



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35-3 Schwanenallee / Berliner Straße

Erstellungsdatum 13.04.2006

Eingang 902:

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.05.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
09.05.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Variante A

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. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ entsprechend Anlage 1,1.0,1a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).
3. Dem städtebaulichen Vertrag (s. Anlage 3) wird zugestimmt.

Variante B

1. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend Variante 3 der Anlage 1.0 in der Weise zu ändern, dass Baurechte lediglich in der Front zur Berliner Straße festgesetzt werden. Die Abwägungsvorschläge sind unter Berücksichtigung dieser Entscheidung anzupassen und der Entwurf zum Beschluss für eine erneute öffentliche Auslegung vorzubereiten.
2. Drohende rechtliche Auseinandersetzungen zum Planungsrecht und/oder zu Erhaltungsverpflichtungen in Bezug auf das Baudenkmal werden hingenommen.

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. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ entstehen der Stadt Potsdam keine Kosten.

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)
- Darstellung der grundsätzlichen Entscheidungsalternativen und der jeweiligen Konsequenzen Anlage 1.0 (2 Seiten)
- Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen Anlage 1a (8 Seiten)
- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Anlage 1b (11 Seiten)
- Bebauungsplan mit Begründung Anlage 2 (30 Seiten, 1 Plan und 4 Seiten textl. Festsetzungen)
- Städtebaulicher Vertrag Anlage 3 (Seiten)

Kurzeinführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.11.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplans sind die Sicherung des Wohngebietscharakters, die Sicherung der denkmalgeschützten Villa Schöningen und des Gartens und die Ermöglichung einer dem Denkmalstatus der Anlage angemessenen Folgenutzung und bauliche Nachverdichtung.

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ mit der Begründung hat in der Zeit vom 09. Dezember 2005 bis zum 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange fand vom 14. Dezember 2005 bis zum 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.

Mit der hier zur abschließenden Entscheidung eingereichten Beschlussvorlage könnte das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ abgeschlossen werden. Die grundsätzlichen Entscheidungsalternativen zu einem Satzungsbeschluss sind in Anlage 1.0 zu dieser Beschlussvorlage einschließlich ihrer Konsequenzen dargestellt.

Bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung ist der Verwaltung die Problematik einer möglichen Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks sowie zur Schwanenallee bewusst gewesen. Für die abschließende Entscheidungsfindung bieten sich daher die in Anlage 1.0 dargestellte grundsätzliche Entscheidungsalternative 1, nach der nach Abwägung der ins Verfahren eingebrachten öffentlichen und privaten Belange der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden könnte, oder die grundsätzliche Entscheidungsalternative 3, nach der die Verwaltung beauftragt wird, eine veränderte Abwägung auf der Grundlage von Baurechten nur an der Berliner Straße vorzubereiten und zu einem Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorzulegen. Die jeweiligen Konsequenzen aus einer solchen Entscheidung sowie die Darstellung der weiteren Entscheidungsalternativen mit deren Konsequenzen können der Anlage 1.0 entnommen werden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vom Verein Berliner Vorstadt e.V. und vom Eigentümer des Nachbargrundstücks an der Schwanenallee grundsätzliche Bedenken gegen die auf den Flurstücken 198 und 202 geplante Bebauung vorgebracht. Die vorgebrachten Argumente waren

in ihren Grundzügen bereits bekannt und haben daher für die Abwägung keinen neuen Sachverhalt ergeben. Gegenüber dem öffentlichen Belang des denkmalpflegerisch begründeten Zurücktretens einer Bebauung von der Schwanenallee und dem privaten Belang des Ausgleichs für die Streichung von Baurechten an der Schwanenallee soll entsprechend dem beigefügten Abwägungsvorschlag der Verwaltung der private Belang der möglichen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks zurückgestellt 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 dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzeption vorgebracht. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten vorgebrachten Bedenken gegen die gemäß den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 zulässigen Überschreitungen von Baugrenzen sind nach dem Vorschlag der Verwaltung in der Form berücksichtigt worden, dass diese Überschreitungen nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans sind.

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.

Dem von der für Natur-, Landschafts- und Artenschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes vorgebrachten Hinweis auf mögliche geschützte Lebensstätten besonders geschützter Arten wurde von der zuständigen Stelle des Bereichs Umwelt und Natur durch eine Begutachtung vor Ort nachgegangen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Ausweisung von Baufeldern im Bebauungsplan nicht den als geschützten Lebensraum besonders geschützter Arten in Betracht kommenden Altbaumbestand betrifft.

Der Hinweis auf das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, das die Schwanenallee einbezieht, wird durch Beantragung einer Vereinbarkeitserklärung (der Planung mit den Zielen des LSG) berücksichtigt. Da der Bebauungsplan für die Schwanenallee lediglich die bestehende Erschließungsfunktion berücksichtigt und keine Ausbaumaßnahmen vorbereitet, kann von der Erteilung einer Vereinbarkeitserklärung ausgegangen werden.

Redaktionelle Änderung und Ergänzung

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 redaktionell geändert bzw. ergänzt worden:

- vollständige Streichung der Regelzulässigkeit der oberirdischen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile
- vollständige Streichung der Regelzulässigkeit der unterirdischen Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 12m durch Tiefgaragenteile
- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung 6.1)
- Ergänzung der Pflanzliste um Säulenpappeln
- nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmalschutzes für die Flurstücke 198 und 202

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

Aufgrund des redaktionellen Charakters der Änderungen und Ergänzungen ist die Wiederholung von Verfahrensschritten 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. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ zugestimmt und der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

- Darstellung der grundsätzlichen Entscheidungsalternativen und der jeweiligen Konsequenzen Anlage 1.0 (2 Seiten)
 - Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen Anlage 1a (8 Seiten)
 - Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Anlage 1b (11 Seiten)
 - Bebauungsplan mit Begründung Anlage 2 (30 Seiten, 1 Plan und 4 Seiten textl. Festsetzungen)

 - Städtebaulicher Vertrag Anlage 3 (Seiten)
- (noch nicht im RIS – wird per Mail und in Papierform von 46 an 902 nachgeliefert, wenn abgeschlossen ist)**