

Protokollauszug

aus der
25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 23.02.2021

öffentlich

**Top 5.2 Bebauungsplan 88 "Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße",
Satzungsbeschluss zur 1. Änderung (für das Grundstück "Scholle 51")**

zur Kenntnis genommen

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) erinnert, dass man sich zu diesem Grundstück bereits in früherer Sitzung verständigt habe. Die Aufbereitung durch die Verwaltung ist jetzt soweit fortgeschritten, dass die Vorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 zur Einbringung in der Stadtverordnetenversammlung am 3.3.2021 vorliegt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Bestand des Künstler- und Atelierhauses „Scholle 51“ planungsrechtlich zu sichern. Anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) geht Herr Goetzmann auf die Planungsziele, den Verfahrensablauf sowie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahmen und deren Abwägung ein. Herr Goetzmann ergänzt, dass die Baugenehmigung erst auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes möglich ist. Er bittet die Ausschussmitglieder sich sorgfältig mit dem Gegenstand der Abwägung in der vorgenannten Vorlage auseinanderzusetzen. Die Beteiligten haben angekündigt gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorzugehen.

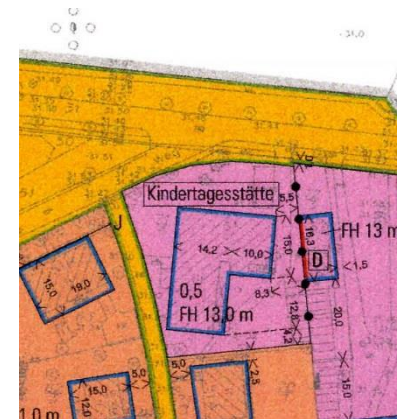
Frau Hüneke bestätigt die Dringlichkeit und empfiehlt einen Sofortbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung.

Herr Goetzmann unterbreitet das Angebot bei bestehendem zusätzlichem Erörterungsbedarf eine fundierte Betrachtung in den Fraktionen zu vermitteln. Dazu wäre ein Signal an die Verwaltung vor dem 3.3.2021 erforderlich.

Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/0168

Satzungsbeschluss zum
Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci /
Geschwister-Scholl-Straße“, 1. Änderung Teilbereich
Geschwister-Scholl-Straße 51

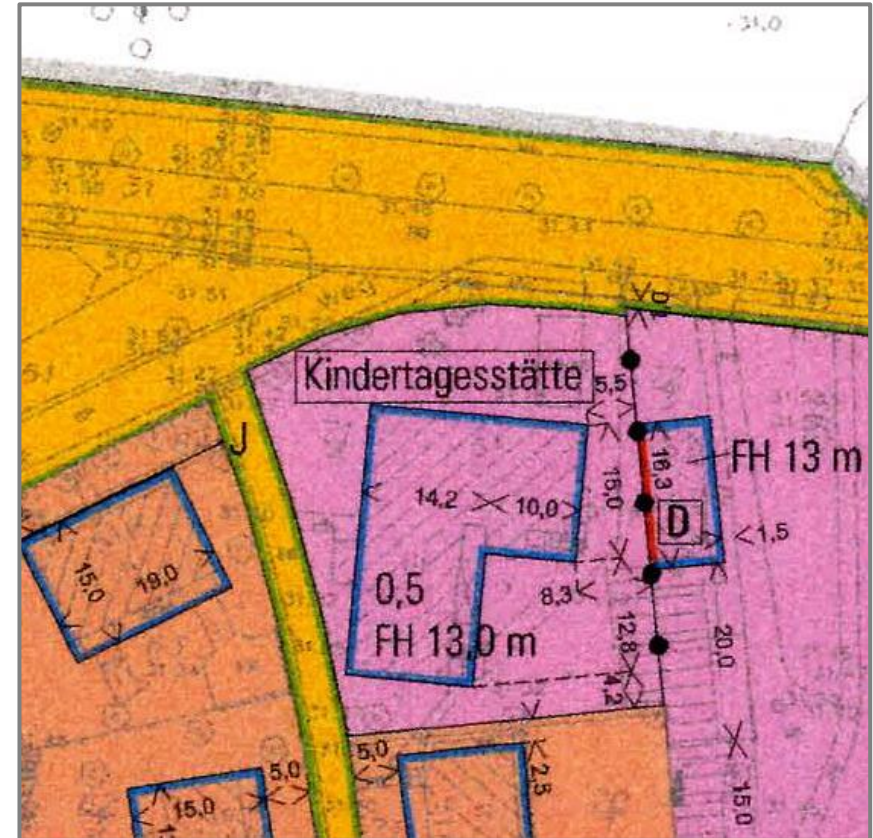
- Textbebauungsplan -



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

Planungsziele des Bebauungsplans

- Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt der ausgeübten Nutzungen
- Änderung der Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet



Verfahrensablauf

- 17.09.2014 Beschluss der SVV zur planungsrechtlichen Sicherung des Künstler-, Kultur- und Atelierhauses „Scholle 51“
- 12.05.2020 Info des SBWL zur Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB zum Entwurf der 1. Planänderung
- 08.06. bis
21.07.2020 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/TöB
- 03.03.2021 Einbringung der Beschlussvorlage in die SVV (Abwägung und Satzungsbeschluss)
- 05.05.2021 Beschlussfassung SVV

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- mögliche Beeinträchtigungen der Anwohner durch die ausgeübten und derzeit nicht genehmigten Nutzungen und die damit verbundenen Lärm- sowie Verkehrsbelastungen
- Übernutzung
- Kitanutzung und Wohnnutzung sollten nicht ausgeschlossen werden

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde nicht geändert.

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde nicht geändert.

- WA-Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzungen den Rahmen der Störungsintensität im Wohngebiet nicht überschreiten dürfen.
Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen
- Eigentümer sieht bauliche Maßnahmen vor, um Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten, u.a.:
 - Lärmschutzfenster und Raum-in-Raum-Lösungen in der Musikeretage sowie
 - Verlagerung des Gebäudeeingangs auf die Nordseite (Zugang von Geschwister-Scholl-Straße)

!! Erforderliche Genehmigungsgrundlage: Änderung Planungsrecht

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf

Fortsetzung Stellungnahme der Verwaltung:

- Planänderung führt nicht zu erheblicher Verkehrsbelastung. Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen
- Nutzung als Kindertagesstätte ist in festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet weiterhin zulässig
- Ausschluss von Wohnnutzung auf dem Einzelgrundstück entspricht dem Planungsziel zum Erhalt der ausgeübten Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets entlang der Geschwister-Scholl-Straße bleibt gewahrt.

Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung zum Entwurf

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

Ausgeübte Nutzungen sind geeignet, Emissionen zu verursachen, die ggf. Grenzwerte in der Nachbarschaft zu überschreiten

- Zustimmung zur Planung unter der Maßgabe der Prüfung / Herstellung der Gebietsverträglichkeit der Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde nicht geändert.

- Nachweis der Gebietsverträglichkeit: Baugenehmigungsverfahren, ggf. unter Einbeziehung des LfU

Textliche Festsetzungen

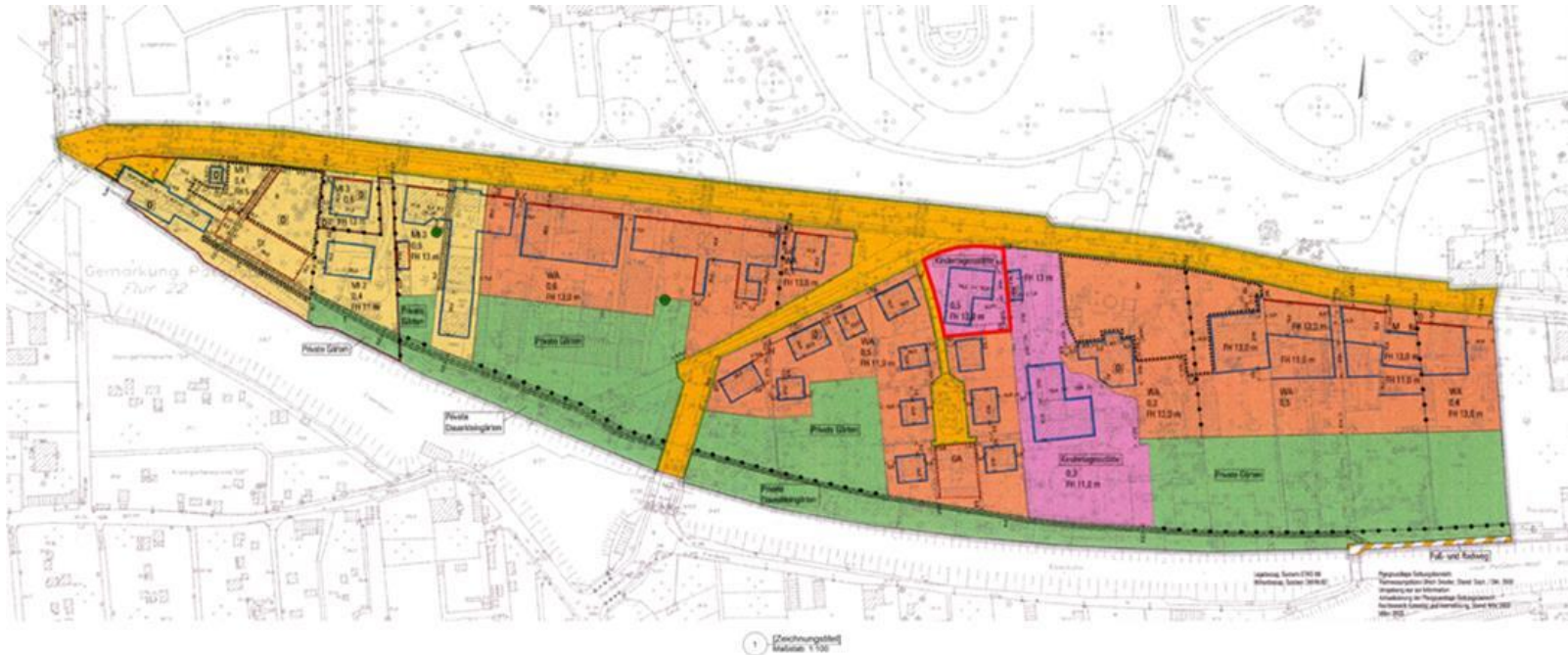
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 werden **die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) wie folgt geändert:

Räumlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 auf dem Flurstück 71/4 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam entsprechend dem Auszug aus der Liegenschaftskarte des Bereiches Kataster der Stadtverwaltung Potsdam vom April 2020.

Art der Baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung des Baugrundstücks Geschwister-Scholl-Straße 51 (Flurstück 71/4 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam) als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ersetzt.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ gilt für den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung, Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße 51 nicht.
3. In diesem Teil des Allgemeinen Wohngebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Wohngebäude und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.



Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“