



Betreff:

öffentlich

Billigung der Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf SAN-P 08 'Block 22'

Erstellungsdatum 14.04.2005

Eingang 902:

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
10.05.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, zu der bereits durchgeführten 1. öffentlichen Auslegung und zu der 2. Trägerbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf SAN-P 08 „Block 22“ wird gebilligt (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplanentwurf SAN-P 08 „Block 22“ wird erneut öffentlich ausgelegt (siehe Anlage 3).

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 Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen verbunden.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Billigung des Abwägungsergebnisses und
erneuter Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf SAN-P 08 „Block 22“**

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1: Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsergebnis (17 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (48 Seiten + 1 Plan)

1. Kurzeinführung

1.1. Darstellung der bisherigen Verfahrensschritte und der Ergebnisse aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17. Sep. 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 08 „Block 22“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN - P 08 "Block 22" ist die Wiederherstellung und planungsrechtliche Sicherung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den Grundstücken Brandenburger Straße 30-31 sowie Jägerstraße 24 und 25, die dem Erhalt, der Erweiterung und der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gesamtstädtisches Einkaufszentrum dienen soll. Das Bebauungsplanverfahren war zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht zur beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Handels zu schaffen und dabei den Wohnstandort „2. Barocke Stadterweiterung“ nicht zu vernachlässigen. Darüber hinaus ist durch die historischen Entwicklungen im Block auf einzelnen Grundstücken das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für besondere Wohngebiete deutlich überschritten, so dass hier eine generelle Prüfung der Wohnverträglichkeit erforderlich war. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass die bisherige Regelung zur Verteilung der Nutzungsanteile zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Sanierungsziele) durch die Entwicklungen in der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße angepasst werden muss. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Blockes 22.

Die von der Planung betroffenen Bürger wurden im Rahmen der frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 02. bis 17. Nov. 1998 über die Planungsabsichten informiert. Zusätzlich fand am 11. Nov. 1998 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die während diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Hinweise führten zu einer Kennzeichnung der Baudenkmale als nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplanentwurf sowie zu einer Ergänzung der Begründung über die Erforderlichkeit der Abstimmung aller Bauanträge mit der Denkmalpflege.

Die Träger öffentlicher Belange, die städtischen Ämter und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. Juli 1998 an der Planung beteiligt (erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die vorgebrachten Hinweise führten zu einer geringfügigen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes, die jedoch keine wesentlichen Planänderungen darstellten.

Nach der Trägerbeteiligung änderte der Investor für das Einrichtungshaus seine Planung. Anstelle eines Abrisses der bestehenden Gebäude und anschließender Neubebauung wurde nun der Erhalt der Bausubstanz und deren Erweiterung angestrebt und auf Grundlage einer Genehmigung nach § 34 BauGB zügig durchgeführt. Aus diesem Grund war die Überarbeitung der Festsetzungen für das Kerngebiet vor der öffentlichen Auslegung erforderlich. Dabei wurden die überbaubare Fläche und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen geändert. Gleichzeitig wurde auf die Festsetzung von Firsthöhen zugunsten von Oberkanten verzichtet und die max. Zahl von Vollgeschossen eingefügt. (Das Abwägungsergebnis zu dieser Trägerbeteiligung wurde bereits zum Beschluss zur 1. öffentliche Auslegung am 6. März 2002 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und liegt deshalb nicht in der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage bei.)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1. öffentliche Auslegung) hat in der Zeit zwischen 15. April und 17. Mai 2002 stattgefunden. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich auf die Stellplatzsituation, die Belieferung des Warenhauses sowie auf

die Baumassen und die Verschattungen. Die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise führten jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planung.

Die erneute zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt, weil zwischen der 1. Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung eine Änderung der Planinhalte vor allem bezüglich des Kerngebietes erfolgte. Mit Schreiben vom 16. April 2003 wurden insgesamt 20 Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert. Innerhalb des Beteiligungszeitraumes bis zum 20. Mai 2000 haben sich 16 Stellen zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Unter Würdigung aller vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zwei Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Ergänzung zum Thema Bodenschutz und zur Fernwärmeversorgung) vorgenommen.

1.2. Anlass für die vorliegenden Beschlussvorlage

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Bauordnung am 1. Sep. 2003 und der damit verbundenen Änderung der Bestimmung des Vollgeschossbegriffes ist eine redaktionelle Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig. Die neue Vollgeschossdefinition führte bei einem Teil der Gebäude zu einer Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 sowie um die Einfügung von textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur 1. Offenlage und zur 2. Trägerbeteiligung sowie dem davor liegendem Stand der Abwägung unverändert ist, da die vor dem 1. Sep. 2003 geltende Bauordnung die Realisierung eines „privilegierten Daches“ zuließ, das unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss galt und demnach auch keine GFZ-Relevanz hatte. Die Einbeziehung nutzbarer Dachgeschosse in die Geschossflächenberechnung führt nun zu deutlich höheren baulichen Dichten, dies stellt jedoch keine Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB dar.

Eine erneute Beteiligung der Bürger (2. öffentliche Auslegung) wird notwendig, weil sich im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die gesamte Innenstadt (insbesondere für den Bereich der 2. barocken Stadterweiterung) folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben:

1. Ausschluss der Zulässigkeit von Banken im Kerngebiet 2,
2. Sonderregelung für Wohnungen in den „Barocken Typenhäuser“ auf den Grundstücken Brandenburger Straße 32 und 33 im besonderen Wohngebiet 1,

Des Weiteren haben die fortgesetzten Überlegungen zum Lärmschutz innerhalb der Innenstadt dazu geführt, dass eine grundrissregelnde Festsetzung nicht mehr notwendig ist.

Der Plan wurde entsprechend reduziert. Die Änderung einer Baulinie in eine Baugrenze im Kerngebiet 2 (Rückseite Jägerstraße 26) dient der Erhaltung des vorhandenen Hofes. So ist es weiterhin möglich ans Vorderhaus anzubauen, aber nicht mehr zwingend.

- Anlage 2: Abwägungsergebnis (17 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (48 Seiten + 1 Plan)
- Anlage 4: Planzeichnung