



Betreff:

öffentlich

Teilung des Geltungsbereiches SAN-B01 "Ortsmitte Nowawes" Billigung der Abwägungsergebnisse und Satzungsbeschluss SAN-B01A " Webergasse"

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	16.03.2006
	Eingang 902:	
		4/49

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. Die Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SAN-B 01 „Nowawes Ortsmitte“ in die Teilbereiche SAN-B-01A „Webergasse“ und SAN-B-01B „Ortsmitte“ gem. §2 Abs.4 BauGB. (s. Anlage 2)
2. Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN-B 01B „Ortsmitte“ gem. §2 Abs.4 BauGB aufzuheben.
3. Den Satzungsbeschluss vom 12.07.1999 für den Bebauungsplan SAN-B 01A „Webergasse“ gem. §2 Abs.4 BauGB aufzuheben.
4. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan SAN-B 01 „Nowawes Ortsmitte“ sowie zu den vereinfachten Änderungsverfahren für den Bebauungsplan SAN-B-01A „Webergasse“ zu billigen. (s. Anlage 3)
5. Den Bebauungsplan SAN-B 01A „Webergasse“ gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen und die dazugehörige Begründung zu billigen. (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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzung nicht. Der Bebauungsplan setzt neu zu errichtenden Erschließungsanlagen fest. Diese sind zum größten Teil bereits fertiggestellt. Die Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Teilung des Geltungsbereiches SAN-B01 "Ortsmitte Nowawes" Billigung der Abwägungsergebnisse und Satzungsbeschluss SAN-B01A " Webergasse"

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** Übersichtsplan zur Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SAN-B-01 „Nowawes Ortsmitte“ in die Teilbereiche A und B (1 Seite)
- Anlage 3** Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der TÖB - Beteiligung und aus der vereinfachten Änderungsverfahren (47 Seiten)
- Anlage 4** Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan SAN-B-01 A „Webergasse“ (23 Seiten + 1 Plan)

Anlage 1

Kurzeinführung

Zu 1 Teilung des Bebauungsplanes und zu 2 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes SAN-B01B

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN-B01 „Nowawes Ortsmitte“ wurde am 02.09.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen und durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 am 21.09.1992 öffentlich bekannt gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um für das Zentrum von Babelsberg unter dem Gesichtspunkt seiner damaligen und künftigen Rolle innerhalb der Gesamtstadt Potsdam eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern. Das ca. 7,2 ha umfassende Plangebiet bildet den Kern der im 18. Jahrhundert planmäßig angelegten Webersiedlung Nowawes, es ist Teil des Denkmalsbereichs Nowawes. Seit August 1992 besteht eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, seit 1993 die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Babelsberg-Nord.

Das Babelsberger Zentrum unterlag einem wachsenden Veränderungsdruck. Für den Bereich rund um die „Webergasse“, dem heutigen Theodor-Hoppe-Weg, ergaben sich gegenüber der ersten Planungen neue Ziele, in den Erdgeschossen sollte eine durchgängige gewerbliche Nutzung (Ladenpassage) zugelassen werden. Im Juli 1999 wurde aus diesem Grunde der Bebauungsplan SAN-B01A beschlossen. Dieser Plan sollte die Entwicklung in diesem Gebiet sichern und schrieb eine gewerbliche Nutzung im EG-Bereich der Webergasse - bei Beibehaltung des Sanierungszieles einer 50 % -igen Wohnnutzung - vor.

Aufgrund des Gewerbeflächenleerstandes im näheren Umfeld (im Zentrum Babelsbergs) sowie des allgemeinen Gewerbeflächenüberangebotes in Potsdam und der konjunkturellen Aussichten war kurz- und mittelfristig kein großes Nachfragepotential für Geschäftsflächen zu erwarten. Diese veränderte Marktlage erforderte eine Neuausrichtung und Überarbeitung des Realisierungskonzeptes für die Webergasse. Das ursprüngliche Konzept (Schaffung einer „Passage“ mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen) wurde vor diesem Hintergrund zugunsten einer Reihenhausbauung mit überwiegender Wohnnutzung überarbeitet.

Dies entspricht sowohl der bestehenden Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen in Babelsberg als auch dem Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam. Dieses Konzept

sieht vor, vielfältige und attraktive Wohnungsangebote in verschiedenen Lagen der Stadt – möglichst an integrierten Standorten – zu schaffen, um Potsdam auch bei der Eigentumbildung konkurrenzfähiger zum Umland zu machen.

Das bebauungsplanverfahren des Teilbereiches SAN-B01A „Webergasse“ soll beendet werden. Dazu ist es erforderlich, den Bebauungsplan SAN-B01 „Nowawes Ortsmitte“ in zwei Teilbereiche SAN-B01A und SAN-B01B zu teilen.

Mit dem Bebauungsplan SAN-B-01A sollen die vorhandenen innerstädtischen baulichen Verdichtungspotentiale und die verkehrsgünstig gelegenen Flächen genutzt werden und eine ihrer städtebaulichen Lage entsprechende Nutzungs- und Bebauungsstruktur erhalten. Im Jahre 2004 wurde mit der Realisierung der Bebauung der Webergasse begonnen.

Demgegenüber ist die Weiterführung des Bebauungsplanes SAN – B01B „Ortsmitte“ ist nicht mehr erforderlich. Das Planungsgebiet hat sich zu großen Teilen entsprechend der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele, die auch Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Babelsberg Nord sind, entwickelt. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

Die mit der Planung angestrebte städtebauliche Steuerung der Entwicklung des Altstadtzentrums Babelsbergs unter Beachtung der Sanierungsziele und der denkmalpflegerischen Belange ist bereits überwiegend erreicht worden, kommende Baumaßnahmen können im Teilbereich SAN – 01B ohne förmliche Planung (unter Beachtung der Sanierungssatzung) gewährleistet werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bauungsplanes SAN – B01B „Ortsmitte“ soll deshalb aufgehoben werden.

Zu 3. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 12.07.1999

Mit diesem Beschluss soll der Satzungsbeschluss vom 12.07.1999, dessen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten entsprechen (s.o.) aufgehoben werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes SAN-B 01 A „Webergasse“ sah eine gewerbliche Nutzung im EG-Bereich (Ladenpassage) - bei Beibehaltung des Sanierungszieles einer 50 % -igen Wohnnutzung – vor und sollte somit diese Entwicklung in diesem Gebiet sichern.

Infolge veränderter Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen in Babelsberg wurde die Planung entsprechend mit neuen Inhalten überarbeitet. Der Satzungsbeschluss vom 12.07.1999 wurde deshalb nicht veröffentlicht und daher niemals rechtswirksam. Der alte Beschluss soll deshalb aufgehoben werden und die überarbeitete Planung mit den, den neuen Zielen angepassten Festsetzungen beschlossen werden (siehe Punkt 5).

Zu 4. Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse

Gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden zum Bebauungsplan SAN-B01 „Nowawes Ortsmitte“ und SAN-B01A „Webergasse“ folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 10.01. bis 04.02.1994 durchgeführt. Am 20.01.1994 zudem eine Informationsveranstaltung im Rathaus Babelsberg im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung statt.
- Mit Schreiben vom 17.01.1994 und mit Fristsetzung bis zum 28.02.1994 wurde die 1. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (von der Planung betroffenen Behörden) gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
- Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde in der Zeit vom 01.07. bis 02.08.1996 durchgeführt; am **03.09.1997** wurde das Abwägungsergebnis durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt
- Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.06.1996 bzw. 27.06.1996 durchgeführt.
- Die zweite öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes für 6 Teilbereiche wurde in der Zeit vom 29.09. bis 30.10.1997 durchgeführt; am **12.07.1999** wurde das Abwägungsergebnis durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt
- Mit Schreiben vom 25.11.1997 , 02.02.1998, 18.12.1998, und 03.05.1999 wurden Träger öffentlicher Belange (von der Planung betroffenen Behörden) um Stellungnahme zu Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gebeten.
- Am 12.07.1999 wurde ein Satzungsbeschluss für den Teilbebauungsplan SAN-B01A „Webergasse“

