



Betreff:

öffentlich

Billigung des Abwägungsergebnisses und erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf SAN-P 11 "Block 21 - Nordbereich" sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	11.08.2005
	Eingang 902:	
		4/49

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, zu der bereits durchgeführten 1. öffentlichen Auslegung sowie deren Wiederholung zum Bebauungsplanentwurf SAN-P 11 „Block 21 - Nordbereich“ wird gebilligt (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplanentwurf SAN-P 11 „Block 21 - Nordbereich“ wird erneut öffentlich ausgelegt (siehe Anlage 3).
3. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausgelegt (siehe Anlage 4).

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 erneuter Auslegungsbeschluss zum
Bebauungsplanentwurf SAN-P 11 „Block 21 - Nordbereich“ sowie zur Auslegung der 28.
Änderung des Flächennutzungsplanes**

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 (7 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (49 Seiten + 1 Plan)
- Anlage 4: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (4 Seiten)

1. Kurzeinführung

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6. März 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 11 „Block 21 - Nordbereich“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN - P 11 "Block 21 - Nordbereich" ist die beabsichtigte Erweiterung und Umstrukturierung des Geschäftshauses auf dem Grundstück Brandenburger Straße 21/22 zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Geschossfläche von ca. 2.200 m², die zum Erhalt, zur Erweiterung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gesamtstädtisches Einkaufszentrum beitragen soll.

Neben den baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken Brandenburger Straße 21/22 sind keine baulichen Verdichtungen vorgesehen, die zu einer wesentlichen Erhöhung des historischen Maßes der baulichen Nutzung führen. Alle weiteren beabsichtigten Grundstücksentwicklungen (Brandenburger Straße 23 und 25, Jägerstraße 20) orientieren sich am historischen Nutzungsmaß sowie der umgebenden Bebauung. Jedoch ist die städtebauliche Zielstellung der Nutzungsart sowie der überbaubaren Grundstücksflächen nicht im notwendigen Maß durch § 34 BauGB regelbar. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Blockes 21. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen im Block 21 gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Die von der Planung betroffenen Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 15. bis 26. April 2002 über die Planungsabsichten informiert. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden insgesamt 2 Äußerungen schriftlich eingereicht. Die während diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Hinweise führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Die Träger öffentlicher Belange, die städtischen Ämter und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28. März 2002 an der Planung beteiligt (erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden die folgenden Änderungen an der Planung erforderlich:

- Hinweis auf die Lage innerhalb eines Fernwärmevorranggebietes
- Festsetzung der Erschließung der Stellplatzflächen im Blockinneren

Die vorgenommenen Änderungen betrafen keine wesentlichen Planinhalte und berührten die Grundzüge der Planung nicht. (Das Abwägungsergebnis zu dieser Trägerbeteiligung wurde bereits zum Beschluss zur 1. öffentlichen Auslegung am 4. September 2002 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und liegt deshalb nicht in der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage bei.)

Die 1. öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11. November bis 13. Dezember 2002 durchgeführt und fand im Stadterneuerungsamt Potsdam statt. Aufgrund eines Verfahrensmangels, der die Information der Träger öffentlicher Belange über den Offenlegungszeitraum betraf, wurde im Zeitraum vom 10. März bis 11. April 2003 eine Wiederholung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von den über den Offenlegungszeitraum informierten Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 3 Stellen an der Planung beteiligt, die jedoch lediglich Hinweise auf ihre Schreiben aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gaben. Diese Hinweise haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Aufgrund der Änderungen des Vollgeschossbegriffs (verbundenen mit dem Inkrafttreten einer 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 vorliegenden Beschlussvorlage

1.2.1 Auslegung des Bebauungsplanentwurfes SAN-P 11 „Block 21 – Nordbereich“

Der Bebauungsplan wurde nach der 1. Offenlage 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 20 und Dortustraße 57 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), kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen zulässig,
- Verzicht auf eine grundrissregelnde Festsetzung für die Grundstücke an der Charlottenstraße zum Schutz vor Lärmemissionen, da die Charlottenstraße vom Durchgangsverkehr befreit wurde.

Die Änderung von maximalen Geschossigkeiten von Gebäuden auf den Grundstücken Brandenburger Straße 19 und 23 entspricht der tatsächlichen Situation. Auf dem Grundstück Brandenburger Straße 25 wurde im zulässigen „Neubauteil“ angrenzend ans Grundstück Jägerstraße 20 eine Reduzierung der Geschossigkeit vorgenommen, um die Grenzbebauung besser verträglich zu gestalten. Für das Grundstück Brandenburger Straße 20 wurde eine bereits genehmigte geringfügige Erweiterung des Vorderhauses um 10 m² Grundfläche in den Bebauungsplan übernommen.

1.2.2 Auslegung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan SAN-P 11 „Block 21 – Nordbereich“ steht mit den grundsätzlichen Zielen des Flächennutzungsplanes im Einklang. Jedoch ist das politisch und städtebaulich gewollte Planungsziel Sicherung und Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes von gesamtstädtischer Bedeutung im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße mit der Jägerstraße mit der derzeitigen Darstellung als besonderes Wohngebiet im Flächennutzungsplan nicht realisierbar. Mit der neuen Darstellung als Kerngebiet sind neben Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig, welche zu einer Belebung der Potsdamer Innenstadt beitragen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 11 „Block 21 – Nordbereich“.

- Anlage 2: Abwägungsergebnis (7 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (49 Seiten + 1 Plan)
- Anlage 4: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (4 Seiten)