



**Betreff:**

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zur 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Grundstück Karl-Marx-Straße 22**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.08.2005
	Eingang 902:	
		4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
06.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ ist in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.
2. Das Verfahren ist mit der Priorität 1 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (s. Anlage 2)

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.)

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## **Begründung:**

### **Anlage 1**

#### **Aufstellungsbeschuß zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Karl-Marx-Straße 22**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 22. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 194 der Flur 23 Babelsberg mit einer Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine durch die AWO genutzte Kindertagesstätte.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 22 ist rechtskräftig an die Erben der früheren Eigentümer rückübertragen worden. Seither gibt es Differenzen im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse und die längerfristigen Perspektiven der Nutzung des Grundstückes, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte festgesetzt ist.

Nicht nur aufgrund der Rückstände in der baulichen Unterhaltung des Gebäudes, sondern auch wegen der für eine Kindertagesstätte nicht zwingend vorteilhaften Struktur des Gebäudes (beispielsweise fehlender 2. Rettungsweg) ist der Standort für die bestehende und planungsrechtlich abgesicherte Nutzung nicht ideal. Die erforderlichen Investitionen ließen sich durch die für eine solche Nutzung realisierbaren Mieten schwerlich refinanzieren.

Deshalb hat die Trägerin der KiTa sich seit geraumer Zeit um einen Ausweichstandort bemüht und realisiert derzeit nach Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Str. 136 einen Ersatzneubau.

Das Jugendamt hat vor diesem Hintergrund aus der fachlichen Beurteilung der Jugendhilfeplanung erklärt, dass die eingeschränkte Nutzbarkeit für die Liegenschaft Karl-Marx-Straße 22 als Kindertageseinrichtung aus fachlicher Sicht der Jugendhilfe mit Umzug an den neuen Standort Rudolf-Breitscheid-Str. 136 entbehrlich ist.

Aufgrund des fehlenden fachlichen Bedarfs und der ungünstigen baulich-wirtschaftlichen Bedingungen ist deshalb zwingend die Festsetzung des Bebauungsplanes zu überprüfen; es drängt sich eine Festsetzung analog zu den umgebenden Grundstücken auf.

Die Eigentümer haben sich verpflichtet, von dem zwischenzeitlich erwirkten Räumungstitel dann keinen Gebrauch zu machen, wenn zügig ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt wird, mit dem künftige Nutzungsperspektiven für das Grundstück eröffnet werden. Damit würde für den Zeitraum bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus der Fortbestand der KiTa gesichert.

#### Planungsziel

Ziel der Planung ist es, für das Grundstück eine der Umgebung entsprechende Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Die Beschlussvorlage zur Änderung ist mit der Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren bis zum April 2006 in der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

## Gesetzliche Voraussetzungen für die Änderung

Da der fachliche Bedarf für die festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr gegeben ist, läuft die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes faktisch ins Leere. Insoweit kann eine Änderung des Planes zur Korrektur dieser wirkungslosen Regelung nicht die Grundzüge der Planung berühren. Vielmehr soll das Grundstück an die allgemein geltenden Grundzüge der Planung angeglichen werden. Deshalb kann die Änderung in dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **Anlage 2**

### Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitverfahrens zur

#### **2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 45 „Karl-Marx-Straße“**

Im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitverfahren s.o. soll aufgrund seiner hohen Dringlichkeit die Prioritätenstufe 1 festgelegt werden. Dringlichkeitsaspekt, der eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und das kurzfristige Zurückstellen eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigt, ist die notwendige Sicherung der vorhandenen Kita – Plätze im Bereich der Villenkolonie Babelsberg bis zur Übergabe der Ersatzeinrichtung in der Rudolf-Breitscheid-Straße. Das Verfahren lässt aufgrund der minimalen Zahl der Betroffenen eine sehr kapazitätssparende und schnelle Abarbeitung erwarten.