



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 20 "Am Obelisk" Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	15.11.2010
	Eingang 902:	15.11.2010
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Obelisk“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. 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 zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich für die Umsetzung der Planung folgende Kosten zu erwarten:

Auszahlungen:

Für den Grunderwerb, die Freimachung des Grundstücks und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche fallen Gesamtkosten von ca. 939.000 € an.

Einzahlungen:

Die Finanzierung soll durch Erlöse aus Grundstücksveräußerungen erfolgen, darunter auch die Weiterveräußerung des im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Gartenlokal und dazu zugeordneten Stellplätzen. Die Erlöse aus diesen Veräußerungen werden so eingeschätzt, dass eine Deckung der Aufwendungen erreicht werden kann.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Begründung (40 Seiten, incl. Anhang - 2 Pläne und Textliche Festsetzungen)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.03.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Am Obelisk“ vom 04.12.1991 bekräftigt. Der Aufstellungsbeschluss ist dabei zugleich unter Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs und unter Konkretisierung der Planungsziele neu beschlossen worden.

Ziel der Planung ist es danach, für das Plangebiet geeignete Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln, die dazu beitragen, die denkmalpflegerischen und landschaftlichen Qualitäten zu bewahren und weiter zu entwickeln. Die erhaltenswerte Gebäudesubstanz soll planungsrechtlich gesichert werden, bauliche Erweiterungen sollen nicht zugelassen werden.

Von hochbaulichen Maßnahmen freizuhalten sind insbesondere diejenigen Teilflächen, die die Hauptsichtbeziehungen von der Hauptallee des Parks Sanssouci sowie aus dem Dreikönigstor bilden. Für diese Flächen sind anderweitige Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Das Landhaus Persius soll in Kubatur und Erscheinungsbild rekonstruiert werden, um an dieser herausgehobenen Stelle im Stadtgefüge geschichtlich überlieferte städtebauliche Strukturen wieder ablesbar zu machen. Deshalb soll auf dieser Fläche darüber hinaus keine Bebauung erfolgen.

Wesentliche Intentionen des auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses erstellten Bebauungsplan-Vorentwurfs und des hierzu erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes waren daher

- die Freihaltung der Sichten in unmittelbarer Verlängerung der Hauptallee des Parks Sanssouci/Dreikönigstor
- die Wiederherstellung der ursprünglichen Identität des Standorts mit prägender Wirkung des Grünanteils
- die Schaffung einer öffentlichen parkähnlichen Grünfläche mit attraktiver Aufenthaltsqualität und einem Gartenlokal unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange
- die Wiederherstellung des historischen Ensembles am Obelisk mit Wiederaufbau der Villa Persius.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Im Rahmen dieser Beteiligungsphase wurden die östlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flächen, also die Flurstücke 156 (teilweise), 159 (teilweise), 173 (teilweise) und 1613 (teilweise) der Flur 25, Gemarkung Potsdam, in die Planung einbezogen. Da eine Bebauung auf den o.g. Flurstücken nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange (gemäß Denkmalbereichssatzung) ohne den Bebauungsplan möglich ist, ist eine Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2008 nicht erforderlich.

Die Prüfung und Auswertung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezieht sich daher auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Beschlussfassung vom 05.03.2008.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Obelisk“ wurde vom 01. bis zum 17.07.2009 durchgeführt. Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein, eine Stellungnahme von einer Bürgerin, eine vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände und jeweils eine Stellungnahme von der betroffenen Grundstückseigentümerin und deren bevollmächtigter Rechtsanwaltskanzlei.

Die Bürgerin stimmt der Planung zu. Sie befürwortet eine „alternativlose“ Haltung zur Sicherung und Entwicklung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Qualitäten in diesem wichtigen Stadtbereich. Die Verwirklichung dieser „Welterbeheilungsaktion“ sei zum 300. Geburtstag Friedrich II. im Jahr 2012 wünschenswert. Sie appelliert an die Grundstückseigentümerin als Tochtergesellschaft der Bundesrepublik Deutschland zur Übernahme der Verantwortung für das UNESCO-Welterbe der Stadt.

Den geäußerten Anregungen zum Verzicht auf die im Vorentwurf enthaltene Zulässigkeit einer Wohnnutzung für Personal in dem eingeschossigen Gartenrestaurant und auf den Pergola-Vorbau wurde aus denkmalfachlichen Erwägungen heraus entsprochen. Der Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept wurden entsprechend geändert.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände weist auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung hin. Diesem Hinweis wurde entsprochen.

Die Eigentümerin der Grundstücke Schopenhauerstraße 22 und Hegelallee 29 bzw. deren bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei lehnen den Bebauungsplan-Vorentwurf ab. Die Planungsziele seien zum Teil nicht realisierbar, wie der durchgängige Fußweg bis zur Mauerstraße. Der „historisierende Wiederaufbau“ der Villa Persius sei mit den Festsetzungen nicht erreichbar, der Baukörper sei hier zu eng begrenzt. Die Festsetzungen seien außerdem zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich. Es sei nicht ersichtlich, dass durch die Ausnutzung des derzeitigen Baurechts auf den eigenen Grundstücken die Sichtbeziehungen zum Park Sanssouci gestört seien. Diese Sichtbeziehungen sollten einseitig zu Lasten dieser Grundstückseigentümerin verwirklicht werden und damit der Park Sanssouci über die Schopenhauerstraße hinweg erweitert werden. Eine solche Planung sei nicht von hinreichend legitimen öffentlichen Planungszielen getragen, sondern stelle sich als einseitiger Eingriff in das Privateigentum dar.

Der Vorentwurf stelle einen erkennbar unverhältnismäßigen Eingriff in das Grundeigentum dar, da auf beiden Grundstücken Baurechte nach § 34 BauGB bestehen würden. Mit dem Bebauungsplan würde eine wirtschaftliche Nutzung beider Grundstücke nicht mehr möglich sein. Dies gelte insbesondere für die Festsetzung eines SO-Gebietes „Schank- und Speisewirtschaft“ (aktuell als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gartenlokal“ benannt). Dies sei auch dem Bemühen der Grundstückseigentümerin, die Grundstücke mittel- und langfristige zu attraktiven Bedingungen zu verkaufen, nicht förderlich.

Die geplante öffentliche Parkanlage mit ergänzendem Restaurantbetrieb stelle einen schweren Eingriff in das private Grundeigentum dar. Es ist nicht ersichtlich, dass eine Realisierung der Planungsziele auf anderen, vorrangig städtischen Grundstücken in Betracht gezogen worden sei. Im Falle einer Weiterverfolgung der Planungsabsichten wird die Geltendmachung von Planungsschadensansprüchen gemäß § 39 ff. BauGB angekündigt.

Ein einseitiger und unverhältnismäßiger Eingriff in das Grundeigentum wird für die fraglichen Grundstücke insofern nicht gesehen, als dass die derzeit vorhandenen baulichen Nutzungen dem sog. Bestandsschutz unterliegen, die wirtschaftliche Verwertung des vorhandenen Gebäudebestands unter diesen Rahmenbedingungen daher möglich ist. Eine Beeinträchtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümerin ist daher nur in begrenztem Umfang gegeben.

Die öffentlichen Belange der Bewahrung und Entwicklung der besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Qualitäten werden in der vorzunehmenden Abwägungsentscheidung den privaten Belangen einer verbesserten Bebaubarkeit gegenüber der Bestandssituation vorgezogen.

Die Landeshauptstadt Potsdam steht darüber hinaus mit der Grundstückseigentümerin in Verhandlung über den Ankauf des Grundstücks Schopenhauerstraße 22.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 6. Juli 2009 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs aufgefordert.

Folgende Stellungnahmen wurden eingereicht:

Die Gemeinsame Landesplanung stellt die Vereinbarkeit der Vorentwurfsfassung mit den Zielen der Raumordnung fest.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat keine denkmalpflegerischen Bedenken zur Planung im angesprochenen Geltungsbereich. Der unterbreitete Hinweis zu möglichen Bodendenkmälen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und die Untere Denkmalschutzbehörde haben der Planung grundsätzlich zugestimmt. Zugunsten des Ziels, die gestörten Sichten und Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten Park Sanssouci (Bestandteil des UNESCO-Welterbes) wiederherzustellen, soll die Fläche des Sondergebiets (Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gartenlokal“) um 5 m nach Norden verschoben werden. Diese Fläche dürfe nicht eingezäunt werden, und auf die Pergola solle verzichtet werden. Das Wegesystem solle sich ohne Versatz an die Wege vom Park Sanssouci anschließen. Die Anregungen wurden geprüft und die Planung entsprechend geändert.

Das Landesumweltamt Brandenburg fordert ein schalltechnisches Gutachten mit der Festlegung geeigneter Schallschutzmaßnahmen zu erstellen. Dieser Forderung wurde entsprochen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die entsprechende Festsetzung zum Immissionsschutz wurde in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung in diesem Bebauungsplan erfolgen muss. Die artenschutzfachliche Untersuchung liegt bereits vor. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planrealisierung wurde der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass zur Bestandssicherung und für die Erweiterungsmöglichkeit des Unternehmensstandortes „Radhaus“ die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich sei. Diesem Änderungsvorschlag kann nicht gefolgt werden, da der Planungsbereich entlang der Schopenhauerstraße sich hinsichtlich seiner potenziellen Nutzung an der unmittelbaren Nachbarschaft zum Park Sanssouci orientiert. Dieser Bereich soll der Öffentlichkeit zugänglich sein und aufgrund seiner Lage entsprechend genutzt und gestaltet werden.

Nach den ersten Bewertungsergebnissen des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Die entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus dem Vorentwurf wurde der Entwurf zum Bebauungsplan entwickelt, welcher jetzt statt des Sondergebietes „Gartenrestaurant“ eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck – Gartenlokal aus Gründen der planungsrechtlichen Sicherheit festsetzt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Obelisk“ gefasst werden.

Siehe Anlagen

Anlage Demografie-Tabelle

Anlage Begründung mit Pläne und Textl. Festsetzungen