



**Betreff:**

öffentlich

**Billigung der Abwägung, Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 02 "Block 15 Potsdam"**

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	17.11.2005
	Eingang 902:	
		4/49

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

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“ wird gebilligt (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplan SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (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. Der Bebauungsplan setzt keine neu zu errichtenden Erschließungsanlagen fest.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## **Billigung der Abwägung Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“**

### 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 ( 3 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung ( 58 Seiten + 1 Plan)

### **1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage**

- Billigung des Abwägungsergebnisses und
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1. März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 02 „ Block 15“ beschlossen. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung und Umstrukturierung des ehemaligen Warenhauses (auf den Grundstücken Brandenburgerstraße 49-52, Dortusstraße 62, Jägerstraße 12-14 und Gutenbergstraße 20 und 21) zu einem Einkaufszentrum mit integriertem Warenhaus unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauteile. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der historischen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Situation im Bereich des Blocks 15. Das Bebauungsplanverfahren war zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht zur beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Handels zu schaffen und dabei den Wohnstandort „2. Barocke Stadterweiterung“ nicht zu vernachlässigen.

Der Bebauungsplan SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“ steht mit den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung in Einklang. Das Bauvorhaben des Investors ist mit einer Festsetzung als Kerngebiet und teilweise Besonderes Wohngebiet im bereits beschlossenen Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nicht zulässig. Die Festsetzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Handel ist aufgrund des Vorhabens (großflächiger Einzelhandel) zwingend. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Der Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einer gesonderten Vorlage vom Bereich 461 vorbereitet.

### **1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse**

Gem. § 3 und 4 des BauGB wurden zum Bebauungsplan SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“ folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 10. bis 24. Juli 1995 statt.
- Die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der städtischen Ämter und der Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 18. Dez. 1995 bis zum 31. Jan. 1996 durchgeführt.
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (1. öffentliche Auslegung) hat in der Zeit zwischen 1. April und 2. Mai 1997 stattgefunden.
- Die erneute Beteiligung der Bürger (2. öffentliche Auslegung) fand in der Zeit vom 30. März bis 16. April 1998 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.
- Durch die gravierende Änderung der Planinhalte wurde eine weitere Beteiligung der Bürger (3. öffentliche Auslegung vom 4. Aug. bis 8. Sept. 2000) und der Träger öffentlicher Belange (2. Trägerbeteiligung vom 22. Mai bis 23. Juni 2000) notwendig.
- In der Zeit vom 22. Jan. bis 23. Feb. 2001 wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, indem insgesamt 4 Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planänderung betroffene Bürger an der Planung beteiligt wurden.

- Die 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19. Sep. bis 19. Okt. 2001 statt.
- Eine weitere Beteiligung der Bürger wurde mit der 4. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Offenlage informiert.
- Nach der 4. Offenlage wurde eine geringfügige Anpassung der Sondergebietsfläche und der überbaubaren Fläche an die Projektplanung notwendig. Die von der Planänderung betroffenen Bürger und Behörden wurden mit einem Anschreiben am 16.06.2004 im Rahmen eines 2. vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB beteiligt.

Die zu den o.g. Beteiligungsverfahren erstellten Abwägungsergebnisse wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 6. März 2002 und vom 1. Juni 2005 bereits gebilligt.

Eine erneute Beteiligung der Bürger (5. öffentliche Auslegung) wurde notwendig, weil sich im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele für die gesamte Innenstadt (insbesondere für den Bereich der 2. barocken Stadterweiterung) Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben.

Die 5. öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 11. Juli bis 12. August 2005 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Seitens der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht. Von den 22 mit Schreiben vom 16.06.2005 beteiligten Träger öffentlicher Belange und Stadtämter haben 14 eine schriftliche Stellungnahme zur Planung abgeben. Dabei wurden seitens des Landesamtes Brandenburg, Regionalabteilung West Bedenken bezüglich der Lärmbelastung geäußert. Diese Bedenken betreffen nicht den Regelungsinhalt und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, haben daher keine Änderung der Planung zur Folge. Die anderen beteiligten Träger und Stadtämter hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Die Stellungnahmen mit den Abwägungsempfehlungen zur 5. öffentlichen Auslegung sind als Anlage 2 der Vorlage eingefügt.

### **1.3. Empfehlung der Verwaltung**

Sofern seitens der Stadtverordnetenversammlung die Abwägungsergebnisse gem. der Anlage 2 gebilligt werden, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 02 „Block 15 Potsdam“ gefasst werden.

Anlage 2: Abwägungsergebnis ( 3 Seiten)

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung ( 58 Seiten + 1 Plan)