



## Lebenslauf

Betreff:

öffentlich

**Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci /  
Scholl-Straße"**

**Geschwister-**

Einreicher: Oberbürgermeister

Erstellungsdatum 13.08.2003

Eingang 902:

462

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.09.2003		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlage).

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				
<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.)

Ja

Eintragung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Herstellung des Fuß- und Radweges:

920 m<sup>2</sup> gesamt: 310 m<sup>2</sup> x 150 Eur/m<sup>2</sup> = 46.500 Eur  
610 m<sup>2</sup> x 10 Eur/m<sup>2</sup> = 6.100 Eur  
920 m<sup>2</sup> x 30 Eur/m<sup>2</sup> = 27.600 Eur

Grundstückserwerb für die Erweiterung der Geschwister-Scholl-Straße :

1.020 m<sup>2</sup> x 50 Eur/m<sup>2</sup> = 51.000 Eur

gesamt : ca. 131.200 Eur

Die Kosten fallen nicht unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an, sondern erst mittel-fristig, wenn die Stadt Potsdam den Ausbau der Geschwister-Scholl-Straße bzw. den Fuß- und Radweg durch das Plangebiet verwirklicht.

Eine Umsetzung der Planung kann nur unter dem Vorbehalt eines bestätigten Haushalts erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

### Kurzeinführung

#### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung, Grünordnerischer Fachbeitrag im Bebauungsplan mit Begründung inhaltlich eingearbeitet (65 Seiten) -> siehe Originalvorlage

### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 10.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete, auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu schaffen, die einerseits die denkmalpflegerischen Belange des Park Sanssouci als UNESCO-Weltkulturerbe berücksichtigt, aber andererseits auch eine eingeschränkte bauliche Weiterentwicklung ermöglicht.

### Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung auf ihre Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung mit, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

In der Zeit vom 28.08.2000 bis zum 08.09.2000 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.2003 bis einschließlich 04.04.2003. An der Planung wurden 24 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden 2 Alternativen ausgestellt, die sich hinsichtlich der zukünftig zulässigen Bebauung unterschieden.

Alternative 1 entsprach hinsichtlich der zugelassenen Bebauung den Vorstellungen der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg.

Das Konzept zielte auf eine Beibehaltung der bestehenden Struktur und Nutzung und ließ nur eingeschränkt eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu. Um die landschaftliche Einbindung in den Park Sanssouci zu erhalten, wurden Einzelbaukörper bzw eine seitliche Begrenzung der Baufelder festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen orientierten sich am Bestand, für eine zulässige Neubebauung im hinteren Grundstücksbereich wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Alternative 2 zielte auf eine maßvolle Nachverdichtung ab und ließ, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, die Errichtung einer hinteren Baureihe zu. Darüber hinaus wurde entlang des Werderschen Weges zur besseren räumlichen Fassung des Straßenraumes die Errichtung weiterer straßen-begleitender Gebäude ermöglicht.

An den vorhandenen Wohngebäuden wurden im Hofbereich maßvolle Erweiterungen in städtebaulich vertretbarer Weise ermöglicht. Um Sichtbeziehungen zum Park Sanssouci nicht zu verbauen, wurden maximale Gebäudelängen festgesetzt. Die rückwärtige Bebauung sollte zwei bzw. drei Vollgeschosse aufweisen.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen 6 Stellungnahmen von Bürgern ein. Positiv wurde die Planung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Schafgraben und Wildpark entlang der Bahnböschung bewertet. Die übrigen Schreiben enthielten folgende Anregungen:

#### Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche

einerseits Reduzierung, andererseits Erhöhung der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten

#### Zugang zum Werderschen Weg

Anschluss an den Werderschen Weg für zusätzliche Bebauung

Im Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Auswertung einer Schallimmissionsprognose erfolgte die Erarbeitung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes, der sich an der Variante 1 orientiert, jedoch teilweise rückwärtige Baufelder aufgrund der ermittelten Lärmbelastung ausschloss. Dieser Vorentwurf konnte dem Wunsch nach Reduzierung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen. Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose ist jedoch größtenteils eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nicht zu erreichen. Weiterhin wurde das von der Deutschen Bahn AG nicht mehr als Bahnanlage benötigte Grundstück Bahnhof Wildpark als Sondergebietsfläche Kultur festgesetzt, um eine Umnutzung des Bahnhofsgebäudes für kulturelle/-gastronomische Zwecke zu ermöglichen. Mit dem überarbeiteten Vorentwurf wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 27 Stellungnahmen zur Planung ein (einschließlich Fachbereiche der Stadtverwaltung). 7 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht.

Die wesentlichen Anregungen, hier der **Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg** und der **Unteren Denkmalschutzbehörde**, beziehen sich auf folgende Punkte:

#### Erhalt der Freiräume zwischen den Gebäuden / Verschiebung der Baufelder nach Süden

Es wird angeregt, dass die Nachverdichtung des Gebietes nicht zu einer durchgehenden Linie von Einzelbauten entlang der Geschwister-Scholl-Straße führen sollte. Die Freiräume zwischen den straßenseitigen Gebäuden sollten erhalten bleiben. Bei den vorhandenen Baulücken Geschwister-Scholl-Straße 42, 46 und 58 sollten die Baulinien nach Süden verschoben werden.

#### Reduzierung der Vollgeschosse für die Baulücken Geschwister-Scholl-Straße 42, 46 und 58

Für diese Baulücken wird statt einer dreigeschossigen Bebauung die Festsetzung von einem Vollgeschoss vorgeschlagen, damit eine Abpflanzung des Parkschaumes die Bebauung verdecken könnte.

#### Gestalterische Festsetzungen / Fassadengestaltung / Gebäudehöhen

Es wird angeregt, die Größe für Gauben und Dachfenster, sofern Wirksamkeit zum Park vorhanden, zu minimieren. Großflächig verglaste Anbauten zum Park sind nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass Fassadengestaltungen der Neubauten mit der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Da sich die Bebauungshöhen von Neubauten den Sichtverbindungen zwischen dem Park Sanssouci und dem Stadtraum unterordnen müssen, ist hier ebenfalls eine Abstimmung erforderlich.

Vom **Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel** wurden zu folgenden Punkten eine Stellungnahme abgegeben:

#### Verkehrslärm Geschwister-Scholl-Straße

Da die Geschwister-Scholl-Straße inner- und überörtliche Verbindungsfunktion hat, sollte eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (das nur den Schienenverkehrslärm untersucht hat) erfolgen.

#### Abstände zwischen Stellplatzanlage im Sondergebiet und allgemeinen Wohngebiet

Es wird angemerkt, dass die Abstände nicht ausreichend sind (nach Bayrischer Parkplatzlärmstudie: 27 m erforderlich).

#### Heckenpflanzung als Immissions- und Sichtschutz

Eine Festsetzung der Hecke aus Immissionsschutzgründen ist in dieser Breite nicht ausreichend, erst bei einer dichten Waldbepflanzung je 100 m können Pegelminderungen erreicht werden.

#### Private Dauerkleingärten an der Bahnstrecke

Es wird angeregt, die Dauerkleingärten in der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigen. Weiterhin fehlen Aussagen zur eventuellen Wohnnutzung der Lauben. Neue Gartenlauben sind wegen der von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen in einem Bereich von 80 m in der Regel nicht zulassungsfähig.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben**

#### Erhalt der Freiräume zwischen den Gebäuden / Verschiebung der Baufelder nach Süden

Eine mögliche Bebauung der Baulücken soll sich in die vorhandene straßenfluchtgerichtete offene / halboffene Bebauung einfügen. Die Grundstücke sind jeweils in drei Teilbereiche gegliedert: Vorgarten, Bebauung, großzügige Gartenanlagen. Die Einsichten in die tiefen Grundstücke werden durch einen Ausschluss von Baukörpern in den seitlichen Abstandsflächen in einer Tiefe von 40 m erhalten. Eine Verschiebung der Baufelder nach Süden würde die erforderliche Anlage von Stellplätzen weiter in die Gartenbereiche verschieben, dies ist jedoch nicht planerische Absicht.

#### Reduzierung der Vollgeschosse für die Baulücken Geschwister-Scholl-Straße 42, 46 und 58

Die vorgeschlagene Reduzierung auf ein Vollgeschoss entspricht nicht dem vorhandenen Ortsbild. Außerdem stellt nach Aussage der `Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte in Potsdam`, die unter Mitwirkung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten erarbeitet wurde, eine dreigeschossige Bebauung keine Beeinträchtigung der Welterbestätten dar.

#### Gestalterische Festsetzungen / Fassadengestaltung / Gebäudehöhen

Da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb des Geltungsbereiches Denkmalschutzsatzung Brandenburger Vorstadt befindet, werden die Untere Denkmalschutzbehörde, die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen von Bauanträgen beteiligt. Damit ist eine entsprechende Einflussnahme auf die Gestaltung der Gebäude gegeben. Im Bebauungsplan wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, um eine Überreglementierung der Planung zu vermeiden.

#### Verkehrslärm Geschwister-Scholl-Straße

Der Verkehrslärm der Geschwister-Scholl-Straße ist als Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens untersucht worden. Die textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden entsprechend der Ergebnisse angepasst.

#### Abstände zwischen Stellplatzanlage im Sondergebiet und allgemeinen Wohngebiet

Die Planung wird in diesem Bereich geändert. Aufgrund der verlärmten Lage der ehemaligen Bahnhoffläche zwischen der Bahnstrecke und der Geschwister-Scholl-Straße sowie der bereits

vorhandenen gemischten Nutzung in den angrenzenden Bereichen wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung wird dort in den bahnnahe Bereichen ausgeschlossen, so dass der befürchtete Konflikt ausgeräumt werden konnte.

#### Heckenpflanzung als Immissions- und Sichtschutz

Die Anregung wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung und der Begründungstext entsprechend überarbeitet, die Hecke dient lediglich einem Sichtschutz.

#### Private Dauerkleingärten an der Bahnstrecke

Nach Aussage des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. befinden sich im Geltungsbereich keine dauerbewohnten Kleingartenparzellen, dies ist auch für die Zukunft nicht beabsichtigt oder zulässig. In der zurückliegenden 50-jährigen Nutzungszeit sind keine Baumängel aufgrund des Eisenbahnbetriebes bekannt, die diesbezüglichen Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

