



**Betreff:**

öffentlich

**Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-3  
"Schwanenallee/Berliner Straße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	07.09.2006
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.09.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/ Berliner Straße“ entsprechend Anlagen 1a, 1b und 1c entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen (s. Anlage 1 und 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 Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## **Begründung:**

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

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

- Anlage 1 : Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 1a: Abwägungsvorschlag zu den während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen (8 Seiten)
- Anlage 1b: Abwägungsvorschlag zu den während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (1 Seite)
- Anlage 1c: Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 : Bebauungsplan mit Begründung (29 Seiten Begründung, 3 Seiten Textl. Festsetzungen und 1 Plan)

### **Kurzeinführung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.06.2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ in der Fassung zur ersten öffentlichen Auslegung in der Form zu ändern ist, „dass Baurechte lediglich in der Front zur Berliner Straße festgesetzt werden“ (DS 06/SVV/0388).

Infolge der Änderung muss der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Da das Bebauungsplanverfahren zudem nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, muss das Verfahren gemäß § 244 BauGB in der aktuellen Fassung nun nach dem Baugesetzbuch in der seit dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung fortgeführt werden. Danach ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ mit Begründung hat in der Zeit vom 09. Dezember 2005 bis einschließlich 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.

Im Rahmen der ersten 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. Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Form geändert, dass auf die Schaffung von Baurechten auf rückwärtigen Grundstücksflächen verzichtet wird. Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf sieht in Ergänzung zum vorhandenen Villengebäude nur noch eine Neubebauung an der Berliner Straße sowie Errichtung eines historischen Nebengebäudes an der Schwanenallee vor.

Vonseiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzeption vorgebracht. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten vorgebrachten Bedenken gegen die nach den textlichen Festsetzungen zulässigen ober- und unterirdischen Überschreitungen von Baugrenzen sind in der Form berücksichtigt worden, dass die Regelzulässigkeit dieser Überschreitungsmöglichkeiten entfallen ist.

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 vorgebrachte 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.

Gemäß dem Stadtverordnetenbeschluss vom 07.06.2006 und infolge der Änderung des Bebauungsplans wurde erneut das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 20. Juli 2006) beinhaltet im Einzelnen folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung (Stand 2. November 2005).

- Verzicht auf Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen der Flurstücke 198 und 202
- Streichung der Festsetzung zur abweichenden Bauweise
- Vergrößerung des erforderlichen Abstandes von Stellplätzen zur Schwanenallee von 25 m auf 40 m
- Streichung der Regelzulässigkeit der oberirdischen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile
- Streichung der Regelzulässigkeit der unterirdischen Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 12 m durch Tiefgaragenteile
- Streichung der allgemeinen Bindung für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung
- Ergänzung der Pflanzliste um Säulenpappeln
- Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmalschutzes für die Flurstücke 198 und 202.

Im Juli / August 2006 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (in der neuen Fassung) von der geänderten Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Aufgrund der vorliegenden umweltbezogenen Untersuchungen und Behördenstellungnahmen beinhaltet die zugesandte Begründung einen vollständigen Umweltbericht.

Die bei der Stadtverwaltung eingegangenen Stellungnahmen beinhalten keine Änderungsvorschläge zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern die Stadtverordnetenversammlung den Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der im Verfahren vorgetragenen Belange bestätigt, kann der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefasst werden.

#### Anlagen

Anlage 1a: Abwägungsvorschlag zu den während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen (8 Seiten)

Anlage 1b: Abwägungsvorschlag zu den während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (1 Seite)

Anlage 1c: Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung (29 Seiten Begründung, 3 Seiten Textl. Festsetzungen und 1 Plan)