

**TEXTLICHE HINWEISE ZUM
B-PLAN SAN-P 19 "FRIEDRICH-EBERT-STRASSE / AM KANAL"**

1. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
3. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
4. Die Errichtung von Neubauten im Plangebiet ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da das Plangebiet im Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ liegt.
5. Die Errichtung von Neubauten in der Anna-Flügge-Straße (mit Eckgebäude Erika-Wolf-Straße) ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche betrifft. Die Errichtung von Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Denkmale Friedrich-Ebert-Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.
6. Toranlagen an den Tiefgaragenabfahrten sollen aus zwei überwiegend geschlossenen Torflügeln bestehen, so dass sich keine Einblicke in Tiefgaragenabfahrten ergeben.
7. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden als Grundsatz sicherzustellen. Auch bei der Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind (§ 14 BbgBO i.V.m. Abschn. 3.1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405, DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 7, § 14 BbgBK).
8. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) (Niedrigwasserniveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfehlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinarer Tiefenwässer.
9. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.

10. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.
11. Überdeckungs- und Begrünungsmaßnahmen sollen ohne Startdüngung durchgeführt werden.