



**Betreff:**

öffentlich

**Fortführung des Bebauungsplans Nr. 27 'Türkstraße'**

Erstellungsdatum 05.03.2003

Eingang 02: \_\_\_\_\_

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.04.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ ist unter Billigung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung (siehe Anlage 1 bis 1c) mit der in Anlage 2 enthaltenen Planung fortzuführen.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Finanzielle Auswirkungen entstehen erst dann, wenn das Bebauungsplanverfahren zu gegebener Zeit weitergeführt wird.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

**Kurzeinführung****Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1:	Kurzeinführung	(4 Seiten)
Anlage 1a:	Abwägungsvorschlag zu den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger	(5 Seiten)
Anlage 1b:	Abwägungsvorschlag der während der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen	(5 Seiten)
Anlage 1c:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Fachbereiche der Stadtverwaltung	(4 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Begründung	(36 Seiten)

**I. Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung****Anlass für die vorliegende Beschlusslage**

Bereits 1993 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Türkstraße“ gefasst, der für den Bereich Türkstraße eine Neuordnung und Nutzung der Brachflächen vorsah. Als Grundlage dienten städtebauliche Überlegungen aus den Jahren 1991 und 1992. Das Verfahren wurde aufgrund von Schwierigkeiten in der Umsetzung der Planung nach einer ersten, im Jahre 1994 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, nicht fortgeführt.

Die städtebaulich dringend erforderliche Verlagerung der Feuerwehrröhre aus der Werner-Seelenbinder-Straße und der Entwicklungsdruck im Gebiet gaben Anlass, das Verfahren unter modifizierten Rahmenbedingungen weiterzuführen. Des Weiteren wurden durch ein ansässiges Energieversorgungsunternehmen erhebliche Investitionen getätigt, die die Notwendigkeit der bauleitplanerischen Steuerung auch im Umfeld dieses Bauvorhabens verdeutlicht haben.

Im Vorfeld der formellen Beteiligungsschritte zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsanalyse und Bewertung mit Konflikt-Potenzial-Analyse erarbeitet, die im Oktober 2002 fertiggestellt wurde. Darin wurden 3 städtebauliche Szenarien erstellt und gegeneinander abgewogen. Ziel war eine grundsätzliche Einbindung und Orientierung in den politischen Gremien.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 27 „Türkstraße“ fand in der Zeit vom 12.11. bis zum 26.11.2002 statt.

Mit Schreiben vom 15.11.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Fachbereiche der Stadtverwaltung aufgefordert, zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 27 „Türkstraße“ Stellung zu nehmen.

**Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche innerhalb der Verwaltung****Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (siehe Anlage 1a)**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.11. bis 26.11.2002 sind insgesamt 3 Anregungen von Bürgern in der Verwaltung eingegangen.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Errichtung der Feuerwache und deren eventuellen Immissionen bzw. der daraus resultierenden Abwertung vorhandener und geplanter Nutzungen. Des Weiteren wurde die vorgegebene GFZ als zu niedrig bewertet.

Ein Gutachten zur Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Feuerwehr und anderer bereits vorhandener Lärmquellen ist zur abschließenden Beurteilung des Konfliktes notwendig und soll im weiteren Verfahren vorgelegt werden.

Planänderungen ergeben sich daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (siehe Anlage 1b):**

Auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind 15 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung eingegangen. Davon beinhalteten 9 Stellungnahmen keine Bedenken gegenüber der Planung. 6 Träger gaben in ihren Stellungnahmen Hinweise und Anregungen.

Das Amt für Immissionsschutz gab folgende Bedenken. Der Plan verstoße gegen den aus § 50 BImSchG abgeleiteten Grundsatz einer immissionsschutzgerechten Nutzungsordnung von Gebieten mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit, zutreffend hier für den geplanten Standort der zentralen Potsdamer Feuerwache und der angrenzenden Nutzungen. Mit Hilfe eines Gutachtens kann festgestellt werden, ob tatsächlich und ggf., in welchem Ausmaß Gefahren oder erhebliche Belästigungen ausgehen und ob diese durch eventuelle Schutzmaßnahmen unterbunden werden können. Auf der Basis dieses Gutachtens kann eine abschließende Beurteilung seitens des Amtes gegeben werden.

Um die immissionsrelevanten Auswirkungen eines Feuerwehrbaus und der vorhandenen Lärmquellen auf vorhandene und künftige Nutzungen bewerten zu können wird dem Hinweis des Amtes für Immissionsschutz nachgegangen. Ein Gutachten zur Klärung der genannten Konflikte soll im weiteren Verfahrens veranlasst werden.

Neben dieser erwarteten Zusatzbelastung der Lärmemissionen durch die Feuerwehr ist das Plangebiet durch vorhandene Lärmquellen (wie z. B. Nuthestraße, Werft, Energieversorgungsunternehmen, Parkplatzsuchverkehr) als lärmvorbekannt anzusehen.

Der Lärminderungsplan 1997 von Potsdam enthält unter anderem die Verkehrsbelegungszahlen für die Berliner Straße (B1). Danach sind Überschreitungen der im MI zulässigen Orientierungswerte zu erwarten, sodass im Bebauungsplan die notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen sind. Bei vorhandener Nutzung kommen diese Immissionsschutzmaßnahmen bei Sanierung/Modernisierungsmaßnahmen zum Tragen.

Der Lärminderungsplan der Stadt Potsdam von 1997 enthält lediglich eine Analyse und Bestandsaufnahme der bestehenden Situation und keine konkreten Aussagen zur Lärminderung.

Das Wasser- und Schiffsamt Brandenburg, Außenstelle Potsdam, äußerte folgenden Änderungsvorschlag: Aus den beigefügten Lageplänen ist ersichtlich, dass sich die Planungen auch auf das Gelände des Außenbezirkes Potsdam erstrecken. Der größte Teil ist als Mischgebiet ausgewiesen. Weiterhin wurde jedoch die Fläche A (teilweise) und C als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das Wasser- und Schiffsamt regt an, diese Festlegungen aus dem Vorentwurf herauszunehmen und ebenfalls bis zur geplanten Abgabe eines Teiles dieser Flächen an die Bundesvermögensverwaltung als Mischgebiet auszuweisen.

Die betreffenden Flächen wurden für die Nutzung des Haveluferwanderweges vorgesehen, dessen Errichtung von der Stadtverordnetenversammlung Potsdam am 6.6.2001 mit dem Uferwegekonzept für die Gesamtstadt beschlossen wurde. Daher steht der Stellungnahme des Wasser- und Schiffsamtes ein Belang der Stadt gegenüber. Die betreffenden Flächen werden weiterhin als öffentliche Grünflächen festgesetzt, da hiermit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entsprochen wird. Ein Ankauf der Flächen und die damit verbundene Realisierung des Haveluferwanderweges ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg wies darauf hin, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Dieser Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Das Landesumweltamt weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre erneute Antragstellung zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt Ref. W8 zu richten. Nach dem gegenwärtigen Stand gibt es keine Pegel im Geltungsbereich.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH weist darauf hin, dass das Gebiet im Geltungsbereich nur teilweise elektrotechnisch erschlossen ist. Im Gebiet zwischen Holzmarktstraße und Türkstraße existiert kein Ortsnetz. Die vom ehemaligen Straßenbahndepot aus vorhandene Industrieverkabelung sei zum Zweck der öffentlichen Versorgung nicht nutzbar. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass zur Versorgung der im Plangebiet entstehenden Bebauung 2 Standorte für Trafostationen erforderlich sind. Dazu wird jeweils eine medienfreie Fläche von 5 x 7 m benötigt. Der Träger bittet darum, entsprechende Standorte als Energiestandorte festzulegen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der EWP zu belegen. Die Standorte können auf im Plangebiet befindlichen öffentlichen Flächen errichtet werden. Die genaue Festlegung der Standorte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Hinweise, die sich auf die Ausführung von Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Stadtkanals ergeben und Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ hinsichtlich der Untersuchung und Umverlegung von Versorgungsleitungen besitzen, werden in Absprache mit den Versorgungsträgern bzw. mit der Oberen Wasserbehörde als Verfahrensträgerin im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären sein.

Weitere Hinweise wurden, sofern sie den Inhalt des Bebauungsplanes unmittelbar betreffen, in der Begründung berücksichtigt. Planänderungen ergeben sich zunächst nicht.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung (s. Anlage 1c)**

Aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung gingen Anregungen vor allem zur Erschließung sowie zu Belangen des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Gebietes ein.

Der Fachbereich Feuerwehr gab den Hinweis, dass das Grundstück der Feuerwehr nicht im vollem Umfang auf der Planzeichnung dargestellt wurde. Zur Realisierung des Feuerwehrneubaus ist eine Inanspruchnahme weiterer Flächen erforderlich.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um öffentliche Grünflächen, die als Ausgleichs- und Kompensationsflächen für die durch die Planung verursachten Eingriffe vorgesehen sind. Des Weiteren betrifft diese Flächen der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6.6.2001 zum Uferwege-Konzept Gesamtstadt. Die Errichtung des Haveluferwanderweges soll sich auf den betreffenden Flächen vollziehen. Dem Hinweis wird wie folgt nachgegangen. Am Ufer der Havel wird ein ausreichender Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die restliche Fläche der öffentlichen Grünfläche A wird von der Feuerwehr genutzt. Allerdings wird für die Fläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr die vorgegebene GRZ von 0,5 auf 0,4 gesenkt. Somit wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche A von der Feuerwehr genutzt, durch die Senkung der GRZ wird jedoch gewährleistet, dass die Kompensationseingriffe innerhalb des Plangebietes stattfinden.

Aus dem Bereich Umwelt und Natur wurde um eine Ergänzung bzw. Aktualisierung der Altlastenthematik gebeten. Weiterhin kamen aus diesem Bereich Hinweise zu einzelnen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bereich Grün- und Verkehrsflächen regte an, den im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Stadtkanals aufgegebenen Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf einer öffentlichen Grünfläche neu festzusetzen. Diesem Hinweis wurde ebenfalls gefolgt.

Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung hat im Ergebnis folgende redaktionellen Änderungen ergeben.

- Senkung der GRZ für den Bereich Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr von 0,5 auf 0,4 bei gleichzeitiger Erweiterung der Nutzungsfläche der Feuerwehr
- Errichtung eines Spielplatzes auf der als öffentlichen Grünfläche B festgesetzten Fläche

Die Planung wird nicht geändert.

## **II. Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes mit der in Anlage 2 enthaltenen Planung gefasst werden.

Anlage 1a:	Abwägungsvorschlag zu den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger	(5 Seiten)
Anlage 1b:	Abwägungsvorschlag der während der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen	(5 Seiten)
Anlage 1c:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Fachbereiche der Stadtverwaltung	(4 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Begründung	(36 Seiten)

(alle Anlagen → siehe Originalvorlage)