



Betreff:

öffentlich

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

Erstellungsdatum 14.11.2007

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.12.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB wird über die Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ entsprechend Anlagen 1a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ (siehe Anlagen 1 und 2) ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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:

Kurzeinführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 1. November 2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 7. Dezember 2006 bis einschließlich 19. Januar 2007 öffentlich ausgelegen. Der zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 (Stand 25. August 2006) beinhaltet unter anderem den Verzicht auf die Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen der Flurstücke 198 und 202.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vonseiten der damaligen Eigentümer dieser Flächen grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans vorgebracht.

Das Villa Schöningen-Grundstück sowie die angrenzenden Flurstücke 198 und 202 sind im März 2007 an einen Interessenten veräußert worden, der die Villa als Restaurant und Ausstellungsgebäude nutzen möchte. Für eine unter denkmalpflegerischen Aspekten geeignete Wohnbebauung der an den Villengarten anschließenden Grundstücksflächen wurde im Herbst 2007 ein beschränkter Architekturwettbewerb durchgeführt. Das zur Umsetzung bestimmte Baukonzept ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden und bildet die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans vom 1. Oktober 2007.

Änderung der Planung

Der Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Stand 1. Oktober 2007) beinhaltet im Einzelnen folgende Änderungen gegenüber dem zuletzt ausgelegten Bebauungsplanentwurf (vom 25. August 2006):

- Verzicht auf die Festsetzung eines Baufeldes für ein dreigeschossiges (Haupt-)Gebäude an der Berliner Straße, stattdessen:
- Neuabgrenzung eines Baufeldes für ein von der Berliner Straße abgerücktes (Haupt-) Gebäude bei Beibehaltung der zulässigen baulichen Dichte (GR - 450 m²),
- Verzicht auf eine enge Baukörperausweisung für ein zweigeschossiges Nebengebäude zur Villa Schöningen an der Schwanenallee, stattdessen:
- Erweiterte Baukörperausweisung für ein eingeschossiges Nebengebäude zur Villa Schöningen an der Berliner Straße (Ausstellungspavillon),
- Festsetzung einer von der Berliner Straße abgerückten Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt von der Berliner Straße sowie
- Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche, Ausschluss von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Ausnahmetatbestand,
- Ermöglichung von Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen, i. V. m.
- Verpflichtung für die Herstellung von Stellplätzen und ihrer Zufahrt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Beschränkung der Pflanzbindungen auf eine Rahmenbegrünung für die festgesetzte Stellplatzfläche (Verzicht auf zusätzliche Baumpflanzungen unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestandes),
- Modifizierung der für ein drittes Vollgeschoss geltenden Gestaltungsbindungen (maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses),
- Modifizierung der Regelungen zum Schallschutz an Gebäuden entlang der Berliner Straße

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bereich Natur und Umwelt abgestimmt. Auf Anregung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum wurde eine Gerüst-Simulation der Bebauung durchgeführt. Dabei wurde die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes vor Ort nachgewiesen.

Empfehlung der Verwaltung

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

Anlagen:

Anlage 1a:	Abwägungsvorschlag zu den während der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen	6 Seiten
Anlage 1b:	Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	5 Seiten
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Begründung	43 Seiten
Zu Anlage 2	1 Plan	
Zu Anlage 2	Textliche Festsetzungen	3 Seiten