



**Betreff:**

öffentlich

**Veränderung des Geltungsbereiches, Billigung der Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr. 42.1 "Kaserne Pappelallee - Johannes-Lepsius-Straße" sowie Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bereich "Kaserne Pappelallee-GWG Vaterland"**

Erstellungsdatum 16.03.2005

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.04.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs Nr. 42.1 „Pappelallee“ und die Fortführung des B-Planverfahrens für den Teilbereich Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee-Johannes-Lepsius-Straße“.
2. Das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung, der einfachen Änderungsverfahren und der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße“ wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße“ wird erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich „Kaserne Pappelallee- GWG Vaterland“ wird aufgehoben.

Die Abgrenzung der Teilbereiche ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn die Stadtverwaltung die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Entwicklungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## **Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 42.1 Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße“:**

### **Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42 „Kaserne-Pappelallee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam am 01.09.1993 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 42-1 hat in der Zeit zwischen dem 29.08. und einschließlich dem 12.09.1994 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.09. bis zum 17.11.1994 am Verfahren beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 03.05.1995 die öffentliche Auslegung und die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 30.05. bis einschließlich 04.07.1995 statt.

Im weiteren Verfahren wurden nach der öffentlichen Auslegung zwei vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 13 BauGB durchgeführt.

### **Anlass der Planänderung**

Das durch die Einführung des EAG Bau novellierte BauGB erlaubt gem. § 233 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 244 Abs. 1 BauGB, Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abzuschließen, wenn das Verfahren bis zum 20.07.2006 beendet werden kann. Diese Überleitungsvorschriften sollen nun auf das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 42-1 Anwendung finden.

Vor der Fassung des Satzungsbeschlusses durch die StVV ist jedoch eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 42-1 gem. §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB erforderlich, da die vor der Inkraftsetzung erforderlichen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in ihrer Summe und die Änderung des Geltungsbereichs die Grundzüge der Planung berühren.

### **Vorgenommene Änderungen mit Erläuterung**

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich unter Berücksichtigung der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) im Wesentlichen auf eine redaktionelle Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch unter Beachtung der planungsrechtlichen Zulässigkeit bestimmter Festsetzungen sowie deren realer Umsetzbarkeit. Des Weiteren wurden zwischenzeitlich fertig gestellte Bauvorhaben, wie z.B. die Johannes-Lepsius-Straße und die Sanierung des ehemaligen Stabsgebäudes, in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgenommenen Änderungen lassen noch immer die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes zu; die Festsetzungen wurden z.T. aber weniger restriktiv gefasst.

1. Verzicht auf die Festsetzung einer Kindertagesstätte  
Die Planungen für die Verteilung der Kindertagesstätten im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sehen einen Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42-1 nicht vor. Sollte dennoch eine Kindertagesstätte im Quartier erforderlich werden, so ist diese in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
2. Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Geschossfläche im GEE und im WA 3 aufgrund der neuen Vollgeschossregelung  
Aufgrund der novellierten BbgBO, die eine Neudefinition des Vollgeschossbegriffes enthält, musste in beiden Gewerbegebieten und im Baufeld WA 3 ein zusätzliches Vollgeschoss und eine entsprechend höhere Geschossfläche festgesetzt werden, um weiterhin die Umsetzung des dem

Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten. In den übrigen Baufeldern des Wohngebietes sind keine diesbezüglichen Änderungen erforderlich.

3. **Zusätzliche Festsetzung zum Nutzungsmaß und zur Gestaltung des obersten Vollgeschosses aufgrund der neuen Vollgeschossregelung**  
Um die ursprüngliche Planungsabsicht aufrecht zu erhalten, wonach das oberste Geschoss kein – im Sinne der „alten“ Bauordnung – übliches Vollgeschoss („ausgebautes Dachgeschoss“) sein soll, wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Gestaltung des obersten Vollgeschosses eingefügt, die sich an der alten Bauordnung orientiert.
4. **Einfügung neuer Begriffe zur Bestimmung der zulässigen Höhe von Gebäudeteilen**  
Die Begrifflichkeiten in der bisherigen textlichen Festsetzung zur zulässigen Höhe von Gebäudeteilen wurden wegen der möglichen Staffelgeschosse und der möglichen Flachdächer im Gewerbegebiet geändert. Statt Trauf- und Firsthöhen wurden Angaben zur Höhe des Außenwandabschlusses und zur Höhe der Gebäudeoberkante bestimmt.
5. **Johannes-Lepsius-Straße**  
Die Abgrenzung der Verkehrsflächen wurde den tatsächlichen Abgrenzungen der bereits fertig gestellten Johannes-Lepsius-Straße angepasst. Aufgrund dessen wurde auch die bisher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zwischen den ursprünglichen mit A und B bezeichneten Planstraßen durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ geändert.
6. **Gehrechte**  
Die ursprüngliche Festsetzung eines Gehrechtes unmittelbar parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche der Pappelallee ist inkonsequent, daher wurde sie ersatzlos gestrichen.
7. **Überarbeitung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer**  
Die bisherige textliche Festsetzung zur Gestaltung der Dächer, wonach Garagen und Nebengebäude ausnahmsweise auch Flachdächer haben dürfen, war nicht eindeutig, da nicht definiert war, was als Flachdach galt. Der Festsetzungsinhalt wurde in die Neuformulierung der Gestaltfestsetzungen aufgenommen.
8. **Streichung der Ausnahmeregelung, wonach Vordächer auch in die öffentlichen Verkehrsflächen ragen dürfen**  
Der Bebauungsplan setzte bisher fest, dass Gebäudeteile oberhalb des Erdgeschosses um 1,5 m von der festgesetzten Baulinie abweichen und dass Vordächer in die öffentlichen Verkehrsflächen ragen durften, sofern ein Lichtraum von mindestens 2,5 m Höhe verbleibt. Da die Beschränkung auf 1,5 m auch für Vordächer galt, war ein Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum bei Einhaltung der 1,5 m Vorgabe überhaupt nicht möglich, da die Baulinie an der engsten Stelle einen Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält. Die Festsetzung zu den hineinragenden Vordächern ist somit nicht erforderlich.
9. **Überarbeitung der Regelung zur Farbgestaltung**  
Die bisherige Bestimmung „kräftige Farbgebung“ ist nicht hinreichend bestimmt und wurde daher ersatzlos gestrichen.
10. **Vereinheitlichung, Vereinfachung und Reduzierung der Begrünungsfestsetzungen**  
Die ursprünglichen Begrünungsfestsetzungen waren uneinheitlich formuliert und zum Teil unvollständig. Während in einigen Festsetzungen die Art der Bäume über die Pflanzliste definiert war, hieß es an anderer Stelle, dass standortgerechte Bäume oder Laubbäume zu pflanzen seien. Des Weiteren war die Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume in einigen Festsetzungen nicht näher definiert und fehlten nähere Angaben zu den Sträuchern und Kletterpflanzen. Mit den Begrünungsfestsetzungen wurden Vorgaben getroffen, die zum Teil ohne rechtliche Grundlage oder zum Teil nicht eindeutig genug bestimmt waren. Die betreffenden Festsetzungen wurden vereinheitlicht, gekürzt oder um zusätzliche Angaben ergänzt.

11. Bestandsorientierte Änderung der Regelung zur Anpflanzung von Bäumen in der Johannes-Lepsius-Straße  
Der bisherige Bebauungsplanentwurf hatte die meisten der ursprünglich vorhandenen Bäume in der Johannes-Lepsius-Straße als zu erhaltende Bäume festgesetzt und weitere Standorte im Straßenraum bestimmt, an denen Baumpflanzungen vorzunehmen waren. Die Festsetzungen wurden derart geändert, dass nun dem Planungsziel entsprechend gewährleistet wird, dass der Straßenraum beidseitig mit Hainbuchen bepflanzt wird.
12. Verzicht von Einzelbaumfestsetzungen innerhalb der Flächen, wo eine grundsätzliche Erhaltungsbindung gilt  
In den Bereichen, wo eine flächenhafte Erhaltungsbindung festgesetzt wird, kann auf die Festsetzung von einzelnen Bäumen verzichtet werden.
13. Stellplatzbegrünung  
Die Stellplatzbegrünung ist nunmehr so geregelt, dass entsprechend des üblichen Festsetzungskanons im Entwicklungsbereich nur ein Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen ist. Dies entspricht auch den tatsächlich bei der Realisierung der Stellplätze vorgenommenen Pflanzungen.

#### **Begründung zur Veränderung des Geltungsbereiches und zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Teilbereich „Kaserne Pappelallee – GWG Vaterland“**

Die Veränderung des Geltungsbereiches ist erforderlich, da nur noch für den westlichen Bereich des Teilbebauungsplans 42.1 (Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße) das Aufstellungsverfahren fortgeführt werden soll.

Der östliche Bereich des Teil-Bebauungsplans 42.1, der aus dem Grundstück der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) "Vaterland" besteht, wird aus dem Geltungsbereich ausgegliedert, da das ursprüngliche Planungsziel der Nachverdichtung weder von Seiten der GWG noch von Seiten der Stadt Potsdam weiterhin angestrebt wird und die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich soweit vorangeschritten ist, dass künftige Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Somit besteht für den östlichen Bereich des Plangebietes, der sich zudem auch außerhalb des Entwicklungsbereiches befindet, kein Planungserfordernis mehr. Der Aufstellungsbeschluss soll für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße“, Entwurf Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Beteiligung der Bereiche der Stadtverwaltung  
Beteiligung der Bürger  
Abwägung der Anregungen  
(Stand: November 1995, aktualisiert Februar 2005) (7 Seiten)

Begründung Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung - Stand: 17.2.2005 (29 Seiten)

Planskizze (1 Seite)