



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Hotel und Büropark Voltaireweg", Teilbereich Voltaireweg

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	13.09.2007
	Eingang 902:	
	04/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
10.10.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ ist in seinem westlichen Teil gemäß § 13 a i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (s. Anlage 1). Das in Anlage 4 dargestellte städtebauliche Konzept soll die Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sein.
2. Das Verfahren ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (s. Anlage 2).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (s. Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Projektträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

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 die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Der Projektträger hat sich bereits gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten der externen Planungsleistungen und Gutachten sowie der nicht hoheitlichen Verwaltungsleistungen dieses Bebauungsplanverfahrens verpflichtet

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“, Teilbereich Voltaireweg

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ im Teilbereich zwischen Voltaireweg und Pappelallee. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beinhaltet die Flurstücke 273/1, 240/4, 240/5, 240/6 und Teile von 242/3 der Flur 26 der Gemarkung Potsdam. Er wird begrenzt im Norden durch die Pappelallee und im Süden durch den Voltaireweg sowie im Osten durch das Gelände des Dorint-Hotels und im Westen durch das ehemalige Lazarett.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beiliegenden Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Gebiet zwischen dem ehemaligen Lazarett, einem historischen Baukörper, und dem Dorint-Hotelkomplex, welcher Mitte der 1990er Jahre entsprechend dem seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert wurde, ist seit dem Auszug der sowjetischen Armee ungenutzt. Der Bebauungsplan weist hier neben dem Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Kongresse ein Gewerbegebiet aus. Vorgesehen war eine Gewerbeansiedlung in Form eines Büroparks.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Nachdem die gewerbliche Nutzung dieser Fläche nicht realisiert werden konnte, beabsichtigt der Vorhabenträger nun auf der Teilfläche die Errichtung von 8 Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist die Errichtung von etwa 100 Wohneinheiten geplant.

Das Änderungsverfahren ist erforderlich, da die angestrebte Nutzungskonzeption auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen nicht umgesetzt werden kann. Auch die Änderung einzelner Festsetzungen ist nicht ausreichend, so dass dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 insgesamt neu erstellt werden soll.

Gegen die Aufgabe von geplanten Gewerbeflächen an dieser Stelle bestehen aus Sicht der Wirtschaftsförderung keine Bedenken.

Planungsziel

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbauvorhaben geschaffen werden. Dies entspricht den generellen Zielen der Potsdamer Stadtentwicklung und ergänzt das differenzierte Wohnangebot der Innenstadt.

Das mit einer maximalen GRZ von 0,6 und einer maximalen GFZ von 1,4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im gültigen Bebauungsplan soll dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechend auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,1 zurückgenommen werden.

Anstelle von vier größeren Baufenstern soll eine auf den vorliegenden Entwurf abgestimmte kleinteilige Baukörperausweisung erfolgen, d. h. 8 Baufenster mit jeweils ca. 16 x 20 m Kantenlänge und ein größeres Baufenster für den Baukörper an der Pappelallee.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht am Voltaireweg soll beibehalten werden, sie vermittelt zwischen der Hauptflucht des Hotelgebäudes und der hervortretenden Bauflucht des westlich angrenzenden historischen Baukörpers.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zum Voltaireweg hin soll beibehalten werden.

Das Änderungsverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB nach dem beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Gesetzliche Voraussetzungen für die Änderung

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs.3

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) liegen vor. Da die beabsichtigte zulässige Grundfläche der Bebauung nicht über 20 000 m² liegt, kann das Änderungsverfahren für die Wiedernutzbarmachung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich.

Der geänderte Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken nicht dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

Anlagen:

Anlage 2 Prioritätenfestlegung	1 Seite
Anlage 3 Kostenerstattung von Verfahrenskosten	1 Seite
Anlage 4 städtebauliches Konzept - pdf Datei	1 Seite
Anlage 5 Übersichtskarte – pfd Datei	1 Seite