



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt", Teilbereiche Leonardo-da-Vinci-Straße und Schwanenallee 3, Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	16.04.2009
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.05.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ ist in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB in den Teilbereichen Leonardo-da-Vinci-Straße und Schwanenallee 3 zu ändern (siehe Anlage 1).
2. Die in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Änderungsvorschläge sind die Grundlagen für die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes.
3. 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 (siehe Anlage 4).

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten zu erwarten, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet werden soll.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden.

Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung für den Änderungsbereich Leonardo-da-Vinci-Straße zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden mit ca. 12.000 € geschätzt und sollen durch einen Dritten übernommen werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2009 bis 2010 anfallen.

Für den Änderungsbereich Schwanenallee 3 werden die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen aufgrund der im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Planungsziele (Sicherung städtebaulicher Qualitäten) nicht einem Dritten übertragen werden können und sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor Sommer 2009 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“, Teilbereiche Leonardo-da-Vinci-Straße und Schwanenallee 3

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ in den Teilbereichen Leonardo-da-Vinci-Straße und Schwanenallee 3. Die beiden räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beinhalten für den Teilbereich Leonardo-da-Vinci-Straße die Flurstücke 315, 815, 816, 972 (teilweise), 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1015, 1016 (teilweise), 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029 (teilweise), 1030, 1031, 1032 (teilweise), 1033 (teilweise), 1036, 1044, 1045, 1046, 1047, 1059, 1062, 1064, 1073, 1074, 1075 und für den Teilbereich Schwanenallee 3 das Flurstück 204 der Flur 2 der Gemarkung Potsdam. Die Geltungsbereiche umfassen eine Fläche von ca. 0,2 ha. Die Lage der Plangebiete ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet Leonardo-da-Vinci-Straße ist ein Teilbereich des zwischen Ludwig-Richter-Straße und Rembrandtstraße, Seestraße/Böcklinstraße und Berliner Straße gelegenen Baugebietes mit hohen Neubaupotenzialen. Der im Mai 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ setzt im Inneren dieses Baugebietes ein reines Wohngebiet und nahe der Berliner Straße ein allgemeines Wohngebiet fest. Für die neu gebildeten Baugrundstücke wurden zur Begrenzung der baulichen Dichte die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaße festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im hinteren Bereich des Baugrundstücks Schwanenallee 3 befindet sich eine historische Remise, die bisher aufgrund der Verdeckung von verschiedenen Anbauten nicht als erhaltenswert eingestuft wurde. Sie ist nicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit Stadtvillen - Bebauung und streng symmetrisch gestalteten Straßenplätzen in Inneren des Baugebietes lässt sich nicht in Gänze umsetzen. Die besonders eng mit Baulinien getroffenen Baukörperausweisungen erschweren teilweise die Realisierung der beabsichtigten Bauvorhaben.

Die aktuell verfolgten Bauabsichten im süd-östlichen Bereich der Leonardo-da-Vinci-Straße (nahe der Berliner Straße) weichen zum Teil von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Hier ist eine geringe Änderung der baulichen Dichte und Nutzungsart, angepasst an die in der unmittelbaren Nähe vorhandenen städtebaulichen Strukturen, notwendig. Daher sollen die Baukörperausweisungen ohne grundsätzliche Veränderung des ursprünglichen Konzeptes modifiziert werden.

Die auf dem Grundstück Schwanenallee 3 bestehende historische Remise wurde im Bebauungsplan nicht wie die anderen vorhandenen erhaltenswerten Remisen, durch eine am Bestand orientierte Baukörperausweisung festgesetzt. Seitens der Denkmalpflege wird jedoch die Erhaltung dieser Remise und eine Nutzung zu Wohnzwecken empfohlen. Ohne entsprechende Korrektur des Bebauungsplanes kann diese Remise nicht für die Wohnnutzung ausgebaut werden.

Das Änderungsverfahren ist erforderlich, da die angestrebten Bauungs- und Nutzungskonzepte auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen nicht umgesetzt werden können.

Planungsziele

-Teilbereich Leonardo-da-Vinci-Straße (Anlage 2)

Die vorgenommenen Änderungen im Teilbereich Leonardo-da-Vinci-Straße betreffen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baukörperfestsetzungen sollen zur Umsetzung des für diesen Änderungsbereich entwickelten Bauungskonzeptes zum Teil als Baugrenzen, zum Teil als Baulinien getroffen werden. Die für die neu gebildeten Baugrundstücke festgesetzte bauliche Dichte - maximal zulässige Grundfläche (GR 250-350 m²) und die Zahl der Vollgeschosse III(G) soll unverändert bleiben. Die an einigen Stellen in Platzbereichen festgesetzte Vorgartentiefe von 2,50 m soll auf eine für die Berliner Vorstadt typische Tiefe der Vorgartenzonen von 5,00 m erweitert werden. Dadurch kann die Bauflucht im gesamten Bereich auf ein einheitliches Maß angepasst werden. Durch diese Änderungen wird die gewünschte Flexibilität in der Baukörperausprägung erweitert, dabei bleibt das städtebauliche Grundprinzip für die beiden konzipierten Plätze bestehen. Mit den

gartenarchitektonischen Elementen wie Bäumen, platzabgrenzenden/platzbildenden einheitlich gestalteten Einfriedungen, wie z. B. einheitliches Material, Farbe, Höhe und einer attraktiven Gestaltung der Platzmitte soll die gewünschte städtebauliche Prägung der beiden Plätze verstärkt werden. Diese gestalterischen Anforderungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Durch die Änderung der Festsetzungen im süd-östlichen Bereich der Leonardo-da-Vinci-Straße hinter dem fünfgeschossigen Altbau in der Berliner Straße Nr. 106-107, im rückwärtigen Bereich des geplanten fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses sollen eine Anpassung der Gebäudehöhe und Nutzungsart erfolgen. An dieser Stelle soll ein verträglicher städtebaulicher Übergang vom süd-östlich liegenden Bereich an der Berliner Straße zum nördlich liegenden Wohnareal geschaffen werden. Hier soll das Allgemeine Wohngebiet in Richtung Norden um ca. 24 m Meter erweitert und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III(G) auf IV(G) Vollgeschosse geändert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll ebenfalls entsprechend angeglichen werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Lage und die Ausmaße des Baufeldes sollen dabei unverändert bleiben.

-Teilbereich Schwanenallee 3 (Anlage 3)

Die vorgenommene Änderung in Teilbereich Schwanenallee 3 betrifft die Aufnahme der historischen Remise in der Festsetzung des Bebauungsplanes. Diese Remise soll durch die am Bestand orientierten Baukörperausweisung mit entsprechend eng gefasster Baugrenze und der vorhandenen Höhe von II Vollgeschossen zugunsten einer reinen Wohnnutzung im Bebauungsplan integriert werden. Durch dieser Ergänzung werden die Ziele der Denkmalschutzsatzung und der Erhaltungssatzung unterstützt und die in diesem speziellen Fall erhaltenswerte und ortsbildprägende Bausubstanz gesichert.

Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

Das Änderungsverfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung, festgesetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“, werden durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt.

Die geplanten Änderungen stellen keine Vorhaben da, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gesetzliche Voraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. §2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan.

Anlagen