



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 78 "Französische Straße/Quartier Français", 1. Änderung, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße - Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	09.03.2017
	Eingang 922:	10.03.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
05.04.2017 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 78 "Französische Straße/Quartier Français", ist im Teilbereich Am Kanal/Französische Straße nach § 2 Abs. 1 BauGB in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von den Vorhabenträgern übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).
3. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 4).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
1				1	<b>50</b>	<b>mittlere</b>

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ ein Änderungsverfahren aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)
Anlage 4	Prioritätenfestlegung	(1 Seite)

**Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, 1. Änderung,  
Teilbereich Am Kanal/Französische Straße  
Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Gebäudekante des Hauses Französische Straße 14 A, deren gedachter Verlängerung in Richtung Westen bis zur Mitte der Fläche zwischen den Bestandsgebäuden im Innenhof (im Lageplan Maßstab 1:2000 (Anlage) näher abgegrenzte Flächen), von dort aus in Richtung Süden im rechten Winkel bis zur nördlichen Grenze des Betriebsgeländes der alten Post (nördliche Grenze des Flurstücks 1497 (Flur 25, Gemarkung Potsdam)). Von dort wird der Geltungsbereich begrenzt durch die nördliche Grenze des Betriebsgeländes der alten Post (Flurstück 1497).
- im Osten: östliche Kante des Gebäudes Am Kanal 16 und deren gedachte Verlängerung nach Norden bis zur gedachten Verlängerung der hinteren (nördlichen) Kante des Gebäudes Am Kanal 16, von dort aus im rechten Winkel in Richtung Französische Straße. Von dort im Abstand von 15,8 m parallel zur Französischen Straße in nördlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 712/1 und weiter entlang dieser bis zur Französischen Straße. Weiter wird der Geltungsbereich begrenzt durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 712/1 und 712/2 (Französische Straße 18 und 14 A).
- im Süden: Straße „Am Kanal“.
- im Westen: Straße „Platz der Einheit“ sowie die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 1457.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt in der historischen Innenstadt Potsdams auf dem Gebiet der ersten barocken Stadterweiterung.

Entlang der Französischen Straße, der Charlottenstraße und der Straße am Platz der Einheit befinden sich Geschosswohnungsbauten der 1950er Jahre.

Für den Blockinnenbereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, der seit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16/2002 der Landeshauptstadt Potsdam rechtverbindlich ist, Baurecht für Geschosswohnungsbau geschaffen, das bereits realisiert wurde.

In der Französischen Straße liegen südlich angrenzend an die Wohnbebauung ein Getränkemarkt und das Kunsthaus "Sans Titre".

Der geltende Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der Straße Am Kanal ein Mischgebiet und im mittleren und nördlichen Teil der Französischen Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Östlich angrenzend an das Betriebsgelände der ehemaligen Hauptpost an der Straße Am Kanal, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, befindet sich eine brachliegende

Fläche, die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist und in absehbarer Zeit einer entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam sind die Flächen als Wohnbauflächen und Mischgebietsfläche dargestellt.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung sind Vorschläge zur behutsamen baulichen Ergänzung der im südwestlichen Bereich der Französischen Straße bereits vorhandenen Wohnbebauung der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG und des Kunsthauses Sans Titre. Mit der Aufgabe des Getränkemarkts strebt die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hier eine bauliche Neuordnung an, nach der die im Bebauungsplan bereits in Form eines Seitenflügels festgesetzte Wohnbebauung in einem engeren Winkel zur Bestandsbebauung ausgerichtet werden soll. Das Kunsthaus Sans Titre soll nach dem Willen der Genossenschaft möglichst erhalten werden, jedoch um einen straßenseitigen Baukörper ergänzt werden, der die Wirtschaftlichkeit der Immobilie sichert.

Außerdem war die aktuelle Erörterung eines im Bereich Am Kanal/Französische Straße aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans planungsrechtlich zulässigen Vorhabens eines Hotels mit ergänzenden Appartements Anlass dafür, die im Bereich der Bestandsbebauung im westlichen Teil der Straße Am Kanal/Platz der Einheit getroffene Festsetzung als Mischgebiet zu überprüfen. Das Bestandsgebäude der ehemaligen Post war bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt. Auch aktuell ist eine wohnbauliche Nutzung von Teilflächen des Gebäudebestands, so wie es in der hier geltenden Festsetzung als Mischgebiet verankert ist, nicht vorhanden. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmischung mit Wohnen lässt sich in der vorhandenen Gebäudestruktur kaum umsetzen. Dies macht eine Überprüfung der Festsetzung als Mischgebiet auf den durch das ehemalige Betriebsgebäude der Post genutzten Flächen erforderlich.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

#### Planungsziele

Ziel der Planung ist, für das Grundstück der Potsdamer Wohnungsbaugesellschaft 1956 eG unter Aufgreifen des unterbreiteten Vorschlags zur baulichen Neuordnung eine Präzisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Neuordnung ihres Grundstücks an der Französischen Straße vorzunehmen. Die bauliche Ergänzung des Kunsthauses Sans Titre soll in Form einer Straßenrandbebauung vorgenommen werden.

Ziel der Planung ist außerdem die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet im bisherigen Bebauungsplan für das bebaute Grundstück im Bereich der Straße Am Kanal/Platz der Einheit, um mit einer Festsetzung als Kerngebiet eine realistische und adäquate Nutzungsperspektive für diesen Standort zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, 1. Änderung, entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

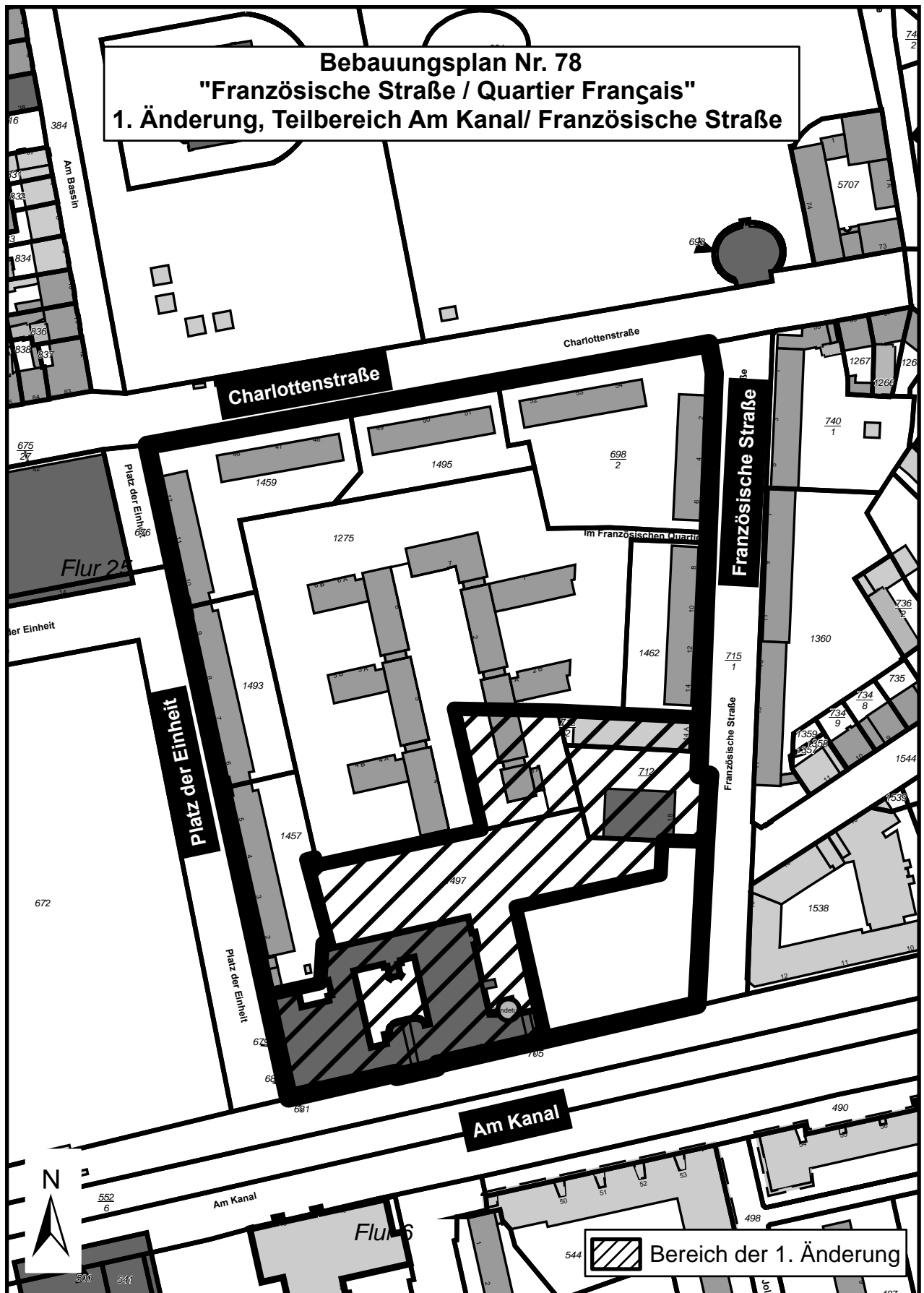
Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Bodenschutz, Immissionsschutz, Biotop- und Artenschutz, Orts- und Landschaftsbild erstrecken.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“ gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen vor, zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.



**Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren  
im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Beabsichtigt ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die hierfür erforderliche Schaffung von neuem Baurecht kommt überwiegend dem wirtschaftlichen Interesse der Grundstückseigentümer zugute.

Daher ist mit diesen eine Kostenerstattung von Verfahrenskosten zum Bebauungsplan vertraglich zu vereinbaren.



**Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Französische Straße/Quartier Français" soll die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, ist das Interesse der Potsdamer Wohnungsbaugesellschaft 1956 eG, deren Grundstück baulich neu zu ordnen, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen.

Das Planverfahren liegt damit im privaten Interesse.

Es soll die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich vor dem Abschluss stehende Städtebauliche Studie Eisenhartplatz ersetzen.



- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.  
17/SVV/0239

öffentlich

Einreicher: **Fraktion SPD**

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Francais“ 1. Änderung TB  
Am Kanal / Französische Straße**

Erstellungsdatum 03.05.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.05.2017	SVV		X

#### **Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Erhalt des Kunsthauses „Sans titre“ ist durch geeignete Festsetzungen zu sichern.  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer eine dauerhafte Nutzung des Kunsthauses „Sans titre“ als Kulturstandort zu verhandeln. Über die Ergebnisse der Gespräche soll in der Stadtverordnetenversammlung am 8. November 2017 berichtet werden.

Eine bauliche Erweiterung, mit der eine straßenseitige Erschließung geschaffen werden kann, ist zu ermöglichen.

#### Begründung:

Das Kunsthaus „sans titre“ leistet in der Kulturlandschaft Potsdams einen wichtigen Beitrag. Insbesondere ist der Erhalt am jetzigen Standort wünschenswert. Das Kunsthaus bildet ein Bindeglied zwischen kulturellen Einrichtungen in der Potsdamer Mitte und den Einrichtungen am Bassinplatz und im Holländischen Viertel.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift