



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci /Geschwister-Scholl-Straße"

Erstellungsdatum 12.08.2004

Eingang 902:

4/46

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ entsprechend Anlage 1, 1a, 1b und 1c entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt.

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.)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können für die Stadt Potsdam Kosten zu folgenden Maßnahmen entstehen:

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

920 m² gesamt: 310 m² x 150 €/m² = 46.500 €
 610 m² x 10 €/m² = 6.100 €
 920 m² x 30 €/m² = 27.600 €

Grundstückserwerb für die Erweiterung der Geschwister-Scholl-Straße :

1.020 m² x 50 €/m² = 51.000 €
 gesamt : ca. 131.200 €

Die Kosten fallen nicht unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an, sondern erst mittelfristig, wenn die Stadt Potsdam den Ausbau der Geschwister-Scholl-Straße bzw. den Fuß- und Radweg durch das Plangebiet verwirklicht. Die Verwirklichung der Planung steht unter dem Vorbehalt genehmigter Haushalte in den nachfolgenden Haushaltsjahren.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

KurzeinführungHinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1 Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 1a Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen der Bürger (4 Seiten)
- Anlage 1b Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (10 Seiten)
- Anlage 1c Abwägungsvorschlag zu den während des Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen (2 Seiten)
- Anlage 2 Bebauungsplan mit Begründung (65 Seiten)

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der VerwaltungAnlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 01.10.2003 die öffentliche Auslegung 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 auf einigen Grundstücken ermöglicht.

Zusammenfassung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 10.11.2003 bis zum 12.12.2003 wurde zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.03.2003 bis zum 04.04.2003. An der Planung wurden insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

Anregungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 6 Stellungnahmen von Bürgern, darunter Stellungnahmen des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) und des Brandenburger Vorstadt e.V. sowie zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Anregungen bezogen sich auf die Festsetzung zusätzlicher Baufelder in Bahnnähe, die Herstellung eines durchgängigen Fuß- und Radweges zwischen dem Bahnhof Park Sanssouci und der Kastanienallee sowie der Realisierung eines park & ride - Parkplatzes im Bereich des Bahnhofs.

Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 24 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Davon haben 11 Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt und ohne Hinweise der Bebauungsplanung zugestimmt. 7 Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise für die Umsetzung der Planung, die für das Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar relevant sind. 4 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie keine Einwände gegen die Planung haben. Die unmittelbar zur Planung getroffenen Anregungen bezogen sich auf eine Verschiebung der Baufelder in den Baulücken nach Süden, eine Reduzierung der Geschossigkeit in den Baulücken auf ein Vollgeschoss (Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg), auf eine Einbeziehung des Verkehrslärms der Geschwister-Scholl-Straße, auf eine Vergrößerung des Abstandes zwischen der Stellplatzanlage im Sondergebiet und der Wohnnutzung, auf einen Ausschluss weiterer Gartenlauben in den Dauerkleingärten aufgrund der

Lärm- und Erschütterungsbelastung ausgehend von der Bahn (Amt für Immissionsschutz Brandenburg), auf die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Trafostation im Sondergebiet (Energie und Wasser Potsdam GmbH) und auf eine Einschränkung des möglichen Käuferkreises durch die Festsetzung `Sondergebiet Kultur` auf dem Bahnhofsgrundstück (Bundeseisenbahnvermögen).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Durch die errechneten Lärmbelastungen ausgehend von der Bahntrasse sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse derart nachteilig beeinträchtigt, dass über den Bestand hinaus keine zusätzlichen Baukörper in Bahnnähe zugelassen werden. In Abwägung mit den zuständigen Fachbehörden wurde eingeschätzt, dass der Gesundheitsschutz für eine heranrückende Wohnbebauung allein durch passive Maßnahmen nicht sichergestellt werden kann. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde geprüft und aus Kostengründen und Gründen der Umsetzbarkeit als nicht praktikabel verworfen.

Ein durchgängiger Geh- und Radweg nördlich der Bahntrasse erfolgt nicht. Vielmehr wird der Ausbau einer bereits vorhandenen, teilweise ausgebauten Wegeverbindung favorisiert.

Die Anregung zur Anlage eines park&ride Parkplatzes am Bahnhof Park Sanssouci wird nicht weiterverfolgt, da die Fläche vor dem Bahnhofsgebäude nicht ausreichend ist und die Gefahr einer Beeinträchtigung des Ortsbildes in Gegenüberlage von Park Sanssouci besteht.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Eine Verschiebung der Baufelder nach Süden würde die erforderliche Anlage von Stellplätzen weiter in die Gartenbereiche verschieben, dies ist jedoch nicht planerische Absicht. Eine mögliche Bebauung der Baulücken soll sich in die vorhandene überwiegend straßenfluchtgerichtete Bebauung einfügen.

Die vorgeschlagene Reduzierung auf ein Vollgeschoss entspricht nicht dem vorhandenen Ortsbild.

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

Im Bereich des Sondergebietes wurde die Planung zur öffentlichen Auslegung geändert. Aufgrund der verlärmten Lage der ehemaligen Bahnhofsfäche 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.

Ein Ausschluss von Gartenlauben in den Dauerkleingärten ist auch für die Zukunft nicht beabsichtigt. In der zurückliegenden 50-jährigen Nutzungszeit sind keine Baumängel aufgrund des Eisenbahnbetriebes bekannt, die diesbezüglichen Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.

Die Verortung einer eventuellen Trafostation soll erst im Zusammenhang mit einer konkreten Nutzung der ehemaligen Bahnhofsfäche erfolgen.

Notwendige Änderung der Planung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass die für drei Flurstücke vorhandenen Anträge auf Rückübertragung inzwischen entschieden wurden. Für das Kitagrundstück erfolgte keine Rückübertragung, hier ist ein Neubau vorgesehen. Im Sinne der Anpassung der bereits für die zweite Baureihe festgesetzten Firsthöhe von 11 m wird diese Höhe auch für das Kitagrundstück festgesetzt. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes abgesehen werden.

Zu dieser Änderung wurde ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 S.3 BauGB durchgeführt. Den von der Änderung betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. In Abwägung der Stellungnahmen der berührten Bürger und Träger öffentlicher Belange schlägt die Verwaltung die Beibehaltung der Planung in der nun vorliegenden Form vor.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

- Anlage 1a Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen der Bürger (4 Seiten)
- Anlage 1b Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (10 Seiten)
- Anlage 1c Abwägungsvorschlag zu den während des Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen (2 Seiten)
- Anlage 2 Bebauungsplan mit Begründung (65 Seiten)

Satzungstext, einschl. Karte