



Betreff:

öffentlich

**Billigung der Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf
SAN-P 02 'Block 15'**

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	14.04.2005
	Eingang 902:	

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 den bereits durchgeführten öffentlichen Auslegungen, zu den vereinfachten Änderungsverfahren und zu den Trägerbeteiligungen für den Bebauungsplanentwurf SAN-P 02 „Block 15“ wird gebilligt (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplanentwurf SAN-P 02 „Block 15“ 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 02 „Block 15“**

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 (54 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (55 Seiten + 1 Plan)

1. Kurzeinführung

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1. März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 02 „Block 15“ beschlossen. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung und Umstrukturierung des ehemaligen Warenhauses (auf den Grundstücken Brandenburgerstraße 49-52, Dortusstraße 62, Jägerstraße 12-14 und Gutenbergstraße 20 und 21) zu einem Einkaufszentrum mit integriertem Warenhaus unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauteile. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der historischen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Situation im Bereich des Blocks 15. 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 10. bis 24. Juli 1995 wurden zwei schriftliche Anregungen eingereicht, welche in den Abwägungsvorgang eingestellt wurde, jedoch zu keiner Änderung der Planung führte.

Die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der städtischen Ämter und der Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 18. Dez. 1995 bis zum 31. Jan. 1996 durchgeführt. Insgesamt wurden von den 39 beteiligten Stellen 17 Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken führten zu einer geringfügigen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes, die jedoch keine wesentlichen Planänderungen darstellten.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1. öffentliche Auslegung) hat in der Zeit zwischen 1. April und 2. Mai 1997 stattgefunden. Die Träger öffentliche Belange wurden über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise führten zu einigen redaktionellen Änderungen, jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planung.

Eine Änderung des bereits einmal ausgelegten Bebauungsplanentwurfes wurde aufgrund von veränderten Planungen zum Warenhaus notwendig. Geändert wurde insbesondere die Zulässigkeit von Stellplätzen im damaligen Kerngebiet, die Änderung von mehreren überbaubaren Flächen und die Zuordnung des ehemaligen Brauereigebäudes Dortusstraße 62 als besonderes Wohngebiet 2. Die geänderten Planinhalte stellen wesentliche Planänderungen dar, so dass § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung durchgeführt wurde

Die erneute Beteiligung der Bürger (2. öffentliche Auslegung) fand in der Zeit vom 30. März bis 16. April 1998 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert. Die seitens der Bürger und Träger während der 2. Auslegung vorgebrachten Anregungen führten zu einer redaktionellen Überarbeitung der Begründung des Bebauungsplanes und nicht zu einer Änderung der Planungsinhalte.

Im Anschluss an die 2. öffentliche Auslegung wurde vom Investor des Warenhauses eine erhebliche Änderung im Planungskonzept vorgenommen. Dieser Änderung der Projektplanung erforderte eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und stellt damit eine wesentliche Planänderung dar. Durch die gravierende Änderung der Planinhalte wurde eine weitere Beteiligung der Bürger (3. öffentliche Auslegung) und der Träger öffentlicher Belange (2. Trägerbeteiligung) notwendig. Während den Beteiligungsfristen für die Träger (vom 22. Mai bis 23. Juni 2000) und der Bürger (vom 4. Aug. bis 8. Sept. 2000) wurden insgesamt 30 schriftliche Stellungnahmen zu der Planung abgegeben. Die Anregungen aus diesem Beteiligungsschritt führten zu einer Änderung in der Festsetzung des Nutzungsmaßes. Diese Änderung erforderte die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB.

In der Zeit vom 22. Jan. bis 23. Feb. 2001 wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, indem insgesamt 4 Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planänderung betroffene Bürger an der Planung beteiligt wurden. Aufgrund der Anregungen aus diesem Verfahrensschritt wurden geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen, welche in einem weiteren vereinfachten Änderungsverfahren hätten behoben werden können. Da jedoch gleichzeitig Überlegungen zur Verstärkung der gewerblichen Nutzung in der Brandenburger Straße zu einer Änderung des Wohnanteils im besonderen Wohngebiet 1 führten wurde eine weitere Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zunächst hatten die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19. Sep. bis 19. Okt. 2001 (3. Trägerbeteiligung) Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf. Von den 31 beteiligten Behörden und Trägern haben 19 Stellungnahmen mit unterschiedlichen Hinweisen und Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen bezogen sich u.a. auf eine Beschränkung der Verkaufsfläche, die Sortimentsfestsetzung, die Stellplatzsituation, die technische Infrastruktur und führten zu redaktionellen Änderungen vor allem im Begründungstext. (Das Abwägungsergebnis zu dieser Trägerbeteiligung wurde bereits zum Beschluss zur 4. öffentlichen Auslegung am 6. März 2002 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und liegt deshalb nicht der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage bei

Die Beteiligung der Bürger wurde mit der 4. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Offenlage informiert. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der 4. Auslegung zum Bebauungsplanentwurf abgegeben worden sind, führten zu keiner Änderung in den Festsetzungen, hatten aber geringfügige Änderungen in der Begründung zur Folge.

Nach der 4. Offenlage wurde eine geringfügige Anpassung der Sondergebietsfläche und der überbaubaren Fläche an die Projektplanung notwendig. Die von der Planänderung betroffenen Bürger und Behörden wurden mit einem Anschreiben am 16.06.2004 im Rahmen eines 2. vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu einer Planänderung.

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 4. Offenlage sowie dem davor liegendem Stand der Abwägung unverändert ist, da die vor dem 1. Sep. 2003 geltende Bauordnung die Realisierung eines „previligierte 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 (5. 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. Einschränkung der Zulässigkeit von Banken im Kerngebiet 2 auf max. 220 qm im 1. Vollgeschoss,
2. Sonderregelung für Wohnungen in den „Barocken Typenhäuser“ auf den Grundstücken Brandenburger Straße 53, 54 und Dortustraße 59 im besonderen Wohngebiet 1,
3. Festsetzung der Überbaubarkeit der Hoffläche im Kerngebiet 2 (entspricht weitgehend dem tatsächlichen baulichen Bestand),
4. Verzicht auf die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften auch im 2. Vollgeschoss zulässig sind, da die geänderten Sanierungsziele hier keinen Ausschluss mehr vorsehen.

- Anlage 2: Abwägungsergebnis (54 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (55 Seiten + 1 Plan)
- Anlage 4: Planzeichnung