



Betreff:

öffentlich

Billigung des Abwägungsergebnisses und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf SAN-P 09 "Block 16"

Erstellungsdatum 11.08.2005

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
20.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf SAN-P 09 „Block 16“ wird gebilligt (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplanentwurf SAN-P 09 „Block 16“ 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.)

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 die Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Finanzierung des Bebauungsplanes erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Billigung des Abwägungsergebnisses und
Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf SAN-P 09 „Block 16“**

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 (13 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (44 Seiten + 1 Plan)

1. Kurzeinführung

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 09 "Block 16" ist die beabsichtigte nutzungsstrukturelle Stärkung der Attraktivität des Blockes unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und einer denkmalverträglichen Ergänzung der Baustruktur zur Konfliktentschärfung zwischen benachbarten Nutzungen auf einem in der Vergangenheit als Biergarten genutzten Grundstück. Der Bebauungsplan soll dazu dienen, die bestehenden gewachsenen baulichen Strukturen, die gekennzeichnet sind durch ein Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und wohnverträglichen Gewerbebetrieben, zu bewahren. Des Weiteren soll die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz im Bereich des Blockes 16, der Bestandteil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist, unterstützt werden.

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 eingetretenen Entwicklungen in der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße angepasst werden muss.

Für Teile des Geltungsbereiches (Grundstücke Gutenbergstraße 27, Friedrich-Ebert-Straße 94-96, Jägerstraße 28-30 sowie die innenliegenden Flurstücke 373 und 374) wurde durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Dezember 1999 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Für den Bebauungsplanentwurf SAN - P 09 „Teilbereich Block 16“ wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Bürger, die Trägerbeteiligung und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6. März 2002 zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den gesamten Block 16 einschließlich einer Teilfläche der Brandenburger Straße erfolgte vor dem Hintergrund bestehender Investitionsabsichten für einzelne Grundstücke. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in der Zeit vom 08. Oktober bis zum 22. Oktober 2002 im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam statt. Insgesamt haben sich 4 betroffene Bürger zu dem Planungsentwurf geäußert. Die Stellungnahmen betrafen vor allem die zu erwartenden Lärmemissionen bei der Wiederbelebung des Biergartens auf dem Grundstück der Friedrich-Ebert-Straße 94. Den Bedenken der Anwohner wurde gefolgt, die Planung entsprechend geändert. Bei einer Wiederbelebung des Biergartens sieht der überarbeitete Bebauungsplanentwurf ein Lärm- und Sichtschutz zu den benachbarten Grundstücken vor.

Die Träger öffentlicher Belange, die städtischen Ämter und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26. November 2002 an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 30. Dezember 2002 befristet. Von den 31 beteiligten Behörden und Stellen haben 24 schriftliche Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf abgegeben. Die Stellungnahmen

fürten zu redaktionellen Änderungen in der Begründung, die vorgenommenen Änderungen betrafen keine wesentlichen Planinhalte und berührten die Grundzüge der Planung nicht.

Aufgrund der Änderungen des Vollgeschossbegriffs (verbundenen mit dem Inkrafttreten der zum 01.09.2003 novellierten Brandenburgischen Bauordnung) war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Dies betraf die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 bei einem Teil der Gebäude sowie die Einfügung von textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur Offenlagefassung sowie dem davor liegenden Stand der Abwägung unverändert ist, da die vor dem 01.09.2003 geltende Bauordnung die Realisierung eines „privilegierten Daches“ zuließ, das unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss galt und demnach auch keine GFZ-Relevanz hatte. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume in die Geschossflächenberechnung nun deutlich höheren erzielbaren baulichen Dichten (GFZ) führen zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis weiterhin Bestand hat. Beteiligungen aus diesem Grund sind daher nicht erforderlich.

1.2. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

1.2.1 Auslegung des Bebauungsplanentwurfes SAN-P 09 „Block 16“

Der Bebauungsplan wurde nach der Trägerbeteiligung in mehreren Punkten geändert, weil sich in der Fortführung der Planungszieldiskussion für die gesamte Innenstadt (Bereich 2. Barocke Stadterweiterung) Aktualisierungsbedarf für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben haben. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Betroffen sind die folgenden Festsetzungen:

- Ausschluss der Zulässigkeit von Banken im Kerngebiet 2,
- Festsetzung der Wohnnutzung im 1. Obergeschoss in den „Barocken Typenhäusern“ auf den Grundstücken Brandenburger Straße 43, 46 und Friedrich-Ebert-Straße 93, 94, 95 und 97 im besonderen Wohngebiet 1,
- Verzicht auf die Festsetzung über die eingeschränkte Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses im besonderen Wohngebiet 1 – neben Einzelhandel und Gastronomie sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auch sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Banken) und kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen zulässig,
- Reduzierung eines Seitenflügels auf dem Grundstück Brandenburger Straße 46 entsprechend der beantragten Sanierung und
- Erweiterung eines eingeschossigen Anbaus im rückwärtigen Bereich im Kerngebiet um bereits überdachte Grundstücksteile.

- Anlage 2: Abwägungsergebnis (13 Seiten)

- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (44 Seiten + 1 Plan)