



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt"

Erstellungsdatum 11.08.2005

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
06.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
22.09.2005	Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (s. Anlage 1 und 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 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 entstehen keine unmittelbaren Kosten. Erst mit dem Beginn der geplanten Maßnahmen nach festgestellter Planreife des Bebauungsplans entstehen folgende finanziellen Auswirkungen:

Einnahmen:

Aus Grundstücksveräußerungen können für die Stadt Potsdam die Einnahmen von ca 288.250 Euro erzielt werden.

Ausgaben:

Für die Ausstattung des Kinder- und Jugendlenspielplatzes werden ca. 150.000 Euro benötigt. Grundstückserwerbskosten und Kosten für die Herstellung von öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von Grundstückseigentümern bzw. Investoren finanziert. Erläuterung siehe Begründung (Kap. 7.6)

Die zu realisierenden Maßnahmen stehen, mit den notwendigen Ausgaben, unter dem Vorbehalt des jeweils genehmigten Haushalts, für die entsprechenden Haushaltsjahre.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Kurzeinführung

Anlage 1

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Kurzeinführung Anlage 1 (2 Seiten)
- Bebauungsplan mit Begründung Anlage 2 (1 Plan, 6 Seiten Textliche Festsetzung, 54 Seiten Begründung)
- wesentliche Eckpunkte städtebaulicher Verträge Anlage 3 (1 Seite)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 05.11.1997 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ beschlossen (DS 97/0776/1).

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 05. Januar bis zum 06. Februar 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachbereiche sind parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt worden. Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Ein Beschluss über den geänderten Entwurf und dessen Auslegung war für den Herbst 1999 vorgesehen. Aufgrund der ungeklärten Situation bei der geplanten Verlagerung von Kleingärten wurde die Beschlussvorlage nach der Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen bis zur abschließenden Klärung der Kleingartenproblematik zurückgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2002 die struktur – planerische Ausrichtung zur Entwicklung der Fläche zwischen Ludwig-Richter-Straße und Tizianstraße innerhalb des Bebauungsplans Nr. 35-1 beschlossen (DS 02/SVV/0513).

Auf der Grundlage dieser Planungskonzeption hat die Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2002 die Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 35-1 gefasst (DS 02/SVV/0870). Unter den in diesem Beschluss formulierten Bedingungen wurde die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans fortgeführt.

In die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden die Bürger und die betroffenen Behörden einbezogen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe wurden mehrere Abstimmungen mit dem Verein Berliner Vorstadt und dem Kleingartenverband durchgeführt.

Da die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mehr als 7 Jahre zurück liegt und der überarbeitete Entwurf inzwischen zahlreiche Änderungen aufweist, muss erneut ein öffentliches Auslegungsverfahren durchgeführt werden.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Sicherung des Wohngebietscharakters
- Sicherung erhaltenswerter Gebäude
- Gebietsverträgliche Nachverdichtung
- Sicherung von Flächen für Kleingartennutzung
- Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes mit angelagerter Spielfläche

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung sind

- Erhaltung bzw. Sicherung von Kleingartenflächen im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße
- Modifizierung der Bebauungskonzeption für den Innenbereich im o.g. Block

- Verzicht auf die Standortvorhaltung für eine Kita am östlichen Ende der verlängerten Tizianstraße, Entwicklung einer Wohnbaufläche anstelle der Gemeinbedarfsfläche
- Modifizierung der Baukörperausweisungen für alle erhaltenswerten Gebäude (enge Baukörperausweisung)
- Anpassung der festgesetzten Maße baulicher Nutzung an die Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003.

Ausführliche Beschreibung siehe Begründung (Kap. 8, Seite 52).

Für zwei Teilbereiche des Plangebiets sollen die Planungsziele neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes über begleitende Städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern bzw. Investoren umgesetzt und gewährleistet werden.

Damit wird für den Bereich Berliner Straße 105 (und Umfeld) gesichert, dass eine vielfältige, nicht auf Wiederholung von Bautypen beruhende städtebauliche Ergänzung der charakteristischen Qualität der Berliner Vorstadt entsteht. Gleichwohl soll ein gestalterischer Zusammenhang dieser größeren neu zu entwickelnden Nachbarschaft herausgebildet werden, nicht zuletzt durch einen hohen Anspruch an den Straßenraum, der mit Blick auf den Unterhaltungsaufwand in privater Hand bleiben, jedoch öffentlich zugänglich werden soll.

Für den Bereich der Villa Schöningen soll verbindlich gesichert werden, dass die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten im Umfeld der historischen Gartenanlage vorrangig der Sanierung und dauerhaften Erhaltung der wertvollen und stadtbild – exponierten Villa zugute kommen.

Diese Verträge sollen in die Gesamtabwägung einbezogen und hierfür vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgeschlossen werden – mit dem alleinigen Vorbehalt des Inkrafttretens des Bebauungsplans.

Die Verträge sind angesichts des Verfahrensstandes noch nicht abschließend unterschriftsreif. Wesentliche Eckpunkte sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefasst werden.

Anlagen:

- Bebauungsplan mit Begründung Anlage 2 (1 Plan, 6 Seiten Textliche Festsetzung, 54 Seiten Begründung)
- wesentliche Eckpunkte städtebaulicher Verträge Anlage 3 (1 Seite)