



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans "Bereich Babelsberger Straße", Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" und städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	10.11.2005
	Eingang 902:	
		4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen und Bedenken der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ entschieden (Anlagen 1, 1 A und 1 B).
2. Die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Babelsberger Straße“ wird beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2)
3. Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 3).
4. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird gebilligt (s. 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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht, da weder verkehrliche Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulasten der Stadt erforderlich sind.

Die Poolgesellschaft übernimmt die Herstellung der privaten Erschließung sowie der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung

Anlage 1

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Kurzeinführung (4 Seiten) |
| Anlage 1A | Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans eingebrachten Anregungen der Bürger (4 Seiten) |
| Anlage 1B | Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (15 Seiten) |
| Anlage 2 | Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Babelsberger Straße mit Begründung (11 Seiten) |
| Anlage 3 | Bebauungsplan mit Begründung (Plan + 73 Seiten + Anhang (21 Seiten)) und Auszug aus der Fortschreibung Grünordnungsplan (4 Seiten) |
| Anlage 4 | Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ mit Anlagen (sofern sie nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage sind) (8 Seiten + 2 Anlagen) |

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.12.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ und der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung des Potsdamer Hauptbahnhofs sowie der Potsdamer Kulturlandschaft abgestimmte Entwicklung. Der Teilbereich gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang ist für repräsentative und publikumsintensive Nutzungen prädestiniert, die der Funktion der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum entsprechen. Die Fläche zwischen der Nuthe und der Babelsberger Straße soll Wohnzwecken vorbehalten bleiben. Die östlich an die Bahnhofspassagen angrenzenden Flächen zwischen Friedrich-List-Straße und Babelsberger Straße bis zur Nuthe sind für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Entlang der Nuthe bis zur Havel ist eine naturnahe Parkanlage mit öffentlichem Weg vorgesehen. Das Plangebiet wird in die Potsdamer Kulturlandschaft eingebunden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend ergänzt und geändert. Der Begründungstext zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Babelsberger Straße ist konkretisiert worden; die Inhalte haben sich gegenüber der Fassung zur öffentlichen Auslegung nicht geändert.

Der zwischen der Verwaltung und dem Vertragspartner abgestimmte städtebauliche Vertrag sieht Regelungen zur Errichtung, Lage, Erschließung und Gestaltung der Terrassen als verbindenden Elementen in den Kerngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten, zur hohen Gleichwertigkeit der Fassaden der baulichen Anlagen entlang der Babelsberger Straße, zur korrespondierenden Gestaltung der jeweils gemeinsam zu

errichtenden Terrassen- und Auenhäuser, zum Grundstückszuschnitt, zur inneren Erschließung und zu Grünbelangen vor.

Auf ausdrücklichen Wunsch des Vertragspartners wird in diesem städtebaulichen Vertrag auf eine Regelung zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB verzichtet. Die Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ nach § 33 BauGB ist nach Abschluss dieses Vertrags damit ausgeschlossen. Falls zukünftig doch § 33 BauGB Anwendung finden sollte, müsste es einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geben.

Zusammenfassung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 07.01.2005 bis zum 11.02.2005 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt. Am 18.01.2005 fand außerdem eine Erörterungsveranstaltung für die interessierten Bürger statt, an der 4 Personen teilnahmen. Die Ziele und Inhalte der Planung wurden durch die Verwaltung dargestellt und mit den beteiligten Bürgern diskutiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.05.2004 bis zum 22.06.2004. An der Planung wurden insgesamt 33 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt. Zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans sind weder Anregungen der Bürger noch flächennutzungsplanrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Dies ist im Abwägungsprozess berücksichtigt worden.

Anregungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ein Schreiben mit Anregungen von Bürgern eingegangen. Dieses eingegangene Schreiben bezog sich auf den Bebauungsplan. Die Anregung war auf Fragen zur Gesamt-BGF, zum Eindruck einer Verlängerung der jetzigen Bebauung auf die doppelte Länge und zur städtebaulichen Dominante im GE 2 gerichtet.

Während der Erörterungsveranstaltung wurden zum Bebauungsplan die Themenbereiche wie Zeitraum der Umsetzung der Planung, Baubeginn, Investoreninteresse, Eigentumsverhältnisse, Umgang mit den baulichen Beständen, städtebauliche Begründung für die geplante bauliche Dominante im GE 2 sowie die Einzelhandelsthematik angesprochen.

Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 23 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei denjenigen, die sich zur Planung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 15 der Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in 3 der Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind.

Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf die Fragen zu einem möglichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des provisorischen Kauflandparkplatzes (Einzelhandelsverband Land Brandenburg e.V.), zur Verträglichkeit der geplanten benachbarten Nutzungen ‚Kerngebiet‘ und ‚Allgemeines Wohngebiet‘ bezüglich des Immissionsschutzes sowie zur Verträglichkeit der geplanten gegenüberliegenden Nutzungen ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und ‚Gewerbegebiet‘ (Amt für Immissionsschutz, jetzt Landesumweltamt Brandenburg), zum Umgang mit vorhandenen Kabel- und Leitungstrassen (DB Services Immobilien GmbH), zur möglichen Kampfmittelbelastung des räumlichen Geltungsbereichs (Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst), zum Umgang mit Bodendenkmalen (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege)

und zur zulässigen Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen im GE 1 und GE 2 in direkter Nähe zum Kreisverkehr (Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bezüglich der geplanten Gesamt-BGF wird auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur zulässigen baulichen Dichte im Bereich des „Neuen Quartiers am Bahnhof“ vom 03.07.2002 (DS 02/SVV/0450) verwiesen.

Mit der TF 25 werden die maximal zulässigen Fassadenlängen der Baukörper im Gewerbegebiet GE 1 geregelt. Zusammen mit den Festsetzungen zur Höhengestaltung der Baukörper sind damit die Voraussetzungen für eine Gliederung innerhalb des GE 1 gegeben.

Zur städtebaulichen Dominante wird auf die Diskussion im ‚Qualifizierten Verhandlungsverfahren im Rahmen eines Vergabeverfahrens‘ sowie auf die Umsetzung der Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ der Stadtverordnetenversammlung vom 04.12.2002 verwiesen.

Entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind aus der Beteiligung der Bürger keine Änderungen der Planung erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Planung im Hinblick auf die Anregungen der Bürger nicht zu ändern.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gliederung des Kerngebietes in die beiden Bereiche MK 1.1 und MK 1.2 ermöglicht es, die dem Gebietscharakter eines Kerngebietes in seiner allgemeinen Zweckbestimmung entsprechenden Nutzungen den beiden Bereichen unterschiedlich zuzuordnen. Einzelhandel ist hier nur im MK 1.1 und nur in geringer Dimensionierung zulässig.

Mit der Realisation der Tiefgaragen in den Bahnhofspassagen und mit den in der Planung ausgewiesenen Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet können die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Da eine Rückbauverpflichtung für die ehemaligen provisorischen Kauflandstellplätze besteht, sind diese Flächen als zukünftige Bestandteile der öffentlichen Parkanlage konzipiert.

Zur Thematik des Immissionsschutzes wird bereits im Begründungstext auf die Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet und die zulässigen Nutzungen im benachbarten Kerngebiet eingegangen, die aufeinander abgestimmt sind. Gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ist die Textliche Festsetzung (TF) 28 formuliert worden. Dem Hinweis auf die erforderliche Lösung des Immissionskonflikts zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet ist durch die Beschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 auf ‚nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe‘ gefolgt worden (TF 11).

Die Information zum Ausschluss einer Überbauung von für den Bahnverkehr technisch erforderlichen Kabeltrassen ist an die Eigentümerin (Poolgesellschaft bzw. DB AG) weitergeleitet worden. In der Planzeichnung sind die Kabeltrassen durch die Ausweisung von mit Leitungsrechten belasteten Flächen gesichert. In der Umsetzung der Planung sind gegebenenfalls entsprechende technische Lösungen zu finden.

Die Information, dass es sich bei dem Planungsgebiet um ein kampfmittelbelastetes Gebiet handelt, ist der Eigentümerin übermittelt worden.

Der Hinweis zum Umgang mit eventuell im Planungsgebiet vorhandenen Bodendenkmalen ist dadurch berücksichtigt worden, dass auf die Planzeichnung ein entsprechender ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ übernommen worden ist.

Bereits im Qualifizierten Verhandlungsverfahren im Rahmen eines Vergabeverfahrens sind die Ausprägung und zulässige Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 thematisiert worden. Im Ergebnis hat das Vergabegremium eine städtebauliche Dominante direkt östlich des Kreisverkehrs als städtebauliche Fassung und Abschluss des Straßenraumes der Babelsberger Straße befürwortet. Auf Wunsch des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen vom 21.09.2004 ist eine Höhensimulation für das Baufeld GE 2 durchgeführt worden, um „das Konfliktpotenzial für die Sichtbeziehung zwischen der Bismarckbrücke im Park Babelsberg und den Ravensbergen zu bestimmen.“ Der Ausschuss hat am 09.11.2004 die Ergebnisse der Höhensimulation diskutiert und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zur Auslegung empfohlen.

Nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Änderung der Planung erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Planung im Hinblick auf die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nicht zu ändern.

Die aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung erforderlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu den Fragen der Realisierung des Bauvorhabens, der Erschließungsanlagen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits in der vorliegenden Fassung des Vertrags enthalten.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Beschluss über die dazugehörige Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

- Anlage 1A Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans eingebrachten Anregungen der Bürger (4 Seiten)
- Anlage 1B Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (15 Seiten)
- Anlage 2 Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Babelsberger Straße mit Begründung (11 Seiten)
- Anlage 3 Bebauungsplan mit Begründung (Plan + 73 Seiten + Anhang (21 Seiten)) und Auszug aus der Fortschreibung Grünordnungsplan (4 Seiten)
- Anlage 4 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ mit Anlagen (sofern sie nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage sind) (8 Seiten + 2 Anlagen)