



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Änderung/Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße" und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.05.2006
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.06.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
13.06.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB geändert / reduziert (s. Anlage 1).
2. Die mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.11.2004 getroffene Abwägungsentscheidung über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ (DS 04/SVV/0613) wird erneut bestätigt, soweit nicht mit diesem Beschluss eine veränderte Entscheidung getroffen wird.
3. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden zu den geänderten Teilen der Planung im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ entschieden (s. Anlagen 1, 1A und 1B).
4. Der Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ wird in der so geänderten Fassung 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.)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können für die Stadt Potsdam Kosten zu folgenden Maßnahmen entstehen:

Grundstückserwerb für die Erweiterung der Geschwister-Scholl-Straße:
 1.020 m² x 50 € / m² = 51.000,00 €

Kosten für die Herstellung und den Grundstückserwerb des öffentlichen Fuß- und Radwegs am Bahndamm zwischen dem Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ und dem Werderschen Weg (ca. 920 m²):

Herstellung:	184.200,00 €	
Grundstückserwerb	3.050,00 €	187.250,00 €

Kosten für die Herstellung und den Grundstückserwerb des öffentlichen Fuß- und Radwegs entlang des Bahndamms vom Werderschen Weg in Richtung Osten zur Kastanienallee (ca. 910 m² - mit Umsetzung von Lauben und Zäunen):

Herstellung:	202.400,00 €	
Grundstückserwerb	4.550,00 €	206.950,00 €
Gesamtkosten Fuß- und Radwege ca.		<u>394.200,00 €</u>

Die o.g. Ausgaben können erst durch den zuständigen Fachbereich getätigt werden, wenn hierfür in den künftigen Haushaltsjahren die entsprechende Ermächtigung vorhanden ist. Derzeit sind diese Maßnahmen in der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung nicht enthalten. Der Realisierungszeitraum wird voraussichtlich nicht vor dem Haushaltsjahr 2009 sein.

Verbeholdlich der zukünftigen Haushaltsjahre werden die zukünftigen üblichen Unterhaltungskosten 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 den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Bürger, die zu den geänderten Teilen der Planung eingegangen sind sowie zu den Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung (6 Seiten)
- Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange / Behörden (3 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Plan und Begründung (Plan und 63 Seiten)

Zu 1.:

Änderung/Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ wird in seinem westlichen Teil insoweit geändert, als die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs im Bahnhofsbereich auf die Fläche des Bundeseisenbahnvermögens reduziert wird.

Begründung zur Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs „Potsdam Park Sanssouci“ sind entweder dem Bundeseisenbahnvermögen oder der Deutschen Bahn AG zugeordnet worden. Im Bahnhofsbereich entlang der Böschungskante ist der räumliche Geltungsbereich an den zwischenzeitlich erfolgten Grundstückszuschnitt (Flurstück 128/18) angepasst worden. Flächen, deren Entwidmung und Umnutzung nicht beabsichtigt ist und die für bahnbetriebliche Zwecke benötigt werden (Bahnsteigzugang), sind aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. In der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ bereits mit der auf das Grundstück des Bundeseisenbahnvermögens reduzierten Fläche dargestellt worden.

Zu 2. bis 4.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.11.2004 im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB über die Anregungen der Bürger zur öffentlichen Auslegung und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entschieden (DS 04/SVV/0613). Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, bezüglich des Baufeldes 58 (Geschwister-Scholl-Straße 58) die Baulinie um 10 m nach Süden zu verschieben sowie der Anregung des ADFC und des Brandenburger Vorstadt e.V. zu folgen und einen durchgängigen Radweg nördlich der Bahntrasse zu ermöglichen. Planung und Abwägung seien entsprechend zu verändern.

Gegenstand des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete, auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu schaffen, die einerseits die denkmalpflegerischen Belange des Park Sanssouci als UNESCO-Weltkulturerbe berücksichtigt, aber andererseits auch eine eingeschränkte bauliche Weiterentwicklung auf einigen Grundstücken ermöglicht.

Dem o.g. Beschluss gemäß ist der Bebauungsplan überarbeitet worden. Ziel der Änderung der Planung sind die Ergänzung des Fuß- und Radwegs östlich des Werderschen Wegs zu einem durchgängigen Fuß- und Radweg nördlich des Bahndamms und die Verschiebung der Baugrenzen und damit der überbaubaren Flächen um 10 m nach Süden auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße Nr. 58. Die Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche südlich des

ehemaligen kaiserlichen Postamtes Geschwister-Scholl-Straße Nr. 38 stellt einen Kompromiss zwischen der Stadt und dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) dar, der der Stadt die Rettung des ‚Bürgerbahnhofs‘ ermöglichen wird. Durch die vorgenommene Aufteilung der Flurstücke zwischen dem BEV und der Deutschen Bahn AG ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des Bahnhofs Potsdam Park Sanssouci auf die Fläche des BEV reduziert worden. Die genannten Änderungen sind Gegenstand der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung gewesen.

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

Im Zeitraum vom 6. März bis zum 7. April 2006 wurde zum Bebauungsplan gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung durchgeführt. Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Eigentümer sind mit Schreiben vom 1. März 2006 über die Durchführung und den Zeitraum der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung informiert worden. Im folgenden werden insbesondere die Anregungen und Stellungnahmen, die zu den geänderten Teilen der Planung erfolgt sind oder sich mit der Thematik beschäftigen, einem erneuten Abwägungsprozess unterzogen.

Anregungen der Bürger / Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 4 Anregungen von Bürgern, darunter Stellungnahmen des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) und des Brandenburger Vorstadt e.V. eingegangen. Die Anregungen bezogen sich auf die Festsetzung zusätzlicher Baufelder in Bahnnähe und die Herstellung eines durchgängigen Fuß- und Radweges zwischen dem Bahnhof Potsdam Park Sanssouci und der Kastanienallee.

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung sind 4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Eine Stellungnahme bezog sich auf die beidseitige Bepflanzung des geplanten durchgängigen Fuß- und Radwegs aus Lärmschutzgründen. Drei Stellungnahmen bezogen sich nicht auf die geänderten Teile der Planung, sondern auf die Ablehnung der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße Nr. 41 (TF 23) und auf die Straßenverkehrsfläche der Geschwister-Scholl-Straße ohne Darstellung eines Fuß- und Radweges. Auch diese Stellungnahmen sind im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt worden.

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

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus dem Zeitraum März / April 2003 sind die Stellungnahmen einer erneuten Abwägung unterzogen worden, die sich mit den Teilen der Planung befassen, die zur erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung geändert worden sind. Die unmittelbar zur Planung getroffenen Stellungnahmen bezogen sich auf eine Verschiebung der Baufelder in den Baulücken nach Süden (Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg), auf eine Heckenpflanzung aus Immissions- und Sichtschutzgründen (ehemaliges Amt für Immissionsschutz Brandenburg, jetzt Landesumweltamt Brandenburg) und auf eine Einschränkung des möglichen Käuferkreises durch die Festsetzung ‚Sondergebiet Kultur‘ auf dem Bahngrundstück (Bundeseisenbahnvermögen).

Zur erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung hat sich eine Behörde geäußert (die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg mit Zustimmung).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange / Behörden 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 und im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Durch die errechneten Lärmbelastungen, ausgehend von der Bahntrasse, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse derart nachteilig beeinträchtigt, dass über den Bestand hinaus keine zusätzlichen Baukörper für eine Wohnnutzung in Bahnnähe zugelassen werden. In Abwägung mit den zuständigen Fachbehörden wurde eingeschätzt, dass der Gesundheitsschutz für eine heranrückende Wohnbebauung allein durch passive Maßnahmen nicht sichergestellt werden kann. Die Umsetzung

aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde geprüft und aus Kostengründen und Gründen der Umsetzbarkeit als nicht praktikabel verworfen.

Die zulässige Neubebauung auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 58 wird aus der Bauflucht zurückgesetzt, damit sich eine zukünftige Neubebauung dem Bestand unterordnet und die Sichten in die tiefen Grünbereiche der benachbarten Grundstücke erhalten bleiben.

Ein durchgängiger Fuß- und Radweg nördlich der Bahntrasse östlich des Werderschen Wegs in Richtung Kastanienallee ist in die Planung aufgenommen worden.

Das Amt für Immissionsschutz (heute Landesumweltamt Brandenburg) hat darauf verwiesen, dass das Anpflanzen von Gehölzen als Immissionsschutz nur unter bestimmten Voraussetzungen (bei dichter Waldbepflanzung mit bleibender Unterholzausbildung) zu spürbaren Pegelminderungen führen kann.

Die Begründung ist aus redaktionellen Gründen und zur Klarstellung, ebenso wie die textliche Festsetzung TF 23 zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fläche 3, präzisiert worden (s. Begründung Kap. 6.10 ‚Sonstige Festsetzungen‘). Die Grundzüge der Planung sind durch diese redaktionelle Änderung nicht berührt.

Die Darstellung der Aufteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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

Eine Verschiebung der Baufelder nach Süden würde die erforderliche Anlage der Stellplätze weiter in die Gartenbereiche verschieben; dies ist jedoch nicht planerische Absicht.

Eine mögliche Neubebauung auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 58 wird aus der Bauflucht zurückgesetzt, damit sich eine zukünftige Neubebauung dem Bestand unterordnet und die Sichten in die tiefen Grünbereiche der benachbarten Grundstücke erhalten bleiben.

Eine Heckenpflanzung im Mischgebiet ist aus Sichtschutzgründen zur öffentlichen Auslegung aufgenommen worden. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung zur erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung hat sich die Differenzierung innerhalb des Mischgebietes geändert, so dass die entsprechende textliche Festsetzung wieder entfallen ist.

Die überbaubare Fläche in dem Mischgebiet MI 2 ist in ihrer Dimensionierung von 18 m auf 25 m in Ost-West-Richtung erweitert worden. Diese Festsetzung ist dem stadtplanerischen Ziel geschuldet, die Rettung und Erhaltung des sog. ‚Bürgerbahnhofs‘ anzustreben; gleichzeitig können die Interessen des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) berücksichtigt werden, ohne Baurechte an empfindlichen Standorten im Blickfeld der Welterbestätte zu ermöglichen.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger / der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange / Behörden an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

- Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Bürger, die zu den geänderten Teilen der Planung eingegangen sind sowie zu den Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung (6 Seiten)
- Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange / Behörden (3 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Plan und Begründung (Plan und 63 Seiten)