



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	16.03.2006
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.04.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ entsprechend Anlage 1, 1a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (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 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ entstehen keine unmittelbaren Kosten. Erst mit dem Beginn der geplanten Maßnahmen entstehen folgende finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen:

**Aus Grundstücksveräußerungen können für die Stadt Potsdam die Einnahmen von ca. 291.250 Euro erzielt werden.**

Ausgaben:

Für die Ausstattung des Kinderspielplatzes 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.

Der Finanzierungsaufwand zur Ausstattung des Kinderspielplatzes ist nicht im Investitionsprogramm bis zum Haushaltsjahr 2009 enthalten. Die Maßnahmendurchführung wird, mit der jährlich neu anzupassenden Prioritätensetzung der Investitionsmaßnahmen, berücksichtigt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## **Begründung:**

Anlage 1

### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

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

- Kurzeinführung **Anlage 1 (3 Seiten)**
- Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen **Anlage 1a (25 Seiten)**
- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **Anlage 1b (13 Seiten)**
- Bebauungsplan mit Begründung **Anlage 2 (55 Seiten mit 1 Plan und 6 Seiten Textl. Festsetzungen)**

### **Kurzeinführung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.11.2005 die Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Die wesentlichen Planungsziele dieses Bebauungsplans sind die Sicherung des Wohngebietscharakters, die Sicherung der erhaltenswerten Gebäude und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung. Es sollen ein attraktives Grün- und Fußwegenetz mit angelegter Spielfläche entstehen und Flächen für Kleingartennutzung gesichert werden.

### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ mit der Begründung hat in der Zeit vom 09. Dezember 2005 bis zum 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 parallel zur öffentlichen Auslegung statt. In diesem Zusammenhang sind auch die von der Planung berührten Fachbereiche der Stadtverwaltung in das Beteiligungsverfahren einbezogen worden.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wurden vor allem von Grundstückseigentümern Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht, die von den Streichungen bisher vorgesehener Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken betroffen sind. Die Forderung nach Einräumung von zusätzlichen Baurechten auf rückwärtigen Grundstücksflächen wird entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in Abwägung mit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, die wesentlich durch unverbaute Blockinnenbereiche, also durch das Fehlen einer Bebauung in zweiter Reihe geprägt wird, nicht berücksichtigt. Die privaten Belange müssen in diesen Fällen aus Sicht der Verwaltung auch dann zurückstehen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans zur ersten öffentlichen Auslegung die Festsetzung von Baufeldern für die betreffenden Grundstücke vorsah.

Aus den gleichen Gründen der Erhaltung der unter anderem durch großzügige und teilweise parkartige Gärten geprägten städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt soll auch der Forderung einiger Grundstückseigentümer nach Einräumung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten auf straßenseitigen Flächen großer bzw. (entlang der Straßenfront) breiter Grundstücke entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung nicht nachgekommen werden. Im Unterschied zu der Einräumung von Baurechten auf straßenseitigen Flächen bisher unbebauter Grundstücke, die Grundlage für die Nutzung der Grundstücke als Wohngrundstücke sind, ist die Einräumung von zusätzlichen Baurechten auf bereits mit einem Hauptgebäude bebauten Grundstücken nicht erforderlich und soll in

Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes unterbleiben.

Den Zielen der Erhaltungssatzung soll nach dem Vorschlag der Verwaltung auch entgegen den Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers für das erhaltenswerte und nicht zuletzt baugeschichtlich bedeutsame Wohngebäude Rembrandtstraße 24-26 im Rahmen der Bebauungsplanung Vorrang eingeräumt werden.

Die Anregung der auf rückwärtigen Teilen eines in der Berliner Straße gelegenen Grundstücks ansässigen Handwerksbetriebe, die WA-1-Festsetzung aufgrund der gewerblichen Nutzungen in eine WA-2-Festsetzung zu ändern, bedarf aus Verwaltungssicht keiner Berücksichtigung, da die Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzung in beiden Fällen am Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes zu messen ist und für die ausgeübten Nutzungen gegeben ist. Hingegen wird die Anregung zur Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse auf den rückwärtigen Flächen des Grundstücks bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch geringfügige Vergrößerung der Baufensterausweisung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung aufgenommen.

Die Anregung der Reduzierung der Nutzungsmaße und der Baufelder auf den WA-1-Flächen beiderseits der verlängerten Tizianstraße soll aus Verwaltungssicht nicht berücksichtigt werden, da die im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken an der Tizianstraße höhere Grundstücksausnutzung durch die Schaffung öffentlicher Freiflächen ausgeglichen wird und sich die festgesetzten Nutzungsmaße (GRZ 0,25 und GFZ 0,6) in den Rahmen der weiteren Umgebung einfügen.

In der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen soll nach dem Vorschlag der Verwaltung nun den öffentlichen Belang der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hier insbesondere der landschaftlichen Prägung des Plangebietes Vorrang vor den privaten Belangen der wirtschaftlich optimierten Grundstücksausnutzung eingeräumt werden.

#### **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte des ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes vorgebracht.

Der von der unteren Wasserbehörde vorgeschlagenen Erweiterung des Geltungsbereichs um Wasserflächen des Heiligen Sees kann entsprechend dem Abwägungsvorschlag insbesondere aus verfahrenstechnischen Gründen nicht gefolgt werden, da dies eine neue Auslegung erfordern würde. Zudem kann die Begrenzung von Steganlagen sinnvoller im Rahmen der wasser-, naturschutz- und denkmalrechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls erfolgen.

Die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten mit Verweis auf den zwischen Rubensstraße und Mühlenweg verlaufenden Tiefenzug vorgebrachte Anregung zur Reduzierung der Bebaubarkeit des Grundstück Seestraße / Ecke Rubensstraße erfordert entsprechend dem Abwägungsvorschlag in Abwägung mit bestehenden Baurechten keine Berücksichtigung, da Blickbeziehungen zwischen Neuem Garten und Park Babelsberg nicht beeinträchtigt werden. Die von der Stiftung mit Verweis auf Sichtbeziehungen insbesondere aus dem Park Klein Glienicke auf die Schwanenallee geforderte Reduzierung der Bebaubarkeit des Eckgrundstücks Menzelstraße/Böcklinstraße/Schwanenallee kann aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung keine Berücksichtigung mehr finden.

Von der für Immissionsschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes wurde angeregt, die Bemessungsgrundlagen für die Festsetzung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude an der Berliner Straße zu überprüfen und die Regelungen des Bebauungsplans ggf. anzupassen. Im Ergebnis der Prüfung durch die für Immissionsschutz zuständige Stelle des Bereichs Umwelt und Natur sind geringere Lärmbelastungen als bisher angenommen festgestellt worden, so dass die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile reduziert werden konnten.

Die ebenfalls vom Landesumweltamt mit Verweis auf potentielle Lärmkonflikte zwischen einem Jugendlichenspielplatz und den angrenzenden WA- und WR- Grundstücke angeregte Modifizierung

der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendlichenspielplatz“ in „Kinderspielplatz“ wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.

## **Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen**

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ist der Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt worden:

- Änderung der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendlichenspielplatz“ in Kinderspielplatz
- Geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen WA-1- und WA-2-Flächen auf dem Flurstück 255 in Anpassung an den Gebäudebestand
- Geringfügige Erweiterung des Baufeldes auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Berliner Straße 110 und 110a
- Geringfügige Erweiterung der Baukörperausweisung für das Gebäude Menzelstraße 2
- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung 8.1)
- Ergänzung der Pflanzliste um Säulenpappeln
- Streichung der Kennzeichnungen von Altlastenverdachtsflächen
- Vergrößerung der Darstellung des Bodendenkmals im Einmündungsbereich Berliner Straße / Rembrandtstraße

Darüber hinaus ist der Charakter des Verweises auf Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalbereichssatzung als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und der Hinweischarakter für geschützte Alleeen richtig gestellt worden.

Für die Änderungen und Ergänzungen ist die Wiederholung von Verfahrensschritten hierzu nicht erforderlich.

## **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gefolgt wird, kann die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ zugestimmt und der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

- Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen **Anlage 1a (25 Seiten)**
- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **Anlage 1b (13 Seiten)**
- Bebauungsplan mit Begründung **Anlage 2 (55 Seiten mit 1 Plan und 6 Seiten Textl. Festsetzungen)**