



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" Teilbereich Karl-Marx-Straße 71
Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	06.01.2010
	Eingang 902:	07.01.2010
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in einem 10. Änderungsverfahren zu ändern (siehe auch Anlage 1).
2. Das Änderungsverfahren ist mit der Priorität 3 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 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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der vorgeschlagenen Einstufung des Planverfahrens in die Priorität 3 sind bei Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss keine Planungskosten zu erwarten. Die Aufnahme des Planverfahrens in Priorität 3 erfordert derzeit noch keine Klärungen zur eventuellen Übernahme externer Planungskosten sowie der Kosten für die zu erwartenden nicht-hoheitlichen Verwaltungsleistungen durch einen Dritten.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind durch die Einstufung des Planverfahrens in Priorität 3 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Da das Planverfahren in privatem Interesse durchgeführt wird, sind keine Realisierungs- oder Folgekosten für die Landeshauptstadt Potsdam zu erwarten.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Teilbereich Karl-Marx-Straße 71 Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB, den Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" in einem 10. Änderungsverfahren für den Teilbereich Karl-Marx-Straße 71 zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 74 der Flur 4 in der Gemarkung Babelsberg in den folgenden Grenzen:

im Norden:	Karl-Marx-Straße
im Osten:	westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 75
im Süden:	nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 73/3 und 76
im Westen:	östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 72

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1460 m². Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Babelsberg, südlich der Karl-Marx-Straße. Das betroffene Grundstück ist mit einem Villa im vorderen Grundstücksbereich und einer ca. 260 m² großen Baracke im hinteren, straßenabgewandten Grundstücksbereich bebaut. Die Villa ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 als erhaltenswertes Gebäude festgesetzt. Die Baracke wird derzeit gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan setzt hier keine überbaubare Grundstücksfläche fest; die Baracke genießt (lediglich) Bestandsschutz.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Wunsch des Eigentümers das Barackengebäude im hinteren Grundstücksbereich zurückzubauen, die Flächen zu entsiegeln und anstelle dessen ein in der Grundfläche um ca. 70 % kleineres zweigeschossiges Wohngebäude als Remise auf der Grundstücksgrenze neu zu errichten. Durch die vorgesehenen Veränderungen würde die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich deutlich verbessert, wodurch auch das Ortsbild positiv entwickelt wird.

Das gegenwärtige Planungsrecht lässt aber einen Neubau mangels überbaubarer Grundstücksfläche nicht zu. Wirtschaftliche Vernunft drängt vielmehr den Eigentümer dazu, die qualitativ minderwertige Substanz zu erhalten, wenn er die Nutzungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich nicht gänzlich verlieren will. Deshalb erscheint die Aufnahme des beschriebenen Eigentümerwunsches städtebaulich sinnvoll.

Zur städtebaulichen Verbesserung und zur Sicherung der Flächen für die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der überwiegend denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bebauung in der Umgebung sowie der vorhandenen Grünstrukturen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Neuordnung unter Beachtung der angrenzenden Bebauungsstrukturen auf dem Flurstück 74.

Der Bebauungsplan ist auf die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ausgerichtet und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" 10. Änderung, Teilbereich Karl-Marx-Straße 71 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Der Entwurf sieht eine Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 – 0,5) vor. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Karl-Marx-Straße, Teilbereich Karl-Marx-Straße 71 aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Siehe Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Prioritätenfestlegung