



**Betreff:**

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN - P 16 "Stadterweiterung Nord"**

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	16.03.2009
	Eingang 902:	
	4/49	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.04.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan SAN-P 16 „Stadterweiterung Nord“ ist in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan für die Innenentwicklung aufzustellen (s. Anlagen 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:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Begründung:  
Anlage 1**

**Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan  
SAN - P 16 „Stadterweiterung Nord“**

Der Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 7 bis 17, 87 bis 93 und 103 bis 115
- Hegelallee 30 45 und 49 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 7, 11, 12 und 27 bis 38
- Jägerstraße 33 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14, 54 bis 56 und 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 14 bis 19

In den anderen Bereichen der 2. Barocken Stadterweiterung nördlich der Brandenburger Straße regeln die rechtskräftigen Bebauungspläne SAN – P 02 „Block 15“, SAN – P 03 „Block 04 - Süd“, SAN – P 04 „Teilraum Block 12“, SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ und SAN P 09 „Block 16“ die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung, im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“. Die Gebäude sind zu rund 80% saniert. Die Sanierungssatzung soll in einigen Jahren aufgehoben werden. Funktional hat sich das Gebiet unterschiedlich entwickelt. Einige Teile gehören zur zentralen Einkaufsstraße der Stadt, andere Teile sind stark durch Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe geprägt, welche durch die Nähe zu den zentralen Verwaltungseinrichtungen in der Hegelallee profitieren und wieder andere Straßenabschnitte sind reine innerstädtische Wohngebiete.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus soll für den Bereich der Stadterweiterung Nord ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der historisch gewachsenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen und insbesondere der Sicherung der Wohnfunktion in diesem Bereich soll eine Qualifizierung und Stärkung des Einzelhandels ermöglicht werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Verdrängung des Wohnens und der Ansiedlung gebietsunverträglicher Nutzungen. In den letzten Monaten sind verstärkt Wohnungen ohne Genehmigung umgenutzt worden. Diese Fälle werden ordnungsrechtlich verfolgt. Sie zeigen aber, dass nach der Aufhebung der Sanierungssatzung dringender Regelungsbedarf besteht, um das Wohnen zu schützen.

Planungsziele

Der Bebauungsplan soll im Geltungsbereich die wesentlichen Sanierungsziele auch über die Aufhebung der Sanierungssatzung sichern. Gleichzeitig soll auch die bauliche und strukturelle Nutzungsmischung im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Bestandsvorgaben planungsrechtlich gesichert werden.

Es soll vermieden werden, dass in diesem Bereich nach der Aufhebung der Sanierungssatzung die Wohnfunktion durch gewerbliche Nutzungen weiter verdrängt wird. Auch sollen partiell Nutzungen

eingeschränkt werden, welche die Einzelhandels- und Tourismuskfunktion erschweren, wie Banken und filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe.

Über Festsetzungen zur Begrünung sollen die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und das Kleinklima in diesem dicht bebauten Gebiet verbessert werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Festlegung überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht vorgesehen. Diese Kriterien werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 als Nutzung ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung mit der Dichtestufe 4 aus.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Der Entwurf für den neuen Flächennutzungsplan sieht eine gemischt genutzte Baufläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan für die Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 die Vorschriften für ein beschleunigtes Verfahren. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018).

#### Anlage

Planzeichnung Geltungsbereich