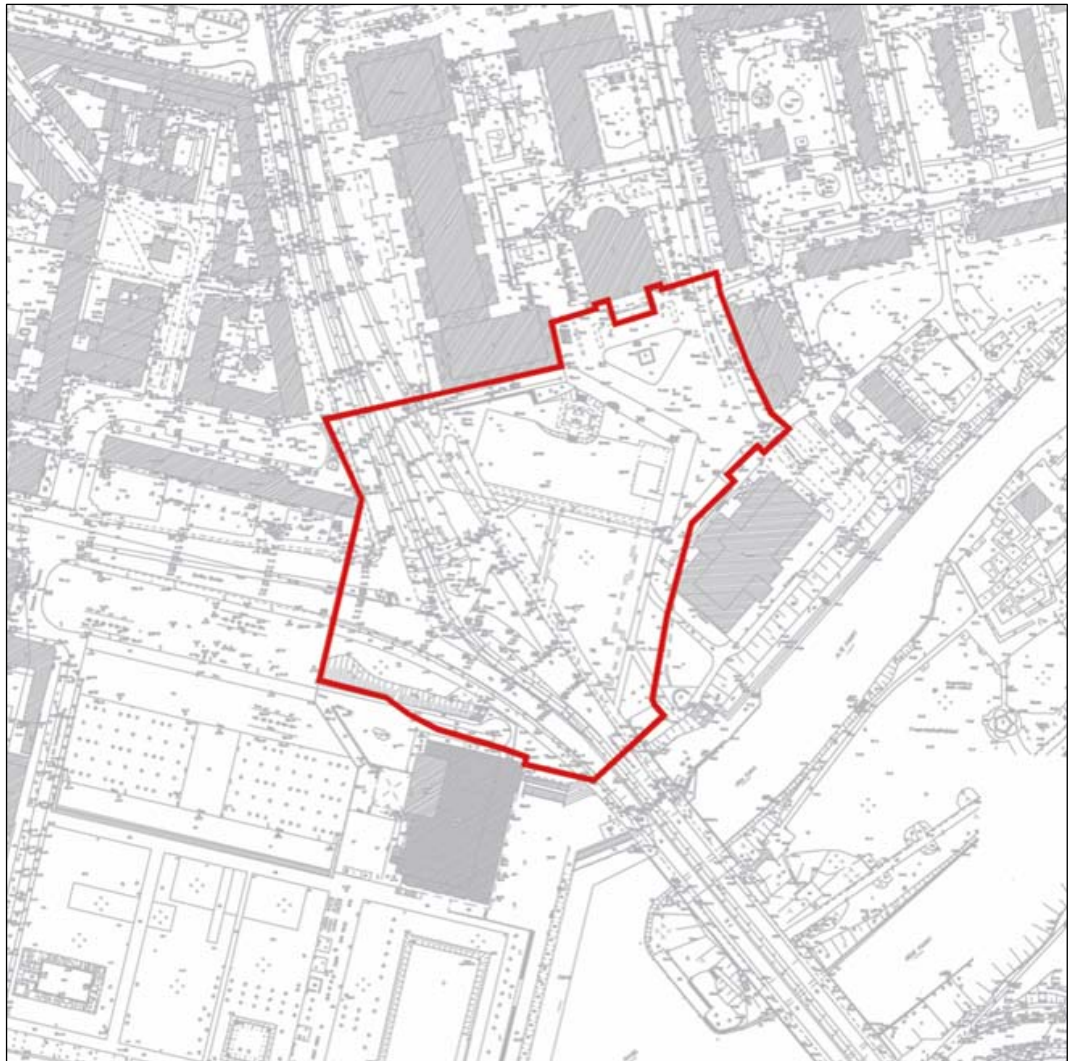


Bebauungsplan Nr. SAN-P 10 "Landtagsneubau" vom 4. Juli 2007

Begründung



Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. SAN-P 10 "Landtagsneubau" vom 4. Juli 2007

Begründung

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Hegelallee 6-10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel. 0331 / 289-3229
Fax 0331 / 289-3222

Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch
Sanierungsträger Potsdam
Treuhand der Stadt
Voltaireweg 4A
14469 Potsdam
Tel. 0331 / 6206-764
Fax 0331 / 6206-753

Bearbeitung

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Tel. 030 / 885 914-0
Fax 030 / 885 914-99

29. August 2007

Inhalt

1	Planungsgegenstand	7
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	7
1.2	Beschreibung des Plangebiets	7
1.2.1	Lage im Stadtgebiet	7
1.2.2	Bestand	7
1.2.3	Eigentumsverhältnisse	7
1.2.4	Erschließung	8
1.2.5	Planungsrechtliche Situation	8
1.2.6	Gebietsentwicklung	9
2	Planinhalt	12
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2.2	Intention des Planes	14
2.3	Geltungsbereich	15
2.4	Wesentlicher Planinhalt	15
2.5	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	16
2.5.1	Art der Nutzung	16
2.5.2	Überbaubare Flächen	16
2.5.3	Maß der Nutzung und Abstandsflächen	18
2.5.4	Bedingtes Baurecht	20
2.5.5	Gestaltung	20
2.5.6	Immissionsschutz	21
2.5.7	Verkehrsflächen	22
2.5.8	Naturschutzrechtliche Kompensation	22
3	Auswirkungen des Bebauungsplans	23
3.1	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	23
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	23
4	Verfahren	24
5	Umweltbericht	27
5.1	Einleitung	27
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	27
5.1.2	Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	27
5.2	Derzeitiger Umweltzustand	29
5.2.1	Schutzgut Mensch	30
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	32
5.2.3	Schutzgut Boden	32
5.2.4	Schutzgut Wasser	33
5.2.5	Klima	34
5.2.6	Schutzgut Landschaft	34
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36

6

5.3.1	Schutzgut Mensch	36
5.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	38
5.3.3	Schutzgut Boden	39
5.3.4	Schutzgut Wasser	39
5.3.5	Schutzgut Klima	40
5.3.6	Schutzgut Landschaft	40
5.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
5.3.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	42
5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
5.5.1	Schutzgut Mensch	44
5.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	44
5.5.3	Schutzgut Boden	44
5.5.4	Schutzgut Luft und Klima	45
5.5.5	Schutzgut Kultur und sonstige Sachwerte	45
5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
5.7	Zusätzliche Angaben	45
5.7.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	45
5.7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
5.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
6	Rechtsgrundlagen	47
7	Anhang	48
7.1	Textliche Festsetzungen	48
7.2	Hinweise	50

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 4. Juli 2001 war die Absicht, Art und Maß der zulässigen Nutzung für den Bereich "Alter Markt" in der historischen Potsdamer Stadtmitte festzulegen und damit für diesen Bereich im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" die Sanierungsziele zu konkretisieren.

Nachdem der Landtag Brandenburg am 20. Mai 2005 beschlossen hatte, dass neuer Sitz des Landtages der Standort "Alter Markt" in der Mitte der Landeshauptstadt Potsdam werden soll und die Landesregierung in Zusammenarbeit mit dem Landtag und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam die Voraussetzungen für einen Landtagsneubau in den äußeren Um- und Aufrissen des ursprünglichen historischen Gebäudes schaffen soll, schlossen das Land Brandenburg und die Landeshauptstadt Potsdam am 26. Juli 2006 eine Kooperationsvereinbarung. Sie beinhaltet u.a. die Aufgaben, die bis zum Baubeginn für den Landtagsneubau abgeschlossen sein sollen, darunter die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Deshalb ist es erforderlich, das Bebauungsplanverfahren SAN-P 10 "Landtagsneubau" zügig fortzuführen und abzuschließen.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das 3,6 ha große Plangebiet liegt nahe der Havel in der historischen Mitte von Potsdam und umfasst die nordöstliche Teilfläche des einstigen Schlossareals mit Stadtschloss, Marstall und Lustgarten. Das Plangebiet wird umgeben von der Nikolaikirche, dem Alten Rathaus, der bisherigen Spielstätte des Hans-Otto-Theaters, dem Hotel Mercure, dem Marstall mit dem Filmmuseum und der Fachhochschule.

1.2.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich die Fläche des ehemaligen Stadtschlossgebäudes mit dem wiederaufgebauten Turm des Fortunaportals und einer öffentlichen Grünfläche, auf der seit September 2006 archäologische Grabungen stattfinden, der Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Straße /Breite Straße, der überwiegende Teil des Platzes Alter Markt mit Teilflächen der Straße Am Alten Markt, der ältesten Platzanlage Potsdams, und der Fuß- und Radweg zwischen Breite Straße und Alter Markt einschließlich der einst zum Straßenraum der historischen Humboldtstraße gehörenden Flächen.

1.2.3 Eigentumsverhältnisse

Zum Erwerb des Baugrundstücks für den Landtagsneubau hat das Land Brandenburg 2006 einen Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Sanierungsträger Potsdam,

Treuhänder der Stadt, abgeschlossen. Alle anderen Flächen im Plangebiet sind weiterhin im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

1.2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und mit allen Medien sehr gut erschlossen. Die Breite Straße und die Friedrich-Ebert-Straße sind Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und ermöglichen somit eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit.

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

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

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

1.2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) als Siedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich einer im LEP eV dargestellten, von Potsdam Richtung Leipzig führenden überregional bedeutsamen Trasse für den Straßenverkehr.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 4. Oktober 2001 ist das Plangebiet als Mischgebiet der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8-1,2) dargestellt. Ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets "Landtag" ist aus dieser Darstellung nicht entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Am 2. März 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans beschlossen. Im Entwurf, der noch 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden soll, liegt das Plangebiet innerhalb der gemischten Baufläche M1 (GFZ 0,8 bis 1,6). Aus dieser Darstellung kann ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines unter 2 ha großen Sondergebiets "Landtag" entwickelt werden. Da kein Grund erkennbar ist, diese beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern, ist der Bebauungsplan SAN-P 10 "Landtagsneubau" aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar und kann daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden.

Das Plangebiet wird dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugerechnet.

Das Plangebiet liegt im "Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte", das von der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss der Satzung am 6. Oktober 1999 förmlich festgelegt worden ist. Die Satzung trat am Tage nach ihrer am 15. November 1999 erfolgten Bekanntmachung in Kraft. Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erarbeitete Neuordnungsprogramm sieht die Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich der Stadt Potsdam vor. Der Standort des ehemaligen Stadtschlusses soll in Annäherung an die historische Kubatur und den historischen Grundriss neu bebaut und mit einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung versehen werden.

Für die Verlegung der Straßenbahntrasse im Plangebiet und seiner Umgebung einschließlich Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße wird das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß Personenbeförderungsgesetz - PBefG durchgeführt. Die voraussichtlichen Ergebnisse dieses Verfahrens, für das der Planfeststellungsbeschluss Ende Juli 2007 erwartet wird, werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich gewidmete Verkehrsflächen sowie eine gewidmete öffentliche Grünfläche. Die Breite Straße und die Friedrich-Ebert-Straße sind als Bundesfernstraße gewidmet, da sie Bestandteil der Ortsdurchfahrten der Bundesstraße B1 (über Friedrich-Ebert- und Breite Straße Richtung Westen) und der Bundesstraße B2 (Breite Straße) sind. Parallel zum Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" wird ein Umstufungsverfahren gemäß Fernstraßengesetz - FStrG durchgeführt mit dem Ziel, die Friedrich-Ebert-Straße abzustufen. Dieses Verfahren soll parallel zum Planfeststellungsverfahren abgeschlossen werden. Die voraussichtlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt auf der Fläche des Bodendenkmals 2141 (Potsdam 3). Innerhalb des Plangebiets befinden sich die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31. Dezember 2005, eingetragenen Denkmale "Obelisk" und "Platzraum Alter Markt". Außerdem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets die in die Denkmalliste eingetragenen Denkmale "Rathaus, Kulturhaus mit Erweiterung" (Altes Rathaus), "Bürgerliches Wohnhaus, 'Knobelsdorff-Haus'", "Nikolaikirche", "Marstall" (Filmmuseum), "Freundschaftsinsel" und die nördliche Teilfläche des Denkmals "Platzraum Alter Markt". Alle Veränderungen an Denkmälern oder und in der Umgebung von Denkmälern sind gemäß § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG erlaubnispflichtig. Nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ist das Bauvorhaben im Plangebiet auch hinsichtlich der Aufrissgestaltung denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

1.2.6 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der mittelalterlichen Stadt Potsdam. Im 14. Jahrhundert sicherte eine steinerne Burg den wichtigen Havelübergang zwischen dem Teltow und der Zauche. Spätestens zu dieser Zeit hatte sich das mittelalterliche Siedlungszentrum von der Burgstraße/Heiligen-Geist-Straße in den Bereich des späteren Stadtschlusses und anschließenden alten Markt verlagert. Die erste Befestigung, von der bisher nur ein Turm mit quadratischem Grundriss bekannt ist, wurde bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts in mehreren Bauphasen zu einer Wehranlage mit vier weiteren Türmen und in der Ostmauer eingebundenem Wohnbau erweitert. Unter der Kurfürstin Katharina begannen 1558 ein erneuter Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses. Fundamente und

aufgehendes Mauerwerk wurden später in das Stadtschloss integriert und bestimmten so die Lage und Orientierung des barocken Schlosses.

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

Anlässlich der Krönung des Kurfürsten Friedrich III. zum "König in Preußen" Friedrich I. wurde 1701 nach Plänen von Jean de Bodt ein neues Portal zur Stadt errichtet, gekrönt von der Glücksgöttin Fortuna und deshalb Fortunaportal genannt.

Im Zuge des intensiven Ausbaus Potsdams zur Residenzstadt unter Friedrich dem Großen, der Potsdam zu einer der schönsten Barockstädte Norddeutschlands werden ließ, erhielt das Stadtschloss seine endgültige Gestalt. Anfang 1745 wurde Knobelsdorff mit Entwürfen zum Schlossumbau beauftragt, die jedoch die Erhaltung des kurfürstlichen Grundrisses sowie der Fensteröffnungen beachten mussten. Das Fortunaportal wurde ebenfalls erhalten. Das Alte Rathaus wurde erbaut und der Alte Markt als Zentrum der Stadt umgestaltet. Danach erfolgten keine entscheidenden baulichen Veränderungen der äußeren Gestalt des Stadtschlosses mehr.

Beim alliierten Luftangriff am 14. April 1945 brannte das Schloss aus.

1959 wurde die sozialistische Neugestaltung des historischen Stadtzentrums beschlossen. Eine erste Maßnahme hierzu war 1960/61, trotz vieler Proteste, die Beseitigung der Schlossruine. Das Fortunaportal wurde am 19. Januar 1960 gesprengt. Durch den Ausbau der früheren Hohe Wegstraße (Breite 13 m) als neue Verkehrsstraße Friedrich-Ebert-Straße (neue Breite 50 bis 70 m) wurde der südliche Teil des Schlossgrundrisses überbaut.

Seither stellt sich der einstige Kernbereich der Altstadt um das ehemalige Stadtschloss als weitläufige Fläche dar, geprägt von den städtebaulichen Brüchen der letzten 60 Jahre. Die im Zuge der städtebaulichen Überformung des Gebiets entstandenen Gebäude, wie das achtzehnstöckige Einzelgebäude des Hotel Mercure und der Gebäudekomplex Friedrich-Ebert-Straße/Staudenhof, stehen den fragmentarisch erhaltenen Resten der historischen Altstadt wie Nikolaikirche, Altes Rathaus und Marstall beziehungslos gegenüber. Der Alte Markt verlor seine südwestliche und südöstliche Raumkante. Prägend für diesen Bereich wurde nun der Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße, der das einstige Schlossareal durchschneidet und die Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich zusätzlich durch Lärm und Abgase beeinträchtigt.

1990 bekannten sich die Stadtverordneten zur behutsamen Wiederannäherung an das historisch gewachsene Stadtbild. Ein 1988 begonnener Theaterneubau auf einem Teil des ehemaligen Schlosstandortes wurde 1990 wieder abgerissen, weil er den Stadtgrundriss ignorierte und einen Neubau auf dem Grundriss des ehemaligen Stadtschlosses verhindert hätte. Stattdessen wurde ein Containerbau für die Theaternutzung am Ufer der Alten Fahrt aufgestellt, der bis zur Fertigstellung des Neubaus im September 2006 als provisorische Spielstätte des Hans-Otto-Theaters diente.

Zur 1000-Jahr-Feier Potsdams 1993 wurde der nördlich der Friedrich-Ebert-Straße verbliebene bisher unbebaute Teil des ehemaligen Schlossgrundrisses mit Rasen- und Gehölzpflanzungen markiert.

Im September 2000 begann, finanziert durch Spenden, der Wiederaufbau des Turms des Fortuna-
portals, der am 12. Oktober 2002 mit dem Aufsetzen der Fortuna auf die Kuppel in Anwesenheit
zahlreicher Persönlichkeiten und vieler Bürgerinnen und Bürger im Wesentlichen abgeschlossen
wurde.

2005 erfolgte die Wiederherstellung der denkmalgeschützten Platzanlage Alter Markt auf dem histo-
rischen Geländeniveau, wofür Aufschüttungen von bis zu einem Meter aus den 1960er Jahren ab-
getragen werden mussten.

Im September 2006 wurde mit archäologischen Grabungen auf dem Gelände des ehemaligen
Stadtschlossgebäudes begonnen.

12

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 24. Oktober 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische historisch gewachsene Stadtbild. In Konkretisierung dieses Beschlusses wurde am 8. April 1998 der Wiederaufbau des Fortunaportals am ursprünglichen Standort beschlossen.

Im August 1998 wurde vom Sanierungsträger Potsdam das Atelier für Bauerhaltung und Denkmalpflege, Christian Wendland, mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zum Wiederaufbau des Fortunaportals beauftragt. In der Studie wurde durch umfangreiche Recherchen historischer Darstellungen, Fotos und Pläne in Verbindung mit dem Abgleich zu bauarchäologischen Untersuchungen die Möglichkeit zur Herstellung ausführungsfähiger Pläne für eine originalgetreue Rekonstruktion des Fortunaportals in den historischen Dimensionen und Materialien geprüft und bestätigt.

In dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bekanntmachung der Satzung am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" ist ein Sanierungsziel die Neubebauung des ehemaligen Stadtschlusses in Annäherung an die historische Kubatur und den historischen Grundriss sowie deren öffentliche Nutzung.

Am 5. April 2000 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, die Möglichkeiten zur Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte und zur Beschleunigung der notwendigen Entscheidungsabfolgen durch eine zügige Realisierung der Machbarkeitsstudie "Alter Markt" abschließend zu klären und ein internationales Markterkundungsverfahren zu einem multifunktionalen "Kongress-, Hotel- und Dienstleistungszentrum Stadtschloss Potsdam" durchzuführen. Es sollte untersucht werden, auf welches Interesse ein solches Veranstaltungszentrum mit der historischen Fassade des Stadtschlusses bei privaten Investoren stößt. Daraufhin beauftragte der Sanierungsträger Potsdam die Arthur Andersen Real Estate GmbH mit einer entsprechenden Untersuchung.

Durch die Initiative des Fördervereins Fortunaportal und privater Investoren begannen im September 2000 die Bauarbeiten zum Wiederaufbau des Turms des Fortunaportals.

Im Februar 2001 legte die Arthur Andersen Real Estate GmbH ihre in Zusammenarbeit mit Stadt und Land ermittelten Untersuchungsergebnisse zu den wesentlichen Grunddaten einer Neubebauung des Standortes "Alter Markt" unter besonderer Prüfung eines Kongress- und Veranstaltungszentrums vor. Dargestellt wurden die Nutzung, Finanzierung und Errichtung einer auf dem Baufeld des ehemaligen Stadtschlusses entwickelten Immobilie.

Am 4. Juli 2001 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans "Baufeld Stadtschloss" sowie die Vorbereitung der öffentlichen Ausschreibung von Teilgrundstücken des historischen Stadtschlusses zur Errichtung der Seitenflügel des Fortunaportals.

Der "Beirat Potsdamer Mitte", ein Beratungsgremium der Stadtverordnetenversammlung aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung, begründete in seiner "Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte" vom 25. September 2001 die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlusses in seinen äußeren Umrissen zur

baulichen Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte. Im Auftrag der Stadtverordnetenversammlung wurden die Verträglichkeiten unterschiedlicher Nutzungsarten im Hinblick auf den Wiederaufbau der äußeren Hülle geprüft und dargelegt.

Am 7. November 2001 votierte die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss dafür, den vom Landtag Brandenburg beschlossenen Landtagsneubau "am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des 'Beirates Potsdamer Mitte' unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlusses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen."

Außerdem wurde beschlossen, "zur Gewährleistung einer Freilegung des Schlossgrundrisses und zur Wiederherstellung der städtebaulichen Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes und des Lustgartens vorrangig die verlegte Verbindung der Langen Brücke mit der Breite Straße auf vier durchlaufenden Fahrsteifen zwischen Schlossgrundriss und Hotel Mercure in der Ausbauplanung vorzubereiten und im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Schlossgrundstück umzusetzen." Hierbei solle eine eingeschränkte Erschließung des Alten Marktes über die wiederherzustellende Humboldtstraße erfolgen. Die Friedrich-Ebert-Straße solle in ihrer künftigen Funktion als Anliegerstraße nur noch über die Schlossstraße an die Breite Straße angebunden werden.

Am 12. Oktober 2002 wurde mit dem Aufsetzen der Fortuna auf die Kuppel der Wiederaufbau des Turms des Fortunaportals abgeschlossen. Das nahm die Stadtverordnetenversammlung zum Anlass, sich durch Beschluss vom 4. Dezember 2002 "nachdrücklich zur Wiedergewinnung der historischen Mitte der Stadt" zu bekennen. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, zügig die Voraussetzungen "für einen späteren Aufbau des Stadtschlusses auf dem originalen Grundriss unter weitestgehender Verwendung der historischen Fassade und die Lösung der in diesem Zusammenhang stehenden Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs" zu schaffen.

Als Ende 2002 vom Förderverein Stadtschloss ein privater Investor vorgestellt worden war, der den Ostflügel des Fortunaportals wiederaufbauen wollte, entschied die Stadt, für beide Flügel zügig Planungsrecht zu schaffen durch Aufteilung des zu dieser Zeit ruhenden Bebauungsplanverfahrens SAN-P 10 "Baufeld Stadtschloss". Als sich der Investor 2003 zurückzog, wurde auf die vorgezogene Schaffung von Planungsrecht für die Flügelbauten des Fortunaportals verzichtet.

Am 20. Mai 2005 beschloss der Landtag Brandenburg, dass neuer Sitz des Landtages der Standort "Alter Markt" in der Mitte der Landeshauptstadt Potsdam werden soll. Der Landtag Brandenburg beauftragte die Landesregierung, in Zusammenarbeit mit dem Landtag und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam die Voraussetzungen für einen Landtagsneubau in den äußeren Um- und Aufrissen des ursprünglichen historischen Gebäudes zu schaffen und hierbei "außenseitig (...) Putz- und Fassadengliederungsflächen nach historischem Vorbild" vorzunehmen. Der neue Landtag soll so dimensioniert werden, dass er das Parlament eines gemeinsamen Bundeslandes Brandenburg-Berlin aufnehmen kann. (Drucksache 4/1092-B).

Am 15. Februar 2006 stellte der Landtagspräsident eine Machbarkeitsstudie zum Landtagsneubau vor. In dieser werden unter anderem die Wiederherstellung des Innenhofs in den ungefähren historischen Proportionen sowie die Anordnung des Plenarsaals im Südflügel sowie dessen Orientierung nach außen zur Breite Straße hin sowie die historisch getreue Rekonstruktion der sogenannten Kopfbauten am Alten Markt empfohlen. Nach dem Willen des Präsidiums des Landtags sollen diese Grundsätze bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Die anwesenden Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam haben sich dieser Bewertung angeschlossen.

Den genannten Beschluss des Landtags vom 20. Mai 2005 nahm die Landeshauptstadt Potsdam zum Anlass, für die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept über eine diskursive internationale Planungswerkstatt zu formulieren, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Am 3. Mai 2006 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt "den weiteren Planungen im Bereich 'Potsdamer Mitte' zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne". Zugleich beschloss die Stadtverordnetenversammlung, "so weit möglich, die Marstallkolonnade am historischen Standort" wieder zu errichten.

Der Beschluss des Landtags war auch Anlass, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan SAN-P 10 "Baufeld Stadtschloss" weiterzuführen und im Mai/Juni 2006 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Außerdem ermöglichte der Landtagsbeschluss dem Ministerium der Finanzen die Einleitung des Vergabeverfahrens für die Bauleistungen durch EU-weite Bekanntmachung der Absicht zur Vergabe im wettbewerblichen Dialog. In der Bekanntmachung vom 7. Juli 2006 wurde hierzu u.a. ausgeführt: "Im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft soll am Standort Alter Markt in Potsdam in den äußeren Um- und Aufrissen des ursprünglichen historischen Gebäudes ein Neubau für den Landtag des Landes Brandenburg errichtet werden. Dieses schlüsselfertig zu errichtende Gebäude soll dem Auftraggeber spätestens im Dezember 2010 zur Verfügung stehen."

Am 26. Juli 2006 schlossen das Land Brandenburg und die Landeshauptstadt Potsdam eine Kooperationsvereinbarung zum Landtagsneubau am Standort "Alter Markt" entsprechend dem Beschluss des Landtags Brandenburg vom 20. Mai 2005. Die Vereinbarung regelt Art und Umfang der Zusammenarbeit zwischen dem Land, der Stadt und dem Sanierungsträger Potsdam. Sie beinhaltet Aufgaben, die bis zum Baubeginn abgeschlossen sein sollen, darunter die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

2.2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für einen Landtagsneubau am Standort "Alter Markt" in den äußeren Um- und Aufrissen des ehemaligen Stadtschlusses geschaffen werden, der so dimensioniert ist, dass er das Parlament eines gemeinsamen Bundeslandes Brandenburg-Berlin aufnehmen kann. Für den Nordflügel, bestehend aus Turm und Flügelbauten des Fortunaportals und den beiden nördlichen Kopfbauten, soll ein Wiederaufbau ausschließlich nach historischem Vorbild zugelassen werden, soweit das planungsrechtlich bestimmt werden kann.

Außerdem soll Planungsrecht für die Wiederherstellung der einstigen Humboldtstraße und den Wiederaufbau eines Teils der Marstallkolonnade geschaffen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll für das Plangebiet eine Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses der weitgehend zerstörten Potsdamer Altstadt ermöglicht und dabei insbesondere die historische Raumsituation im Bereich Alter Markt zurückgewonnen werden.

2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die für den Landtagsneubau vorgesehene Fläche des ehemaligen Stadtschlusses und die umgebenden Straßenverkehrsflächen.

Im Norden wird die Lage der Geltungsbereichsgrenze durch die Gebäudekanten von Fachhochschule und Nikolaikirche und im Osten durch die Gebäudekante vom Alten Rathaus bestimmt.

Im Südosten verläuft die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 0,5 m vor der Gebäudekante im Bereich des ehemaligen "Palais Barberini", um einerseits Planungsrecht für die Humboldtstraße in der Breite des historischen Straßenraums zu schaffen und andererseits mit dem 0,5-m-Abstand Fassadenvorsprünge und mögliche geringfügige Differenzen bei der Ermittlung der historischen Baugrenze zu berücksichtigen. Südlich einer Linie, an der gemäß den Empfehlungen der Planungswerkstatt die Bebauung östlich der "Planstraße Humboldtstraße" enden soll, ist die Geltungsbereichsgrenze in gerader Linie zur östlichen Begrenzung der im zu erwartenden Planfeststellungsbeschluss vorgesehenen Trasse für die künftige Humboldtstraße geführt worden. Alle Einzelheiten für die Entwicklung der Flächen östlich der "Planstraße Humboldtstraße" sind im Aufstellungsverfahren des für diesen Bereich beabsichtigten Bebauungsplans zu klären.

Im Südwesten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der südlichen Begrenzung der Breite Straße, wie sie gemäß Planfeststellungsantrag vom 15. Dezember 2006 geplant ist.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze reicht bis an das Gebäude des Marstalls heran.

2.4 Wesentlicher Planinhalt

Die 1,2 ha große Fläche für den Landtagsneubau wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landtag" festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung bestimmt. Das zulässige Maß der Nutzung wird im Sondergebiet SO 4 durch eine GRZ von 0,7 und Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse (fünf) und für die Oberkante der Attika (48,74 m über NHN, das entspricht 16,86 m über Geländeoberkante) festgelegt. Die Nutzung und Bebauung des Sondergebietes SO 4 sind jedoch erst zulässig, wenn das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" und das Umstufungsverfahren für die Bundesstraße 1 (Teilbereich Friedrich-Ebert-Straße) abgeschlossen sind und Bestandskraft erlangt haben.

Für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 werden jeweils eine GRZ von 1,0 und Höchstmaße bzw. zwingende Maße für die baulichen Anlagen festgesetzt. Außerdem gibt es für alle baulichen Anlagen in diesem Bereich des Sondergebiets Gestaltungsfestsetzungen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und im SO 4 durch Baugrenzen bestimmt. Die unterbaubaren Flächen werden in einer Nebenzeichnung durch eine äußere Baugrenze bestimmt.

Alle das Sondergebiet umgebenden Flächen werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ohne Festsetzungen zur Einteilung dieser Flächen. Einzige Ausnahmen sind der Standort für den Wie-

deraufbau der Marstallkolonnade im Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße und der Standort der Linde im Straßenraum der "Planstraße Humboldtstraße".

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

2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Art der Nutzung

Die ehemals mit dem Stadtschloss überbaute Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landtag" ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird bestimmt, welche Nutzungen in dem Gebiet zulässig sind.

Das Gebiet dient der Unterbringung von parlamentarischen, administrativen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen. Im weitaus größten Teil des Sondergebietes, im Plan bezeichnet als SO 4, SO 5 und SO 6 sind nur Nutzungen in Verbindung mit der Funktion Potsdams als Sitz von Parlament und Regierung sowie von Behörden und Einrichtungen des Landes Brandenburg und außerdem kulturelle Nutzungen zulässig, die zum Teil in den Versammlungsräumen des Landtags beabsichtigt sind.

Lediglich auf einer kleinen Teilfläche, die für parlamentarische und administrative Nutzungen nicht benötigt wird, sind neben den Nutzungen für kulturelle Zwecke auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Aber weil auf diesen Flächen, im Plan bezeichnet als SO 1, SO 2 und SO 3, das Fortunaportal (Turm und Flügelbauten) steht bzw. errichtet werden soll und wegen der Nachbarschaft zum Landtag werden die zulässigen gewerblichen Nutzungen begrenzt auf Dienstleistungen für den Fremdenverkehr, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe. Ausdrücklich nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Läden mit Erotikartikeln und -dienstleistungen, Videotheken und Geldinstitute mit mehr als 10 m² Geschossfläche. Diese Nutzungen würden funktional und städtebaulich das Umfeld beeinträchtigen bzw. ständen im Fall der Ansiedlung einer Filiale eines Geldinstituts dem Ziel der Belebung des Alten Markts entgegen. Mit dem Schwellenwert von 10 m² soll aber die Ansiedlung eines Geldautomatenservices ermöglicht werden.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ohne Differenzierung SO 4 festgesetzt, da hier Funktionsräume aller Art für den Landtag vorgesehen sind (die Bandbreite der Überlegungen reicht von Cafeteria bis Tiefgarage) und zugelassen werden sollen.

2.5.2 Überbaubare Flächen

Der äußere Umriss des ehemaligen Stadtschlusses, der maßgebend für die äußere Begrenzung des Sondergebietes ist, bestimmt auch die äußere Begrenzung der überbaubaren Flächen. Während beim Nordflügel (Fortunaportal mit Turm und Flügelbauten sowie den nördlichen Kopfbauten) auf der Linie des äußeren Umrisses eine Baulinie festgesetzt wird, werden bei den beiden Seitenflügeln und dem Südflügel Baugrenzen ausgewiesen.

Mit der Baulinie beim Nordflügel soll ein Wiederaufbau genau auf der Fläche des ehemaligen Stadtschlusses gesichert werden. Die Baulinie ist geboten, da das Planungsziel in einem dem historischen Vorbild in vollem Umfang entsprechenden Wiederaufbau des Nordflügels besteht.

Demgegenüber ist bei den Seitenflügeln und dem Südflügel eine äußere Baulinie nicht möglich. Der historische Schlossgrundriss ist leicht asymmetrisch und die kleinteiligen Vor- und Rücksprünge waren auf die Funktion und Gestaltung des Stadtschlusses abgestimmt. Die Funktion des neuen Gebäudes als Parlaments- und Bürogebäude erfordert aber andere Grundrisse, als sie im Stadtschloss vorhanden waren.

Es muss einerseits die Aufnahme des Schlossgrundrisses in allen Einzelheiten möglich sein, wenn es einer Gebäudeplanung gelingt, die aus der Gebäudenutzung folgenden funktionalen, konstruktiven und wirtschaftlichen Anforderungen auf dieser Grundlage gestalterisch angemessen zu bewältigen. Es muss andererseits aber auch ein Zurücktreten von Bauteilen hinter die historische Grundrisslinie möglich sein, um eine aus funktionalen, konstruktiven, gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen im Rahmen der erarbeiteten Entwurfsansätze, z.B. entsprechend der am 15.2.2006 vorgestellten Machbarkeitsstudie, notwendig werdende Rechtwinkligkeit, Symmetrie oder Fassadengliederung herstellen zu können. Beiden Anforderungen wird mit der Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze auf dem äußeren Umriss des ehemaligen Stadtschlusses entsprochen. Mit einer dem historischen Schlossumriss folgenden Baulinie könnte der zuletzt genannten Anforderung dagegen nicht entsprochen werden, so dass sie mit dem im Plan festgesetzten Nutzungszweck nicht vereinbar wäre.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO mögliche Maß hinaus soll dagegen im Interesse einer Herstellung des historischen Stadtgrundrisses ausgeschlossen werden, weshalb der zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Mai/Juni 2006 vorgelegte Vorentwurf mit einem lediglich durch die äußeren Eckpunkte des ehemaligen Stadtschlusses definierten rechteckigen Baufeld nicht weiterverfolgt wird.

Auf diese Weise wird eine dem Ort angemessene Gebäudeplanung ermöglicht. Bauherr ist das Land Brandenburg. Der Landtag hat am 20. Mai 2005 einen "Landtagsneubau in den äußeren Um- und Aufrissen des ursprünglichen historischen Gebäudes" beschlossen. Entsprechende Entwurfsziele sind auch Teil des Vergabeverfahrens, in dessen Rahmen unterschiedliche Entwürfe konkurrieren sollen, das aber aus Rechtsgründen einen für alle Teilnehmer gleichermaßen geltenden und rechtssicheren Planungsrahmen benötigt.

Für alle Gebäude des Nordflügels werden auch rückwärtige Baulinien festgesetzt, um den angestrebten Wiederaufbau auf dem historischen Grundriss zu ermöglichen und zugleich sicherzustellen. In Verbindung mit südlich anschließenden rückwärtigen Baugrenzen wird ein mindestens 48 m breiter und mindestens 2.800 m² großer Innenhof von Überbauung freigehalten. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits ermöglicht, in den Seitenflügeln zwischen den außen liegenden Büroräumen noch innen liegende Funktionsräume unterzubringen. Andererseits wird eine ausreichend große Abstandsfläche südlich des Fortunaportals gewährleistet und den Sanierungszielen entsprochen, wonach die Hälfte des ehemaligen Schlossinnenhofes von Überbauung freizuhalten ist.

Demgegenüber wird in der Südhälfte des ehemaligen Stadtschlossgrundstücks auf rückwärtige Baugrenzen verzichtet, so dass auf dieser Fläche planungsrechtlich vielfältige Möglichkeiten für eine Überbauung durch den Landtag gegeben sind.

Durch textliche Festsetzungen wird von den Möglichkeiten gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan "weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen" hinsichtlich der Bindungswirkung der Baulinien und Baugrenzen vorzusehen.

- Mit der Festsetzung Nr. 2.1 wird bestimmt, dass für die Außenwände der Gebäude ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden kann, wenn damit der Bau der Außenwände auf den vorhandenen historischen Fundamenten ermöglicht wird. Mit der Festsetzung soll ein möglichst originalgetreuer Wiederaufbau des Nordflügels ermöglicht werden.
- Mit der Festsetzung Nr. 2.2 wird eine Ausnahme für die Breite des Mittelrisalits der Südfassade vorgesehen. Dessen Seitenwände können über den historischen Schlossgrundriss hinaus verschoben werden, wenn dies für die Unterbringung des Plenarbereichs des Landtags erforderlich ist und eine Gesamtbreite des Mittelrisalits von 28 m nicht überschritten wird. Diese Ausnahme dient der Wiederherstellung eines möglichst großen offenen Innenhofs sowie der Unterbringung des Plenarsaals im Südflügel und dessen Orientierung nach außen zur Breite Straße, wie dies seit der Vorlage der Machbarkeitsstudie am 15. Februar 2006 vom Landtag verfolgt wird. Da die Breite des Mittelrisalits von 25 m, abgeleitet aus dem historischen Grundriss, aber nicht ausreicht, eine solche Planung zu ermöglichen, soll bis zu einer Gesamtbreite des Mittelrisalits von 28 m Entwurfsfreiheit bestehen. Indem diese bedingte Ausnahme durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht und nicht erst im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wird, erhalten die Teilnehmer des Vergabeverfahrens diskriminierungsfrei Rechtssicherheit für ihre Entwürfe.

Die Fläche, auf der bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind, überschreitet an mehreren Stellen die oberirdische Baugrenze. Deshalb wird die Unterbaubarkeit des Baufeldes zur besseren Lesbarkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen in einer Nebenzeichnung ausgewiesen. Maßgebend für die äußere Baugrenze ist hier die Abstimmung aller Beteiligten im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens, das erforderlich war, weil das Plangebiet vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Potsdam Nr. 2141 liegt. In diesem Verfahren wurden auch die Flächen mit Primärschutz abgestimmt und mit Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 24.7.2006 festgelegt, auf denen nur eingeschränkte Eingriffe in das eingetragene Bodendenkmal zulässig sind. Auf die Einschränkungen wird zeichnerisch und textlich hingewiesen, aber für ergänzende Festsetzungen besteht kein Planungserfordernis.

2.5.3 Maß der Nutzung und Abstandsflächen

Das Maß der Nutzung wird im SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 durch eine GRZ von 1,0 und Festsetzungen zur Oberkante ausgewählter städtebaulich markanter Bauteile mit zwingenden Maßen und Höchstmaßfestsetzungen für die Dächer im SO 1 und SO 2 bestimmt, mit denen dem Planungsziel eines Wiederaufbaus nach historischem Vorbild entsprochen wird. Weitere Regelungen zur Sicherung des Wiederaufbaus nach historischem Vorbild sind bei Erfordernis im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren möglich, dass in der Umgebung von Denkmalen vorgeschrieben ist.

Durch die zwingenden Maßfestsetzungen in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien werden zugleich die Abstandsflächen für den Wiederaufbau in Nachbarschaft zur vorhandenen Fachhochschule festgelegt. Gemäß § 6 Absatz 5 der Brandenburgischen Bauordnung beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,25 H. Da der Abstand zwischen Fachhochschule und Nordflügel an der engsten Stelle 10,66 m beträgt, können somit die Außenwände der Fachhochschule und des Kopfbaus im SO 5 bis zu 21,32 m hoch sein, ohne dass sich ihre Abstandsflächen überdecken. Da beide Gebäude mit einer Außenwandhöhe von 15 bis 17 m deutlich unter diesem Höchstmaß bleiben bzw. bleiben werden, stehen die Abstandsregelungen des Bauordnungsrechts den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Für das SO 4 werden als Höchstmaßfestsetzungen eine GRZ von 0,7, fünf Vollgeschosse und eine Höhe von 48,74 m über NHN für die Oberkante der Außenwände festgesetzt.

Bei vollständiger Überbauung der Flächen zwischen den Baugrenzen würde im SO 4 eine GRZ von 0,72 realisiert. Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,7 eröffnet somit große Gestaltungsspielräume für den Entwurf des Landtagsgebäudes. Durch textliche Festsetzung Nr. 2.3 wird bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit soll es dem Landtag ermöglicht werden, auch die zusammen gut 3.000 m² großen nicht überbaubaren Flächen für unterirdische bauliche Anlagen zu nutzen, um hier Nutzflächen, Technikräume oder Tiefgaragenstellplätze unterzubringen. Denkmalrechtliche Belange stehen einer Unterbaubarkeit dieser Flächen im Grundsatz nicht entgegen, da hier keine Flächen mit Primärschutz für das Bodendenkmal ausgewiesen wurden. Ob durch die Unterbauung eine Gefährdung der Fundamente des Fortunaportalturmes oder anderer angrenzender Fundamente eintreten kann und wie eine solche Gefährdung ausgeschlossen wird, ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sowie des denkmalrechtlichen Verfahrens zu klären, da alle Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen gemäß § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erlaubnispflichtig sind.

Mit der Festsetzung von fünf zulässigen Vollgeschossen wird dem Flächenbedarf und den funktionalen Anforderungen eines modernen Landtags- und Bürogebäudes entsprochen, ohne dass die Kubatur des ehemaligen Stadtschlusses überschritten werden müsste. Diese Kubatur wird aufgenommen in der Begrenzung der zulässigen Höhe der Außenwände auf maximal 48,74 m. Unter Berücksichtigung der mit dem Wiederaufbau des Turmes des Fortunaportals vorgegebenen historischen Fußbodenhöhe von 31,88 m über NHN sind somit Außenwände bis zu einer Höhe von 16,86 m über Gelände zulässig. Das entspricht der Oberkante der Balustraden, die auf dem Dach des ehemaligen Stadtschlusses standen.

Auf einer kleinen Teilfläche am Südrand des SO 4, die ehemals mit der Stadtschlusssaufahrt überbaut war, wird das zulässige Höchstmaß baulicher Anlagen nicht durch Vollgeschosse und Außenwandhöhe bestimmt, sondern durch die einstige Oberkante des auf dem ehemaligen Podest befindlichen Fußbodens. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird bestimmt, dass abweichend von diesem Höchstmaß Sockel und Geländer bis zu einer Höhe von 36,5 m über NHN zulässig sind, um ggf. einen Baukörper in den Ausmaßen der historischen Auffahrt zu ermöglichen.

Eine Gestaltungsfestsetzung dahingehend, dass ein unterhalb der Attika bzw. Balustrade des ehemaligen Stadtschlusses umlaufendes Gesims vorgeschrieben wird, ist dagegen nicht möglich, weil damit die im Bebauungsplan festgesetzte 5-Geschossigkeit, deren Ausnutzung zur Unterbringung des Raumprogramms des Landtags erforderlich ist, erheblich beeinträchtigt und teilweise sogar ganz unmöglich würde.

Soweit bei einer Ausbildung der Dachlandschaft in der historischen Kubatur von 1912 die zulässige Zahl der Vollgeschosse überschritten wird, ist das im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar.

2.5.4 Bedingtes Baurecht

Der Bebauungsplan weist für den Landtagsneubau ein Baugrundstück aus, das teilweise auf der Trasse der vorhandenen Straßenbahn und auf planfestgestellter Straßenverkehrsfläche (Bundesstraßen B1 und B2) liegt. Das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" für die Verlegung der Straßenbahntrasse im Plangebiet und seiner Umgebung einschließlich Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße wird jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss noch nicht abgeschlossen sein.

Um dennoch einen mit dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB vereinbaren Satzungsbeschluss fassen zu können, wird die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans hinsichtlich des Landtagsneubaus auf der Teilfläche SO 4 unter die Bedingung gestellt, dass der Planfeststellungsbeschluss "Verkehr Potsdam Mitte" und die Umstufung bzw. Abstufung der Friedrich-Ebert-Straße (B1) Bestandskraft erlangt haben. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst am Tag nach der Erreichung der Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses "Verkehr Potsdam Mitte" (§ 28 Abs. 1 Personenbeförderungsgesetz - PBefG) und der Umstufung bzw. Abstufung der Bundesstraße 1 im Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße (§ 2 Abs. 4 Fernstraßengesetz - FStrG) zulässig.

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (bedingtes Baurecht).

Eine Einbeziehung der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 in diese Regelung ist nicht erforderlich und auch nicht begründbar, da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" liegen.

2.5.5 Gestaltung

Entsprechend der Absicht, den Nordflügel nach historischem Vorbild wiederaufzubauen, werden für die Teilflächen SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 durch Gestaltungsvorschriften Vorgaben für die Fassadengestaltung gemacht. Hierbei wird bestimmt, dass maßgebend für den historischen Wiederaufbau die Gestaltung des Stadtschlusses in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sein soll, dokumentiert in Messbildaufnahmen aus der Zeit um 1912 und Aufrissplänen aus den Jahren 1959/60, also unmittelbar vor der Beseitigung der bis dahin noch erhaltenen Gebäudeteile.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird bestimmt, dass beim Nordflügel originale Bestandteile aus den ehemaligen Stadtschlossfassaden im Fall der Einbeziehung in den Wiederaufbau lagertreu einzubauen oder aufzusetzen sind.

Da eine vollständige Wiederherstellung der Fassaden aus originalen Bestandteilen durch das Fehlen von Teilen nicht möglich ist, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 bestimmt, dass die neuen Werksteine materialauthentisch und verbandgerecht in die neue Gebäudesubstruktion einzubauen oder aufzusetzen sind, um die historische Gestaltung wiederzugewinnen. Hierbei sind die Profilabläufe der neuen Werksteine von den geborgenen Originalen aufzunehmen, soweit das möglich ist. Die Oberflächenbearbeitung der neuen Werksteine sowie die Ausbildung des Fugennetzes müssen der dokumentierten Oberflächenbearbeitung und der der dokumentierten Fugenausbildung des ehemaligen Stadtschlusses entsprechen. Putzrücklagen sind entsprechend den historischen Vorbildern fein abzufilzen und entsprechend der dokumentierten Farbigkeit zu fassen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wird bestimmt, dass Fenster, Türen und Toranlagen in Holz herzustellen sind. Ihr Erscheinungsbild, ihre Teilung sowie ihre Oberflächengestaltung haben den historischen Vorbildern aus der Zeit um 1912 zu entsprechen, aus der ausreichend Dokumente vorliegen. Diese Festsetzung ist auch im Hinblick auf neuzeitliche Anforderungen an den Wärmeschutz und örtliche Anforderungen an den Immissionsschutz nicht unverhältnismäßig, da es inzwischen ausreichend Erfahrungen mit Holzfenstern und -türen gibt, die den technischen und gestalterischen Anforderungen gleichermaßen gerecht werden.

Alle Gestaltungsfestsetzungen sind außerdem durch die Nachbarschaft des Nordflügels zu mehreren eingetragenen Denkmalen begründet, bei denen der Umgebungsschutz zu beachten ist. Das sind insbesondere der Alte Markt mit dem Obelisk, die Nikolaikirche und das Alte Rathaus.

Für die nicht zum Alten Markt orientierten West-, Süd- und Ostflügel wird auf Gestaltungsfestsetzungen verzichtet. Hier sollen gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Januar 2007 folgende Grundsätze gelten: Die Gebäudeteile müssen gemäß den Beschlüssen des Landtages und der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Baukörpergliederung die strukturelle Proportionalität des Vorgängerbaus aufnehmen. Hierbei sind die neue Geschossigkeit und die funktionalen Anforderungen zu berücksichtigen.

2.5.6 Immissionsschutz

Eine im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte schalltechnische Untersuchung zu der zu erwartenden Lärmbelastung im Bereich des künftigen Landtagsneubaus ergab Richtwertüberschreitungen, die Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erfordern, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus der Humboldtstraße und des geplanten Rückbaus der Friedrich-Ebert-Straße wurden Verkehrsmengenprognosen ausgewertet und daraus resultierende Lärmbelastungen ermittelt. Da diese von der Breite Straße aus nach Norden deutlich abnehmen, erfolgen die Festsetzungen der einzuhaltenden Schalldämmmaße für die Fassaden im Sondergebiet in Fünf-db-Stufen.

Die höchsten Lärmbelastungen sind an der Südfassade entlang der Breite Straße zu erwarten (textliche Festsetzung Nr. 4.3), während an der Westfassade entlang der Friedrich-Ebert-Straße und an

der Ostfassade entlang der geplanten Humboldtstraße die Lärmbelastungen nach Norden hin abnehmen (textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 und 4.2) und im Bereich des Alten Marktes keine Richtwertüberschreitungen vorliegen.

2.5.7 Verkehrsflächen

Alle das Sondergebiet umgebenden Flächen innerhalb des Plangebiets werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Weitergehende Regelungen zur Funktion und Einteilung der Straßen sollen straßenrechtlich erfolgen. Lediglich für den teilweisen Wiederaufbau der städtebaulich bedeutsamen ehemaligen Kolonnade zwischen Stadtschloss und Marstall erfolgt eine planungsrechtliche Regelung innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die voraussichtlichen Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens "Verkehr Potsdam Mitte" für die Verlegung der Straßenbahntrasse im Plangebiet und seiner Umgebung einschließlich Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße berücksichtigt. Demgegenüber wird das Baurecht für die "Planstraße Humboldtstraße" allein durch den Bebauungsplan SAN-P 10 begründet. Diese Straße ist für die Erschließung des Sondergebiets im Plangebiet und für die Erschließung einer künftigen Bebauung östlich des Plangebiets erforderlich. Sie soll in historischer Lage und mit der historischen Dimension des Straßenraums gebaut werden.

Auf der Straßenverkehrsfläche der künftigen Friedrich-Ebert-Straße wird durch textliche Festsetzung Nr. 3.1 die Errichtung einer Kolonnade entlang einer in die Planzeichnung eingetragenen von A nach B verlaufenden Linie zugelassen, soweit das mit dem zu erwartenden Planfeststellungsbeschluss "Verkehr Potsdam Mitte" vereinbar ist. Dieses ist der historische Standort der Kolonnade, von der noch Teile vorhanden sind. Am historischen Standort markierte die Kolonnade die Grenze zwischen den zum Schlossgelände gehörenden Freiflächen westlich und südlich des Stadtschlusses und der städtischen Bebauung nördlich und östlich davon. Die textliche Festsetzung ermöglicht auf einem Teilstück die Wiedergewinnung dieser gliedernden Funktion.

2.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Plangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen, die zu kompensieren sind. Da eine Kompensation innerhalb des Plangebiets die Realisierung der Planungsziele verhindern würde, soll die Kompensation durch Maßnahmen auf einer Gewerbebrache (ehemaliges Raab-Karcher-Gelände am Werderschen Damm) im städtischen Außenbereich erfolgen. Die Landeshauptstadt Potsdam hat diese 6 ha große Gewerbebrache erworben, um einen Flächenpool für die naturschutzrechtliche Kompensation aufzubauen. Als Kompensation für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe sollen 5.000 m² versiegelte Flächen entsiegelt und bepflanzt werden. Die Begrünung erfolgt entsprechend des in Vorbereitung befindlichen Begrünungskonzepts, das für das Gelände eine Entwicklung hin zu einem Wald vorsieht. Die neu entstehende Biotopfläche weist eine hohe Biotopwertigkeit auf. Damit wird der Verlust von 7.000 m² geringwerter Biotopfläche (Rasen- und Beetflächen) durch die Schaffung von 5.000 m² Waldfläche ausgeglichen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden in einem weitläufigen, durch Verkehrsflächen geprägten Raum, der einst Kernbereich der Altstadt war, ein Umbau der Verkehrs- und Freiflächen in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss und eine Wiederbebauung des ehemaligen Schlossgrundstücks mit dem neuen Landtagsgebäude ermöglicht. Damit wird dieser aufgrund seiner Geschichte und seiner Lage herausragende innerstädtische Ort funktional und städtebaulich hochwertig umgestaltet und revitalisiert. Zugleich erhält das Parlament ein Landtagsgebäude, das hinsichtlich Funktion, Gestaltung und Erreichbarkeit sehr viel attraktiver ist, als der heutige Landtagsbau.

Mit der Veränderung von Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße, die auf der Grundlage des zu erwartenden Planfeststellungsbeschlusses "Verkehr Potsdam Mitte" erfolgen werden, aber durch das Ziel zur Wiederbebauung des ehemaligen Schlossgrundstücks angestoßen wurden, werden die Bedingungen für den öffentlichen Nahverkehr zwischen dem Potsdamer Hauptbahnhof und der Potsdamer Innenstadt deutlich verbessert. Für den motorisierten Verkehr gibt es durch Fortfall des bisherigen Knotens Friedrich-Ebert-Straße/ Breite Straße eine Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Breite Straße (B2) und eine Verschlechterung für einen Teil des bisherigen Durchgangsverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße (B1), da die Bundesstraße 1 u.a. als Folge des Umbaus der Friedrich-Ebert-Straße künftig über eine andere, innenstadtfernere Route geführt werden wird.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen Auswirkungen auf die Umwelt, die im Wesentlichen ihre Ursache in der Überbauung der gewidmeten Grünfläche südlich des Fortunaportals und im Bau der Humboldtstraße haben. Die Auswirkungen entsprechen wegen der starken Vorbelastung des Bodens einer Neuversiegelung von 5.033 m². Durch die Versiegelung wird auch Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert.

Gleichzeitig gehen durch die Überbauung bzw. Versiegelung Biotopflächen von sehr geringer Wertigkeit (Zierrasen und -beete) verloren (7.190 m²).

Die Auswirkung der neuen Humboldtstraße auf die Immissionssituation ist wegen der vergleichsweise schwachen Verkehrsbelastung gering.

Eine wesentliche negative Auswirkung ist die teilweise Zerstörung der Bodendenkmale unter dem Landtagsgebäude.

Den negativen Umweltauswirkungen stehen positive Auswirkungen gegenüber: Der Bau des geplanten Landtags bewirkt für den Bereich Alter Markt eine wesentliche Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds. Der Alte Markt erhält durch den Landtagsneubau seine bauliche Fassung zurück. Das Ensemble aus mehreren Baudenkmalen wird vervollständigt und damit wird das Stadt- und Landschaftsbild an diesem für die Gesamtstadt sehr wichtigen Ort aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität auf dem Alten Markt und in den angrenzenden Gebäuden wird durch den die Lärmemissionen der Breiten Straße abschirmenden Landtagsneubau verbessert.

4 Verfahren

Um Art und Maß der zulässigen Nutzung für den Bereich "Alter Markt" in der historischen Potsdamer Stadtmitte festzulegen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 4. Juli 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SAN-P 10 "Baufeld Stadtschloss" beschlossen. Mit der Aufstellung sollen für das Plangebiet, das innerhalb des Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte" liegt, die Sanierungsziele konkretisiert werden.

Um für den Wiederaufbau der Flügel des Fortunaportals zügig Planungsrecht zu schaffen, wurde Ende 2002 das Verfahren für eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs als Bebauungsplan "SAN-P 10 'Baufeld Stadtschloss', Teil A Fortunaportal" weitergeführt. Nach den im Jahr 2003 durchgeführten Beteiligungen (frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 1998) wurde dieses Verfahren nicht weitergeführt.

Im April/Mai 2006 wurde für den Bebauungsplan SAN-P 10 "Baufeld Stadtschloss" ein erster Entwurf erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde mit Schreiben vom 10. Mai 2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stadt erhielt 21 Stellungnahmen. Außerdem wurde mit Schreiben vom 16. Juni 2006 eine Beteiligung von Fachbereichen der Stadtverwaltung durchgeführt, aus der sechs Stellungnahmen vorliegen.

In der Zeit vom 16. bis 30. Juni 2006 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es gingen 17 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen und vom "Beirat Potsdamer Mitte" ein. Außerdem wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am Abend des 26. Juni 2006 eine Bürgerversammlung durchgeführt, die rund 20 Bürgerinnen und Bürger besuchten. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung einschließlich der Bürgerversammlung wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Ausgabe 7/2006 vom 31. Mai 2006, auf Seite 30 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2006 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Nach der Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen und der anschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans einschließlich einer geringfügigen Einschränkung des Geltungsbereichs an der Breite Straße und einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs zur vollständigen Einbeziehung der "Planstraße Humboldtstraße" wurde der Plan mit Begründung am 27. September 2006 der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.

Nach Beratung in den zuständigen Ausschüssen und in den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung am 1. und 14. November 2006 sowie am 31. Januar 2007 hat die Stadtverordnetenversammlung am 31. Januar 2007 beschlossen, den Titel des Bebauungsplans SAN-P 10 "Baufeld Stadtschloss" in "Landtagsneubau" zu ändern und die Abwägungsergebnisse zu den frühzeitigen Beteiligungen sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zu billigen. Außerdem wurden Grundsätze zur Baukörpergliederung (siehe Hinweis Nr. 7), die Beauftragung einer Verkehrsuntersuchung zur Friedrich-Ebert-Straße sowie die Einbeziehung einer Durchwegung des Hofes für Fußgänger und Radfahrer in das weitere Verfahren beschlossen.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 5. Februar 2007 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Februar bis einschließlich 13. März 2007 durchgeführt. In dieser Zeit gingen 124 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie diversen Organisationen ein.

In den meisten Stellungnahmen wurde für eine größere Regelungsdichte zugunsten eines Landtagsneubaus in der Gestalt des ehemaligen Stadtschlusses plädiert. Diesen Stellungnahmen wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen entsprechend den Zielen für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte und den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet einen Landtagsneubau in der äußeren Kubatur des Stadtschlusses, um im Bereich Alter Markt den ehemaligen Stadtgrundriss und Stadtraum wiederherstellen zu können. Zugleich werden Überschreitungen des ehemaligen Außengrundrisses und der ehemaligen Traufhöhe nicht zugelassen, um historische Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen. Ein Zurückbleiben hinter den historischen Außenmaßen wird demgegenüber zugelassen, um abweichende Maße, die sich aus den Anforderungen an einen funktionsgerechten Landtagsneubau und aus der Entscheidung im Vergabeverfahren des Landes ergeben, zu ermöglichen. Diesem Ziel könnte eine größere Regelungsdichte entgegenstehen. Auch auf Festsetzungen, bis zu welchem Maß der Landtagsneubau hinter der äußeren Kubatur des ehemaligen Stadtschlusses zurückbleiben darf, wird verzichtet, weil ein Entwurf für den Landtagsneubau mit grundlegenden Abweichungen von der äußeren Kubatur des ehemaligen Stadtschlusses bereits im Widerspruch zum Beschluss des Landtags vom 20. Mai 2005 "für einen Landtagsneubau in den äußeren Um- und Aufrissen des ursprünglichen historischen Gebäudes" stehen würde. Aus denselben Gründen wird auch auf Gestaltungsfestsetzungen für die Fassaden verzichtet, ausgenommen die Fassaden des Nordflügels, die den Alten Markt prägen werden.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2007 erfolgte eine Beteiligung der Fachbereiche des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Potsdam und mit Schreiben vom 2. März 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Im Ergebnis der Beteiligung der Fachbereiche wurde entschieden, für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft eine andere als die bisher vorgesehene Fläche der "Plantage" festzulegen, weil die Stadt im Bereich der Plantage derzeit noch nicht im Eigentum der für die Kompensation vorgesehenen Flächen ist, so dass Zweifel an einer zeitnahen Realisierbarkeit der Kompensationsmaßnahmen hätten geltend gemacht werden können.

Außerdem wurden aufgrund der Stellungnahmen aus allen Beteiligungen mehrere Präzisierungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 28. März 2007 mit, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan durch Hinzufügen einer textlichen Festsetzung geändert, die die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet SO 4 unter die Bedingung stellt, dass das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" und die Umstufung (Abstufung) der Bundesstraße 1 im Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße Bestandskraft erlangt haben. Da hiermit nur der Zeitpunkt der Zulässigkeit geändert wurde, waren die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Beteiligung zu der Änderung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgen konnte. Mit Schreiben vom 26. Juni 2007 wurde drei berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme zu dieser Änderung bis 2. Juli 2007 gegeben.

Mit Schreiben jeweils vom 2. Juli 2007 teilten das Ministerium der Finanzen, Referat 48, und der Landtag Brandenburg mit, dass sie dieser Änderung zustimmen bzw. sie begrüßen.

Am 4. Juli 2007 hat die Stadtverordnetenversammlung über das Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entschieden und den Bebauungsplan Nr. SAN-P 10 "Landtagsneubau" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die die Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Umweltbelange sind die in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB genannten Belange des Umweltschutzes; insbesondere die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 und der Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Ergebnis der Umweltprüfung ist der Umweltbericht. Dessen Aufbau und Inhalt bestimmen sich nach den Vorgaben der Anlage zu den § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird auf der Grundlage vorliegender Daten, umweltrelevanter Planungen und Gutachten sowie sonstiger Unterlagen erarbeitet.

Die Ergebnisse werden dargestellt, geprüft und die voraussichtlich verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Die Beschreibung ist auf das konkrete Vorhaben und auf die mit diesem möglicherweise verbundenen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die zu untersuchenden Schutzgüter ausgerichtet. Das Prüfergebnis wird in der Zusammenfassung formuliert.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 10 "Landtagsneubau" soll am Standort des ehemaligen Potsdamer Stadtschlusses Planungsrecht für die Errichtung eines Landtagsneubaus geschaffen werden. Das Baufeld, begrenzt durch den Umriss des ehemaligen Stadtschlusses, soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landtag" ausgewiesen werden. Mit der Ermöglichung des Baus soll ein wichtiger Beitrag zur Revitalisierung der Innenstadt und zur Rückgewinnung des historischen Stadtraums im ältesten Teil Potsdams geleistet werden.

5.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** beachtlich, da auf die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft reagiert werden muss. Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand ist unabhängig vom Bebauungsplan die **Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumschV)** anzuwenden.

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Schaffung von Planungsrecht für den Bau der Humboldtstraße sind insbesondere die weitergehenden Konkretisierungen folgender Verordnungen, die aufgrund des BImSchG erlassen wurden, zu beachten:

In Bezug auf den geplanten Straßenneubau ist die **16. BImSchV** hinsichtlich der Ermittlung des Straßenverkehrslärms als auch hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zwingend anzuwenden.

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das **Bundes-Bodenschutzgesetz** aus dem Jahr 1998 (**BBodSchG**) und die auf Grund dessen 1999 erlassene **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**.

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung von Denkmalen und deren Umgebung ist das **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)**.

Fachplanungen

Landschaftsplan Potsdam, Vorentwurf 2006

Das Leitbild für den Teilraum 19, nördliche Innenstadt des Landschaftsplans lautet:

Stadtzentrum mit nach historischem Vorbild wiederhergestelltem Raumgefüge und denkmalgerecht sanierten und ergänzten Baustrukturen.

Es werden folgende für das Plangebiet relevante Ziele genannt:

- Prüfung der Reduktion der Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild und auf die historischen Sichtbezüge, ggf. Rückbau einzelner exponierter Gebäude
- Wiederherstellung des historischen Raumgefüges im Bereich Breite Straße, Alter und Neuer Markt, Reduzierung verkehrsbedingter Trenn- und Störwirkungen
- Sicherung von Mindeststandards der Begrünung in den innerstädtischen Quartieren, Minderung des Versiegelungsgrades (z.B. durch Verwendung historischer Wegebeläge wie Natursteinpflaster oder Promenadengrand) und Verbesserung des Wasserrückhaltes

Planfeststellungsverfahren gemäß Personenbeförderungsgesetz

(Verlegung der Straßenbahn von der Babelsberger Straße bis Am Kanal einschließlich Bau einer Brücke über die Alte und die Neue Fahrt für die Straßenbahn/ÖPNV-Bus und Geh- und Radweg)

Für die Verlegung der Straßenbahntrasse im Plangebiet und seiner Umgebung einschließlich Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, für das der Planfeststellungsbeschluss Ende Juli 2007 erwartet wird. Es beinhaltet die umfassende Neuordnung des Verkehrs in diesem Bereich mit dem Bau eines Brückenzuges, dem Umbau des Knotens Friedrich-Ebert-Straße/ Breite Straße, der Verschwenkung der Breite Straße weiter nach Süden Richtung Hotel Mercure und der Verschwenkung der Straßenbahntrasse entlang der westlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße.

Alle dadurch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Planfeststellungsverfahrens bewältigt werden.

Lärminderungsplan Potsdam 1997, Aktualisierung 2006

Der für Potsdam 1997 aufgestellte Lärminderungsplan enthält kurz-, mittel- und langfristige Minderungsmaßnahmen im Bereich Straßenverkehr. Dabei geht es neben der Verbesserung von Fahrbahnoberflächen und der Optimierung von Verkehrsführungen und Geschwindigkeitsreduzierungen vor allem um die Förderung des Radfahrverkehrs und des ÖPNV.

Der Lärminderungsplan enthält umfangreiche Daten über die bestehende Lärmbelastung im Geltungsbereich.

Luftreinhalteplan Potsdam, Entwurf 2006

Aufgrund der Überschreitung eines Grenzwertes hinsichtlich der zulässigen Luftschadstoffbelastung nach der 22. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (22. BImSchV) ist durch die für den Bundesimmissionsschutz zuständigen Landesbehörden ein Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und den für den Straßenverkehr zuständigen Stellen. Der Luftreinhalteplan liegt im Entwurf vor und hat das Ziel, die Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet zu analysieren, die erforderlichen Maßnahmen zur Minderung der Luftschadstoffbelastung zu planen und hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkung zu bewerten. Der Luftreinhalteplan dokumentiert die verkehrlichen Grundlagen und Modelle für die verkehrsplanerische bzw. immissionsschutzseitige Beurteilung, die Analyse der Ist-Situation und das Maßnahmenkonzept zur Minderung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen bis 2010 einschließlich der erforderlichen Wirkungsanalysen.

Verkehrsentwicklungsplan Potsdam 2001

Wesentliche Aufgabe des Verkehrsentwicklungsplans ist die Integration der städtebaulichen Entwicklung gemäß Flächennutzungsplan und der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen. Die Leitsätze des Verkehrsentwicklungsplans umfassen u.a. das Prinzip der Verkehrsvermeidung und eine Siedlungsentwicklung an Standorten, die durch öffentliche Verkehrsmittel - insbesondere durch die Straßenbahn - gut erschlossen sind.

5.2 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet, als einstiger Kernbereich der Altstadt, wurde in besonderem Maße von den städtebaulichen Brüchen und Überformungen der letzten 60 Jahre geprägt. Aufgrund der (gemäß dem Beschluss der Stadtverordneten von 1990) voranschreitenden Wiederannäherung an die historische Stadtgestalt, befindet sich das Plangebiet derzeit in einem funktionalen und gestalterischen "Zwischenzustand".

Ausgehend von dem, mit der Nikolaikirche, dem Alten Rathaus, dem Knobelsdorffhaus sowie dem Obelisk noch vorhandenen und mit dem 2002 abgeschlossenen Wiederaufbau des Turms des Fortunaportals ergänzten, historischen Ensemble am Alten Markt wurde als sichtbare Maßnahme zur Umsetzung der Sanierungsziele bereits im Oktober 2005 die Neugestaltung des Alten Marktes abgeschlossen. Diese umfasste auch eine Absenkung der gesamten Platzfläche um bis zu einem Meter auf das historische Geländenniveau (der gesamte Bereich war im Zuge des Abrisses des Stadtschlusses 1960/61 aufgeschüttet worden). Der Bereich des Alten Marktes sowie die Teilflächen der Straße Am Alten Markt sind vollständig versiegelt.

Der nördliche Bereich des Schlossstandortes wird mit Ausnahme des wiederaufgebauten Turms des Fortunaportals als Grünfläche genutzt. Diese als einfache Rasenfläche mit einzelnen Blumenrabatten und Wegeflächen angelegte Fläche markiert den ehemaligen Schlossgrundriss und fängt durch Abböschungen das unterschiedliche Geländenniveau zwischen Altem Markt und Fortunaportal und der um ca. 1 m höher liegenden Friedrich-Ebert-Straße auf. Unter der Aufschüttungsschicht befinden sich eine unterirdische Versiegelungsschicht, gebildet durch die in großen Teilen erhaltenen historischen Fundamente des Stadtschlusses und Teile der alten Straßen- und Schlosshofpflasterung sowie eine Vielzahl alter Versorgungsleitungen.

Östlich des ehemaligen Schlossstandortes markiert ein provisorisch angelegter Asphaltweg die Trasse der ehemaligen und wieder geplanten Humboldtstraße und bildet die derzeitige Fußgänger- und Radwegeverbindung vom Alten Markt zur Friedrich-Ebert-Straße/Lange Brücke.

Maßgeblich dominiert wird das gesamte Plangebiet nach wie vor durch den Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße. Die Trassen verlaufen über den südlichen Teil des ehemaligen Schlossstandortes und zerschneiden die historischen Raumbezüge. Die Flächen sind versiegelt, es besteht eine hohe Vorbelastung durch verkehrsbedingte Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe).

Der Umweltzustand wird im Folgenden schutzgutbezogen dargestellt. Die Beschreibung dieser Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestandes, die vorhandenen Vorbelastungen, die Empfindlichkeit im Hinblick auf planerische Veränderung sowie ggf. Entwicklungsmöglichkeiten.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen und seine Gesundheit ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt zu beachten. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung sind deshalb die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung der Straße am Alten Markt, auf die Aufenthaltsqualität des Alten Marktes und die Besuchs- und Arbeitsbedingungen des geplanten Landtags, der Nikolaikirche, des alten Rathauses und der Fachhochschule zu untersuchen. Zu untersuchende Aspekte sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Lärm- und Schadstoffimmissionen und Erschütterungsbelastungen und die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm- und Schadstoffimmissionen, Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, Anbindung an das übergeordnete Grünverbindungsnetz, Bodenbelastung).

Immissionen

Für den Geltungsbereich und seine Umgebung besteht eine erhebliche Vorbelastung durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen und durch Tram- und Schwerlastverkehr ausgelöste Erschütterungen. Diese werden im Wesentlichen durch die Verkehrsströme am Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße mit fast 60.000 Kfz/24h verursacht. Der Lärmpegel erreicht hier über 80 dB(A) am Tag und 71 dB(A) in der Nacht. Auf dem Alten Markt beträgt die Lärmbelastung bis 62 dB(A) am Tag und bis 56 dB(A) in der Nacht. An der angrenzenden Wohnbebauung der Straße Am Alten Markt beträgt die Lärmbelastung bis 68 dB(A) am Tag und bis 62 dB(A) in der Nacht. Vor der Südfassade der Fachhochschule beträgt die Lärmbelastung in Abhängigkeit zur

Entfernung zu Friedrich-Ebert-Straße zwischen 59 und 65 dB(A) am Tag und zwischen 53 und 59 dB(A) in der Nacht¹.

Durch die Neuordnung der Verkehrsflächen als Ergebnis des zu erwartenden Planfeststellungsbeschlusses zur Verlegung der Straßenbahntrasse und zur Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen wird die Lärmbelastung im Plangebiet reduziert. Dennoch verbleibt in der Friedrich-Ebert-Straße und in der Breite Straße eine Immissionsbelastung, die eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht für ein Mischgebiet darstellt².

Für die Beurteilung der bestehenden Belastung mit Luftschadstoffen sind die Feinstaubkonzentration (PM₁₀) und die Stickoxidkonzentration (NO₂) in der Luft relevant. Der Luftreinhalteplan³ weist für das Plangebiet für den Straßenraum Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße eine PM₁₀-Belastung von 28 bis 31 µg/m³ und eine NO₂-Belastung von 25 bis 35 µg/m³ im Jahresmittel auf. Damit liegen die Werte noch deutlich unter den Grenzwerten der 22. BImSchV von 40 µg/m³ für PM₁₀ und NO₂, aber ein Überschreiten des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ für PM₁₀ an mehr als 35 Tagen ist möglich.

Betroffen von den Immissionsbelastungen sind die Anwohner der Wohnbebauung der Straße Am Alten Markt, Besucher der Nikolaikirche und des Alten Rathauses sowie die Studierenden und Lehrenden der Fachhochschule. Mit dem Bau des neuen Landtags sind auch die Besucher und Mitglieder des Landtags betroffen.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet besitzt derzeit trotz der historisch bedeutsamen Platzanlage Alter Markt und der sich südlich des Fortunaportals anschließenden Grünanlage nur eine geringe Bedeutung für die Erholung. Zu sehr wird die Aufenthaltsqualität durch die hohe Verkehrsbelastung beeinträchtigt. Neben der Erholung hat das Plangebiet als älteste Platzanlage Potsdams eine große Bedeutung als touristische Sehenswürdigkeit für geschichts- und kulturinteressierte Besucherinnen und Besucher. Auch für diese wird die Aufenthaltsqualität durch die Auswirkungen der starken Verkehrsbelastung gemindert.

Bodenbelastung

Es liegen keine Kenntnisse über die menschliche Gesundheit gefährdende Bodenveränderungen vor. Die Themenkarte Boden des Landschaftsplan-Vorentwurfs⁴ weist im Plangebiet keine durch Altlasten belastete Böden auf. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Damit ist für die Ausführung von Erdbarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Nach Antrag der Stadtverwaltung Potsdam wurde bereits der Bereich um das Fortunaportal mit Schreiben vom 27. März 2003 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst freigegeben. Durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH wurden im Rahmen der Überprüfung einer konkreten

¹ Köckritz, Schenk, Zick: Schalltechnische Untersuchung zur zu erwartenden Lärmbelastung im Bereich des zukünftigen Landtagsneubaus in Potsdam, Alter Markt, Bebauungsplan SAN-P10 vom 15.8.2006

² Köckritz, Schenk, Zick: Landeshauptstadt Potsdam, Verkehr Potsdam Mitte, Schalltechnische Untersuchung, Juni 2006

³ VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit IVU Umwelt GmbH: Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nach § 47 BImSchG, Entwurf 14.12.2006

⁴ Landschaftsplan-Vorentwurf, Themenkarte 2.2.5. Boden auf der CD: Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Stand: April 2006

Kampfmittelbelastung zur Errichtung des Landtagsneubaus bereits Anträge gestellt, in deren Ergebnis die Grundfläche des neuen Landtages mit Schreiben vom 13. April 2006 ebenfalls freigegeben werden konnte. Weitere Maßnahmen der Überprüfung für das Gesamtprojekt "Landtagsneubau" (einschließlich der Veränderung im Straßenbereich und im unmittelbaren Umfeld) sind vorbereitet.

Empfindlichkeiten

Seitens des Schutzguts Mensch besteht aufgrund der benachbarten Wohnbebauung, der öffentlichen Nutzungen der angrenzenden Gebäude und des geplanten Gebäudes und aufgrund der touristischen Bedeutung des Plangebiets einerseits eine hohe Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Nutzungsausweisungen. Andererseits weist das Schutzgut Mensch auch ein hohes Potenzial zur Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand auf.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seines aktuellen Zustands (artenarme Rasen- und Beetflächen, vegetationslose, versiegelte Flächen, Bebauung und Nähe zu Verkehrsknotenpunkt) nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Themenkarte Flora, Fauna, Biotope des Landschaftsplan-Vorentwurfs⁵ weist den Flächen des Plangebiets nur einen geringen Wert zu (Wertigkeit 1 bis 3 von 9 möglichen Wertstufen der Biotopbewertung nach Kaule⁶).

Das Plangebiet weist südlich der Fachhochschule einen nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand von 6 Bäumen auf.

Empfindlichkeiten

Aufgrund der oben geschilderten Vorbelastung besteht nur eine geringe Empfindlichkeit seitens des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt gegenüber den beabsichtigten Nutzungsausweisungen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Beim vorhandenen Boden handelt es sich um eine Talsandinsel. Im südlichen Bereich schließt sich eine sandige Aufschüttung des Ufers an.

Durch mehrere Jahrhunderte Besiedelung ist der Boden stark anthropogen verändert. Auch unter den unversiegelt scheinenden Flächen südlich des Fortunaportals befinden sich Fundamente und Pflasterschichten. Somit liegen keine wertvollen ungestörten Böden vor.

⁵ Landschaftsplan-Vorentwurf, Themenkarte 2.2.2. Flora, Fauna, Biotope auf der CD: Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Stand: April 2006

⁶ G. Kauler: Arten und Biotopschutz, Stuttgart: Ulmer, 1991

Flächenversiegelung

Mit Ausnahme der Rasen- und Beetflächen südlich des Fortunaportals (6.580 m²), kleinerer Grünflächen östlich der provisorischen Humboldtstraße (610 m²) und Flächen mit Verkehrsgrün (3.380 m²) ist der Boden vollständig versiegelt. Auch die Rasen- und Beetflächen sind nicht als unversiegelte Flächen zu bewerten. Unter der Aufschüttungsschicht befinden sich eine unterirdische Versiegelungsschicht, gebildet durch die in großen Teilen erhaltenen historischen Fundamente des Stadtschlusses und Teile der alten Straßen- und Schlosshofpflasterung sowie eine Vielzahl alter Versorgungsleitungen. Der Versiegelungsgrad wird auf 30 % geschätzt.

Bodenbelastung

Es liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor.

Empfindlichkeiten

Durch die große Vorbelastung aufgrund der anthropogenen Überformung und des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet besteht angesichts der Planungsziele nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung ist vor allem die Zunahme der Flächenversiegelung von Bedeutung.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Allerdings liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Havelarms Alte Fahrt. Auf Grund der geologischen Verhältnisse (überwiegend sandige Ablagerungen) kann sich das Grundwasser in seiner freien Druckhöhe einstellen. Es handelt sich um ein freies Grundwasserstockwerk, dessen Grundwasserspiegelhöhe über die gut durchlässigen Sandschichten mit dem Havelwasserstand korrespondiert⁷:

Messstelle	Niedrigwasser	Mittelwasser	Hochwasser
Flusspegel Lange Brücke	+28,79 m NN	+29,49 m NN	+30,73 m NN (HHW)
GW-Messstelle Nikolai-kirche	+28,80 m NN	+29,48 m NN	+30,86 m NN (HGW)

Somit beträgt der Grundwasserflurabstand an der Grundwassermessstelle Nikolaikirche ca. 3,9 m. Zur Havel hin nimmt der Grundwasserflurabstand wegen des fallenden Geländes auf 2 m ab. Da das Gebiet mit 25.010 m² versiegelter Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und auch auf den scheinbar unversiegelten Flächen die Versickerung durch eine unterirdische Versiegelungsschicht beeinträchtigt wird, ist der Beitrag des Plangebiets zur Grundwasserneubildung nur gering.

⁷ J. Karstedt / E. Eberhardt: Studie zur Beurteilung der Gründungsverhältnisse im Bereich Alter Markt Potsdam, 1995

Empfindlichkeiten

Bezüglich des Schutzgutes Wasser bestehen Empfindlichkeiten gegenüber Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf den Grundwasserhaushalt. Vor allem die Auswirkung auf die Grundwasserneubildung ist zu beachten.

Es besteht auch eine Empfindlichkeit gegenüber den Grundwasserabsenkungen während der Bauphase (mögliche unterirdische Geschosse und Tiefgarage) und gegenüber dauerhaften Auswirkungen der unterirdischen Bauten auf das Grundwasserregime.

5.2.5 Klima

Im Hinblick auf das örtliche Klima ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung zu untersuchen, welche Entwicklungsmöglichkeiten die Planung hinsichtlich der Reduzierung von Aufwärmefekten, Verbesserung der Luftzirkulation und Emissionsbelastung auf die stark vorbelastete Ausgangssituation hat.

Klima

Stadtklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich des stadtklimatisch Belastungsbereichs (innerstädtische Bebauung, hoher Versiegelungsgrad) mit höheren Mitteltemperaturen, geringerer nächtlicher Abkühlung und stärkerer Schwülegefährdung zum stadtklimatischen Entlastungsraum (Havel mit Ufergrünzügen), über den als „Lüftungsbahn“ Frisch- und Kaltluft ins Plangebiet gelangt. Auch das sich nord-östlich anschließende Wohngebiet trägt mit seiner offenen und stark durchgrünter Bebauung zur klimatischen Entlastung des Plangebiets bei. Die im Gebiet vorhandenen Vegetationsflächen haben wegen ihrer geringen Größe und des spärlichen Bewuchses nur eine geringe Bedeutung für das Klima.

Empfindlichkeiten

Es besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, die mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung und der versiegelten Fläche verbunden ist.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

Als Kern der historischen Innenstadt und als wichtige Stadteingangssituation besitzt das Plangebiet hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild. Dieser Bedeutung wird der Ist-Zustand in keiner Weise gerecht: Das Plangebiet wird zerteilt durch den autobahnartigen Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Straße / Breite Straße. Durch das Fehlen der historischen Begrenzungen, insbesondere durch das Stadtschloss, hat der Alte Markt seine Fassung verloren und ist als Platz kaum erlebbar.

Die Themenkarte Landschaftsbild und Erholung des Landschaftsplan-Vorentwurfs⁸ zeigt die zahlreichen bestehenden Blickbeziehungen im öffentlichen Raum, die die Nikolaikirche und das alte Rathaus als Bezugspunkt haben.

Der Entwurf des Landschaftsplans Potsdam weist dem Geltungsbereich und seiner Umgebung noch folgende Attribute zu:

Positiv:

- Landschaftsbild: Nikolaikirche, Fortunaportal, Altes Rathaus
- Erholung: Grünfläche mit örtlicher Bedeutung, Rad- und Wanderwege mit lokaler bis überörtlicher Bedeutung, Grünverbindungen (angrenzende Ufer)

Negativ:

- Landschaftsbild: Mercure-Hotel, Teile FH (unsaniert), Hans-Otto-Theater/"Blehbüchse"

Empfindlichkeiten

Seitens des Schutzguts Landschaft besteht aufgrund der sensiblen Lage im Stadtgefüge und der zahlreichen Sichtbeziehungen einerseits eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Bebauung insbesondere bezüglich der Bauhöhe und -masse. Andererseits weist das Schutzgut Landschaft auch ein hohes Potenzial zur Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand auf (Rückbau der Verkehrsflächen, Wiederherstellung des Bauensembles am Alten Markt).

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter stehen die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Mittelpunkt. Dabei sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist als älteste Platzanlage Potsdams und historischer Siedlungskern eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auf. Diese hohe Bedeutung spiegelt sich wider im vielfachen Denkmalstatus in der Umgebung des Plangebiets. Der Alte Markt und der Obelisk sind in die Landesliste eingetragene Baudenkmale. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Fläche eines eingetragenen Bodendenkmals (Potsdam Nr. 2141). Des Weiteren sind der Umgebungsschutz der Baudenkmale Nikolaikirche, Altes Rathaus, Knobelsdorff-Haus und Marstall und der Umgebungsschutz des Gartendenkmals Freundschaftsinsel zu beachten. Veränderungen an Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern sind gemäß § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.

Trotz der hohen Wertigkeit des Platz- und Bauensembles des Plangebiets ist durch den Verlust des Stadtschlusses und die zerschneidenden Verkehrsflächen die Erlebbarkeit des Ensembles gestört. Mit dem Wiederaufbau des Turms des Fortunaportals und der Neugestaltung des Alten Marktes mit Absenkung der gesamten Platzfläche um bis zu einen Meter auf das historische Geländenniveau sind die ersten Schritte zur Wiederherstellung dieses wichtigen Raums getan.

⁸ Landschaftsplan-Vorentwurf, Themenkarte 2.2.3. Landschaftsbild/Erholung auf der CD: Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Stand: April 2006

Empfindlichkeiten

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung des Plangebiets eröffnet einerseits für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter die Entwicklungsmöglichkeit zur weitgehenden Wiederherstellung der Qualität dieses Raums. Andererseits besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Bebauung bezüglich des Grades der Überbauung des Innenhofs und der teilweisen Zerstörung des Bodendenkmals und der Lage der Ein- und Ausfahrten einer Tiefgarage.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Beim untersuchten Bebauungsplan stehen die Schutzgüter Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter in einem besonders engen Zusammenhang, da das Landschaftsbild im Plangebiet entscheidend durch die vorhandene (und fehlende) Bebauung geprägt wird. Somit würden sich erhebliche Umweltauswirkungen, die diese Schutzgüter betreffen, durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen besonders ins Gewicht fallen.

5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionen

Die Auswirkungen der Verkehrsneuordnung auf die Immissionen als Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens "Verkehr Potsdam Mitte" werden im Planfeststellungsbeschluss abschließend behandelt werden. Deshalb sind im Folgenden nur die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Auswirkungen auf im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen zu untersuchen.

Die Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans haben folgende Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet bezüglich der Immissionen:

Das Landtagsgebäude wird eine deutliche Abschirmung der starken Geräuschemissionen der Breite Straße in Richtung Norden bewirken. Infolge des Neubaus der Humboldtstraße werden zusätzlich wirksame Geräuschemissionen nur im Bereich der nordwestlichen und der südwestlichen Fassade der bisherigen Spielstätte des Hans-Otto-Theaters zu bemerken sein. Die zusätzlichen Emissionen der künftigen Humboldtstraße im Bereich der Gebäude an der Straße Am Alten Markt (Altes Rathaus, Nikolaikirche, Wohngebäude) werden durch die Abschirmwirkung des neuen Landtagsgebäudes gegenüber den Emissionen der Breite Straße sowie auch infolge der durch die künftige Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h verringerten Emissionen der Straße Am Alten Markt deutlich kompensiert.

Durch den Neubau der Humboldtstraße (prognostiziertes Verkehrsaufkommen von 7.150 Kfz/Tag⁹ und zusätzlich 500 geschätzten Kfz-Bewegungen - davon 100 nachts - auf der Tiefgaragenzufahrt

⁹ Angaben zur Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke des Büros StadtPlan Ingenieur GmbH

des Landtags) werden mit Ausnahme der bisherigen Spielstätte des Hans-Otto-Theaters an keinem der Immissionsorte die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten¹⁰. Da die bisherige Spielstätte des Hans-Otto-Theaters in Kürze abgebaut wird, sind Schallschutzmaßnahmen irrelevant.

Das Gebäude des künftigen Landtags wird für den nordöstlich des Neubaus liegenden Alten Markt sowie die Nikolaikirche und das Alte Rathaus als Schallbarriere wirken. Hier wird die Schallsituation im Vergleich zum Ist-Zustand erheblich verbessert. Dies gilt auch für den Teil der Fachhochschule, der an den Alten Markt grenzt. So gehen an der Wohnbebauung Alter Markt 5-8 die Lärmpegel in Abhängigkeit von Tageszeit und Geschosshöhe zwischen 5,7 und 5,4 dB(A) zurück. Für die Südfront der Fachhochschule beträgt der Rückgang der Lärmimmissionen zwischen 6,2 und 7,3 dB(A).

Der Landtagsgebäude selbst wird erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt sein¹¹: An der West- und an der Ostfassade sind entfernungsabhängig zur Breite Straße Geräuschimmissionen im Bereich zwischen 60 und 71 dB(A) am Tag sowie 52 bis 64 dB(A) in der Nacht zu erwarten. An der am höchsten belasteten Südfassade liegen die künftigen Geräuschimmissionen um 73 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005¹² werden bis zu 8 dB(A) am Tag und bis zu 11 dB(A)¹³ in der Nacht überschritten. Dabei sind die nächtlichen Immissionen angesichts der seltenen nächtlichen Nutzung des Landtags als nicht so bedeutsam einzuschätzen. Für einen angemessenen Schallschutz am Tag sind jedoch Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der bauliche Schallschutz an der Fassade kann in Abhängigkeit vom an der Fassade variierenden Außenlärmpegel unterschiedlich gestaltet sein¹⁴.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Luftbelastung sind in erster Linie die Zunahme des Verkehrs durch den Landtag relevant: Anhand der geplanten Stellplatzzahlen geht die Schallprognose von 500 Kfz-Bewegungen pro Tag aus. Die damit verbundenen Emissionen von Luftschadstoffen sind zu vernachlässigen. Der Neubau der Humboldtstraße hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation, da die Straße nur eine Erschließungsfunktion und keine Durchgangsfunktion hat.

Erschütterung

In den Planungen für die Tramgleise ist der Einbau von Unterschottermatten im Bereich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße/Yorckstraße/Am Kanal bis zur Einmündung der künftigen Humboldtstraße in die Breite Straße vorgesehen. Somit ist der gesamte Bereich der westlichen und südlichen Fassaden des künftigen Landtagsgebäudes abgedeckt. Diese Maßnahme reduziert die Erschütterungen um 70 %. Damit ergeben sich für den Landtag verbleibende Erschütterungen¹⁵, die unterhalb der

¹⁰ Köckritz, Schenk, Zick: Schalltechnische Untersuchung zur zu erwartenden Lärmbelastung im Bereich des zukünftigen Landtagsneubaus in Potsdam, Alter Markt, Bebauungsplan SAN-P10, 15.8.2006

¹¹ Köckritz, Schenk, Zick: Schalltechnische Untersuchung zur zu erwartenden Lärmbelastung im Bereich des zukünftigen Landtagsneubaus in Potsdam, Alter Markt, Bebauungsplan SAN-P10, 15.8.2006

¹² DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Berlin Juli 2002

¹³ Für das Sondergebiet Landtagsgebäude mit der Nutzung Büro- und Versammlungstätigkeiten wird ein Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht herangezogen.

¹⁴ Schreiben von Köckritz, Schenk, Zick vom 24.8.2006 zum baulichen Schallschutz Landtag Potsdam

¹⁵ Erschütterungswerte von $KB_{max} = 0,42$ und $KB_{FTM} = 0,09$

Anhaltswerte der DIN 4150-2¹⁶ für Gebäude in Mischgebieten liegen. Somit sind für den Landtag keine schwingungsmindernden Maßnahmen erforderlich.¹⁷

Verschattung

Durch das Landtagsgebäude kommt es zu einer Verschattung des Gebäudes der Fachhochschule. Bei einer Traufhöhe von 15,5 m und einem Abstand von ca. 11 m an der engsten Stelle zwischen Landtag und Fachhochschule erreicht der Schatten des Landtagsgebäudes aber nur im Winterhalbjahr zur Mittagszeit die unteren Geschosse der Fachhochschule. Es liegt somit keine erhebliche Beeinträchtigung vor.

Das südlich des geplanten Landtagsneubaus gelegene Hotelhochhaus wird durch den Neubau zu keiner Zeit verschattet.

Auch Teilflächen vom Alten Markt werden durch das Landtagsgebäude in Abhängigkeit von der Jahreszeit für einige Stunden am Tag verschattet werden. Da diese Verschattung durch Festsetzung der historischen Kubatur des Stadtschlusses der historischen Situation entspricht, ist darin keine negative Auswirkung zu erkennen. Auch trägt eine teilweise Verschattung eines öffentlichen Platzes zur Aufenthaltsqualität bei.

Erholungsnutzung

Durch die Bebauung der Grünfläche auf dem Schlossgrundriss geht eine gewidmete Grünanlage verloren, deren Nutzbarkeit und Erholungsfunktion allerdings nur gering ist. Ausgeglichen wird diese negative Auswirkung des Bebauungsplans durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Alten Markts als Folge der räumlichen Fassung und Verkehrslärmabschirmung durch den Landtagsneubau. Ausgleichend wirkt auch die Schaffung der neuen Grünanlage Steubenplatz, die Gegenstand des zu erwartenden Planfeststellungsbeschlusses sein wird.

5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der geringen Wertigkeit der Flächen des Plangebiets für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Auswirkungen des Bebauungsplans nicht erheblich.

Die im nordwestlichen Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume werden im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsflächen bzw. des Landtagsneubaus gefällt werden.

Mit Ausnahme von zwei Essigbäumen stehen diese Bäume im Plangebiet des Planfeststellungsverfahrens, das für den Verlust dieser Bäume den Ausgleich durch Ersatzpflanzungen abschließend klären wird. Nur der Verlust der zwei Essigbäume ist deshalb im Bebauungsplan zu behandeln.

Die anlässlich der Tausendjahrfeier gespendete Linde, die auf den historischen Standort der "Bittschriftenlinde" gepflanzt wurde, steht innerhalb des Geltungsbereichs und wird im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt.

¹⁶ DIN 4150, Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Juni 1999

¹⁷ Köckritz, Schenk, Zick: Schalltechnische Untersuchung zur zu erwartenden Lärmbelastung im Bereich des zukünftigen Landtagsneubaus in Potsdam, Alter Markt, Bebauungsplan SAN-P10, 15.8.2006

5.3.3 Schutzgut Boden

Flächenversiegelung

Die Ausweisungen des Bebauungsplans erlauben eine weitgehende Versiegelung bzw. Bebauung des Plangebiets und den Verlust von bisher unversiegelten Flächen. Dabei betrifft ein Teil der Neuversiegelung Flächen des Planfeststellungsverfahrens, wo dieser Eingriff auch abschließend bewältigt werden wird.

Die übrige Neuversiegelung betrifft die Grünfläche südlich des Fortunaportals (6.690 m²) auf dem Grundriss des Stadtschlusses. Da es sich bei diesen Flächen um aufgeschüttete Flächen auf einer Versiegelungsschicht handelt, ist die Bebauung dieser Fläche nur anteilig als Neuversiegelung zu bewerten: Da der vorhandene Versiegelungsgrad mit 30 % angenommen wird, beträgt die Neuversiegelung lediglich 5.033 m². Die durch die Anlage des Steubenplatzes erfolgende Entsiegelung kann nicht in der Versiegelungsbilanz des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden, da sie schon im Planfeststellungsverfahren bilanziert wird.

Zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung	Größe des Eingriffs	Bewältigendes Verfahren
3.380 m ² im Bereich der Verkehrsanlagen	3.380 m ² Neuversiegelung	Planfeststellungsverfahren
7.190 m ² Grünanlage mit unterirdischer Versiegelungsschicht (Versiegelungsgrad 30 %)	5.033 m ² Neuversiegelung	Bebauungsplanverfahren

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Innenentwicklung wirkt dem weiteren Landschaftsverbrauch entgegen, da sie die Weiternutzung von, im Sinne des Bodenschutzes bereits vorgennutzten Flächen, ermöglicht. Somit wird im vorliegenden Bebauungsplan den Bodenschutzbelangen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ein besonderes Gewicht gegeben.

Bodenbelastung

Keine negativen Auswirkungen.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan lässt eine Neuversiegelung von 5.033 m² (s. Flächenversiegelung) zu. Damit folgt ein Rückgang der Versickerung, was zu einem entsprechenden Rückgang der Grundwasserneubildungsrate führt. Die durch die Anlage des Steubenplatzes erfolgende Verbesserung kann nicht berücksichtigt werden, da sie schon in der Eingriffsbilanz des Planfeststellungsbeschlusses enthalten sein wird.

Die Auswirkungen von baubedingten Grundwasserabsenkungen sind bei den vorliegenden Bodenverhältnissen (Talsandinsel) temporär, d.h. die natürlichen Grundwasserverhältnisse bilden sich nach Abschaltung der Absenkungsanlage wieder aus. Eine Beeinflussung des Strömungsverlaufes und der Grundwasserfließrichtung durch die in den Grundwasserbereich einbindenden Untergeschosse kann ausgeschlossen werden, da die vorhandenen, gut durchlässigen Sande, die sich

auch unterhalb der Kellersohlen in einer Schichtdicke von > 10 m fortsetzen, eine weitreichende Um- und Unterströmung des Baukörpers zulassen¹⁸. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

5.3.5 Schutzgut Klima

Die Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans erlauben die Bebauung bzw. Versiegelung von klimawirksamen Vegetationsflächen. Ein Teil dieser Flächen (3.380 m²) sind Flächen des Planfeststellungsverfahrens, wo dieser Eingriff abschließend bewältigt werden wird.

Der übrige Verlust von Vegetationsfläche betrifft die Grünfläche südlich des Fortunaportals (6.690 m²) auf dem Grundriss des ehemaligen Stadtschlusses und kleiner Grünflächen östlich der Humboldtstraße (610 m²). Hier führen der Verlust von Vegetationsflächen und die Zunahme der versiegelten und bebauten Flächen zu negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Erhöhung der Durchschnittstemperatur, fehlende nächtliche Abkühlung). Da das Plangebiet aber direkt an der als Kalt- und Frischluftschneise wirkenden Havel und ihren Ufergrünzügen und in der Nachbarschaft des stark durchgrüntem und offen bebauten Wohngebiets „Zentrum Süd“ liegt, ist diese Auswirkung nicht erheblich.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Der Rückbau störender und zerschneidender Verkehrsflächen sowie die bauliche Fassung für den Alten Markt, die die historische Raumsituation wieder erlebbar machen, führen zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Beeinträchtigt wird die Wiederherstellung der Raumsituation am Alten Markt allerdings noch durch das Fachhochschulgebäude.

Durch den Landtagsneubau wird eine adäquate Städteingangssituation zur historischen Innenstadt geschaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die die äußere Kubatur des Landtags auf das historische Maß des Stadtschlusses begrenzen, ist sichergestellt, dass keine Disproportionalität zur umgebenden Stadtlandschaft entsteht.

Dagegen wirkt sich der Verlust der Grünfläche negativ aus. Da aber die gestalterische Wertigkeit und die Nutzbarkeit der provisorischen Grünanlage gering sind, ist die negative Auswirkung nicht erheblich und wird durch die positiven Auswirkungen auf das Schutzgut aufgehoben.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Durch den Landtagsneubau in der historischen Kubatur des ehemaligen

¹⁸ J. Karstedt / E. Eberhardt: Studie zur Beurteilung der Gründungsverhältnisse im Bereich Alter Markt Potsdam, 1995

Stadtschlusses werden die vorhandenen Baudenkmale in Ihrer Wirkung gestärkt. Der Alte Markt erhält seine bauliche Fassung zurück und das Gebäudeensemble am Alten Markt wird ergänzt.

Eine erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut ist der teilweise Verlust des Bodendenkmals Potsdam Nr. 2141, da der Bebauungsplan eine Unterbaubarkeit des Landtagsgebäudes zulässt. Ausgenommen von dieser Unterbaubarkeit sind die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten besonders wertvollen Bereiche des Bodendenkmals¹⁹.

¹⁹ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.7.2006

5.3.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tab. Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Erheblichkeit xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich o nicht erheblich	Positive Umweltauswirkung	Erheblichkeit xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich o nicht erheblich
Mensch, Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Immissionsbelastung (Lärm und Luftschadstoffe) durch Festsetzung der Humboldtstraße - Überschreitung der Grenzwerte für Lärmimmissionen an der südlichen, westlichen und östlichen Fassaden des Landtags 	<p>X</p> <p>XX</p>	- Lärmschutzwirkung durch das Landtagsgebäude für Alter Markt, Nikolaikirche, Altes Rathaus und Teile der Fachhochschule	XX
Mensch, Erschütterungen	Belastung der Arbeitsbedingungen im Landtagsgebäude durch Erschütterungen ausgehend durch Tramverkehr	X		
Mensch, Erholung	- Verlust einer gewidmeten Grünanlage von 6.580 m ² (geringe Nutzungsqualität)	XX	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung gewidmete Grünanlage Steubenplatz als grüner Platz mit Rasenfläche und Bäumen (Gegenstand des zu erwartenden Planfeststellungsbeschlusses "Verkehr Potsdam Mitte") - Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Alten Marktes (räumliche Fassung, Abschirmung des Verkehrslärms) 	<p>XX</p> <p>XX</p>
Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von 7.190 m² Biotopfläche von sehr geringer Wertigkeit (Zierrasen und -beete) - Verlust von 2 geschützten Bäumen 	<p>X</p> <p>X</p>		

Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Erheblichkeit xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich o nicht erheblich	Positive Umweltauswirkung	Erheblichkeit xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich o nicht erheblich
Boden	- 5.033 m ² Neuversiegelung	XX	- Weiternutzung einer vorgenutzten Fläche	XX
Wasser	- Rückgang der Grundwasserneubildungsrate durch 5.033 m ² Neuversiegelung - baubedingte Grundwasserabsenkung - Folgen von Unterbauung auf das Grundwasserregime	XX O O		
Klima	- Verlust von 7.190 m ² klimawirksamer Vegetationsfläche	X		
Landschaft	- Verlust einer gewidmeten Grünanlage von 6.580 m ² (geringe Gestaltungsqualität)	XX	- Rückbau störender und zerschneidender Verkehrsflächen - Bauliche Fassung des Alten Marktes - Schaffung einer adäquaten Stadteingangssituation zur historischen Innenstadt - Schaffung gewidmete Grünanlage Steubenplatz als grüner Platz mit Rasenfläche und Bäumen (Gegenstand des zu erwartenden Planfeststellungsbeschlusses "Verkehr Potsdam Mitte")	XX XX XX XX
Kultur- und Sachgüter	- Teilweiser Verlust des Bodendenkmals durch Unterbauung und Tiefgarage	XXX	- Stärkung der Wirkung der Baudenkmale - Bauliche Fassung des Alten Marktes - Ergänzung des Bauensembles Alter Markt	XX XX XX

5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung fallen die geschilderten negativen Umweltauswirkungen weg. Die Nichtdurchführung der Planung bedeutet aber auch einen Verzicht auf die zahlreichen positiven Auswirkungen und die Beibehaltung von erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.5.1 Schutzgut Mensch

Textliche Festsetzung zum Mindestwert des bewertenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$:

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Punkten S2 und S3 sowie entlang der "Planstraße Humboldtstraße" zwischen den Punkten S4 und S5 müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB aufweisen.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Punkten S1 und S2 sowie entlang der "Planstraße Humboldtstraße" zwischen den Punkten S5 und S6 müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB aufweisen.

Entlang der Breite Straße müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 45 dB aufweisen.

5.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs: Entsiegelung einer großen versiegelten Fläche und Anlage einer Waldfläche im städtischen Außenbereich.

5.5.3 Schutzgut Boden

Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs: Entsiegelung einer großen versiegelten Fläche und Anlage einer Waldfläche im städtischen Außenbereich.

5.5.4 Schutzgut Luft und Klima

Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs: Entsiegelung einer großen versiegelten Fläche und Anlage einer Vegetationsfläche im städtischen Außenbereich.

5.5.5 Schutzgut Kultur und sonstige Sachwerte

Rettungsgrabung und Dokumentation des aufgegebenen Teils des Bodendenkmals.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Keine. Die Beschlüsse des Landtags und der Stadtverordnetenversammlung zum Landtagsneubau am Standort Alter Markt erfordern die Schaffung von Planungsrecht an diesem Standort.

5.7 Zusätzliche Angaben

5.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung wurden zum Planfeststellungsverfahren sowohl ein schalltechnisches wie auch ein Erschütterungsgutachten²⁰ erstellt.

Für die geplante Humboldtstraße lag ein schalltechnisches Gutachten²¹ vor.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgte die Bewertung des Eingriffsumfangs für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild und Pflanzen und Tiere verbal-argumentativ mit den entsprechenden Flächenbezügen.

5.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Landeshauptstadt Potsdam wird die Umweltauswirkungen überwachen, um insbesondere unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrs- sowie zur Immissionsbelastung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch die regelmäßigen Messungen der für Verkehr und Umwelt zuständigen Behörden des Landes und der Landeshauptstadt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

²⁰ Köckritz, Schenk, Zick: Landeshauptstadt Potsdam, Verkehr Potsdam Mitte, Schalltechnische Untersuchung, Juni 2006 und Köckritz, Schenk, Zick: Alter Markt Potsdam, Baufeldfreimachung Stadtschloss: Prognose der zu erwartenden Erschütterungseinwirkungen infolge der veränderten Gleislage der Straßenbahn, Überarbeitung Februar 2006

²¹ Köckritz, Schenk, Zick: Schalltechnische Untersuchung zur erwartenden Lärmbelastung im Bereich des zukünftigen Landtagsneubau in Potsdam, Alter Markt, Bebauungsplan SAN-P10, Entwurf 11.08.2006²¹

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße, die Grünfläche auf dem ehemaligen Schlossgrundriss mit dem Turm des Fortunaportals, den Alten Markt sowie Teilflächen der Straße Am Alten Markt und der Trasse der geplanten Humboldtstraße.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den beschlossenen Landtagsneubau am Standort und in der äußeren Kubatur des ehemaligen Stadtschlusses zu ermöglichen.

Das Plangebiet, einstiger Kernbereich der Altstadt, wurde in besonderem Maße von den städtebaulichen Brüchen und Überformungen der letzten 60 Jahre geprägt. Aufgrund der (gemäß dem Beschluss der Stadtverordneten von 1990) voranschreitenden Wiederannäherung an die historische Stadtgestalt befindet sich das Plangebiet derzeit in einem funktionalen und gestalterischen "Zwischenzustand".

Maßgeblich dominiert wird die derzeitige Umweltsituation des Plangebiets durch den Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße. Die Trassen verlaufen über den südlichen Teil des ehemaligen Schlossstandortes und zerschneiden die historischen Raumbezüge. Die Flächen sind versiegelt, es besteht eine hohe Vorbelastung durch verkehrsbedingte Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe).

Der nördliche Bereich des ehemaligen Schlossstandortes wird mit Ausnahme des wiederaufgebauten Turms des Fortunaportals als Grünfläche genutzt. Diese als einfache Rasenfläche mit einzelnen Blumenrabatten und Wegeflächen angelegte Fläche markiert den ehemaligen Schlossgrundriss. Unter der Aufschüttungsschicht befinden sich eine unterirdische Versiegelungsschicht, gebildet durch die in großen Teilen erhaltenen historischen Fundamente des Stadtschlusses und Teile der alten Straßen- und Schlosshofpflasterung sowie eine Vielzahl alter Versorgungsleitungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen negative Auswirkungen, die im Wesentlichen ihre Ursache in der Überbauung der gewidmeten Grünfläche südlich des Fortunaportals und dem Bau der Humboldtstraße haben. Die Auswirkungen bezüglich der Überbauung der Grünanlage sind wegen der starken Vorbelastung der Grünanlage nicht sehr erheblich. Auch sind sie durch eine entsprechende Ersatzmaßnahme im Stadtgebiet zu kompensieren. Die Auswirkungen der neuen Humboldtstraße sind wegen der vergleichsweise schwachen Verkehrsbelastung gering. Eine wesentliche negative Auswirkung ist die teilweise Zerstörung des Bodendenkmals unter dem künftigen Landtagsgebäude.

Den negativen Umweltauswirkungen stehen zahlreiche positive Auswirkungen gegenüber: Der Bau des geplanten Landtags bewirkt für den Bereich Alter Markt eine wesentliche Verbesserung der Umweltsituation. Der Alte Markt erhält durch den Landtagsneubau seine bauliche Fassung zurück. Das Ensemble aus mehreren Baudenkmalen wird vervollständigt und damit wird das Landschafts- und Stadtbild an dieser für die Gesamtstadt entscheidenden Stelle aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit des Alten Markts wird durch den Landtagsneubau verbessert. Eine wesentliche positive Auswirkung ist die deutliche Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

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

48

7 Anhang

7.1 Textliche Festsetzungen

Die Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

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

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landtag dient der Unterbringung von parlamentarischen, administrativen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 4, SO 5 und SO 6

- Nutzungen in Verbindung mit der Funktion Potsdams als Sitz von Parlament und Regierung sowie von Behörden und Einrichtungen des Landes Brandenburg,
- Nutzungen für kulturelle Zwecke.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 1, SO 2 und SO 3

- Nutzungen für kulturelle Zwecke,
- Dienstleistungen für den Fremdenverkehr,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten,
- Spielhallen,
- Läden mit Erotikartikeln und -dienstleistungen,
- Videotheken,
- Geldinstitute mit mehr als 10 m² Geschossfläche.

1.2 Im Sondergebiet SO 4 sind abweichend vom festgesetzten Höchstmaß für die Oberkante "Fußboden Podest" Sockel und Geländer bis zu einer Höhe von 36,50 m über NHN zulässig.

1.3 Im Sondergebiet SO 4 werden die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen mit dem Tag nach der Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß § 28 Abs. 1 PBefG sowie der Umstufung (Abstufung) der Bundesstraße 1 - Teilbereich Friedrich-Ebert-Straße - gemäß § 2 Abs. 4 FStrG zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

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

2.1 Für die Außenwände der Gebäude kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den vorhandenen historischen Fundamenten ermöglicht wird.

- 2.2 Zwischen den Punkten C und D sowie E und F ist ein Vortreten der Außenwände des Gebäudes vor die Baugrenze zulässig, wenn es der Unterbringung des Plenarbereichs des Landtags dient und eine Gesamtbreite des Mittelrisalits von 28,0 m nicht überschritten wird.
- 2.3 Im Sondergebiet SO 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
3. Weitere Arten der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - 3.1 Entlang der Linie zwischen den Punkten A und B ist die Errichtung einer Kolonnade zulässig.
4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 4.1 Entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Punkten S2 und S3 sowie entlang der "Planstraße Humboldtstraße" zwischen den Punkten S4 und S5 müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w, res nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB aufweisen.
 - 4.2 Entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Punkten S1 und S2 sowie entlang der "Planstraße Humboldtstraße" zwischen den Punkten S5 und S6 müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w, res nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB aufweisen.
 - 4.3 Entlang der Breite Straße müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w, res nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 45 dB aufweisen.
5. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
 - 5.1 In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind originale Bestandteile aus den ehemaligen Stadtschlossfassaden, die wieder eingebaut oder aufgesetzt werden, lagegetreu einzubauen oder aufzusetzen.
 - 5.2 In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind die neuen Werksteine materialauthentisch und verbandsgerecht gemäß den historischen Messbildaufnahmen aus der Zeit um 1912 und gemäß den Aufrissplänen aus den Jahren 1959/60 in die neue Gebäudesubstruktion einzubauen oder aufzusetzen. Die Profilabläufe der neuen Werksteine sind, soweit möglich, von den geborgenen originalen Werksteinen abzunehmen. Die Oberflä-

chenbearbeitung der neuen Werksteine sowie die Ausbildung des Fugennetzes müssen der dokumentierten Oberflächenbearbeitung und der dokumentierten Fugenausbildung des ehemaligen Stadtschlusses entsprechen. Putzrücklagen sind entsprechend den historischen Vorbildern fein abzufilzen und entsprechend der dokumentierten Farbigkeit zu fassen.

5.3 In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind Fenster, Türen und Toranlagen in Holz herzustellen. Ihr Erscheinungsbild, ihre Teilung sowie ihre Oberflächenbeschichtung haben den historischen Vorbildern aus der Zeit um 1912 zu entsprechen.

6. Zuordnungsfestsetzungen

6.1 Den Eingriffen nach Bundesnaturschutzgesetz auf den Baugrundstücken und Straßenverkehrsflächen, ausgenommen die Straßenverkehrsflächen, die Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens "Verkehr Potsdam Mitte" sind, wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Potsdam Flur 28 Flurstücke 389, 391 und 393 sowie Gemarkung Eiche Flur 1, Flurstücke 588/1, 588/3 und 588/4 zugeordnet, auf der 5.000 m² Fläche entsiegelt und zu Wald entwickelt werden.

7.2 Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte". Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Innenstadt", vom 27.2.2006. Die Satzung wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 15.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlich Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
4. Alle Veränderungen am vollständig im Plangebiet gelegenen eingetragenen Denkmal "Obelisk" und am überwiegend im Plangebiet gelegenen eingetragenen Denkmal "Platzraum Alter Markt, älteste Platzanlage Potsdams" sowie Veränderungen in der Umgebung der Denkmale sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.
5. Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung der eingetragenen Denkmale "Rathaus, Kulturhaus mit Erweiterung" (Altes Rathaus, Am Alten Markt 9), "Bürgerliches Wohnhaus, 'Knobelsdorff-Haus'" (Am Alten Markt), "Nikolaikirche" (Am Alten Markt), "Marstall" (Breite Straße 1A) und "Freundschaftsinsel", deren Umgebung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ge-

schützt ist. Alle Veränderungen an Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

6. Die Festsetzungen zum zulässigen Höchstmaß und zum zwingenden Maß baulicher Anlagen beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
7. In ihrer Sitzung am 31. Januar 2007 hat die Stadtverordnetenversammlung mit der Billigung der öffentlichen Auslegung beschlossen, dass folgende Grundsätze gelten sollen: Die Gebäudeteile müssen gemäß den Beschlüssen des Landtages und der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Baukörpergliederung die strukturelle Proportionalität des Vorgängerbaus aufnehmen. Hierbei sind die neue Geschossigkeit und die funktionalen Anforderungen zu berücksichtigen.