



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan SAN - P 12 "Blöcke 17 Süd und 23 Nord" Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	26.05.2011
	Eingang 902:	26.05.2011
	4/49	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt (s. Anlage 1)
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes SAN – P 12 „Blöcke 17 Süd und 23 Nord“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. 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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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 über das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Potsdam.

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: Auswertung schriftlicher Stellungnahmen (16 Seiten)

Anlage 2: Begründung Textbebauungsplan SAN - P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“ (40 Seiten)

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 02.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst (veröffentlicht im Amtsblatt 7/2007 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2007).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Am Bassin 1-5 und 8-12, Brandenburger Straße 35/36 anteilig, Charlottenstraße 83-89, Friedrich-Ebert-Straße 9-13 und 17-19, Gutenbergstraße 33.

Anlass und Erfordernis der Planung

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus soll für den Nordbereich des Blockes 17 und den Südbereich des Blockes 23 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

Nach 1989 und vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung „Holländisches Viertel“ 1992 wurde eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude in diesen beiden Blöcken zu Büros und Dienstleistungsbetrieben umgenutzt. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer weiteren Verdrängung des Wohnens. Die zentrale Lage der Friedrich-Ebert-Straße und die repräsentative Lage Am Bassin lassen trotz des großen Leerstandes an Büroflächen in der Innenstadt eine Gefahr der Umnutzung von Wohnungen in Büroeinheiten in diesen Bereichen erkennen.

Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die Sanierungsziele im Geltungsbereich konkretisieren und 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 Büro- und Praxisnutzungen weiter verdrängt wird. Die Nutzungsänderung würde an anderen Stellen der Innenstadt zu dauerhaften Leerständen von Gewerberäumen führen, die nicht für andere Zwecke geeignet sind (rein nordbelichtete Seitenflügel).

Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße soll der Einzelhandel gestärkt werden.

Die Einrichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke soll unterstützt werden.

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 12 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 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 06.09.2010 bis 08.10.2010 statt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 11/2010 vom 26.08.2010.

Bürgerinnen und Bürger haben sich nicht zum Bebauungsplan geäußert.

Vom Bereich Recht und Versicherungen gab es einen Hinweis der zu einer redaktionellen Überarbeitung der Festsetzung Nr. 2 geführt hat. Hierbei ging es um die genauere Definition der Straßenbegrenzungslinie.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Es wurden lediglich Hinweise zum besseren Verständnis der Begründung des Bebauungsplans gegeben, die teilweise zu Änderungen der Begründung des Bebauungsplans geführt haben.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu billigen und den Entwurf des Bebauungsplanes SAN – P 12 „Blöcke 17 Süd und 23 Nord“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen

Anlagen

Anlage 1: Auswertung schriftlicher Stellungnahmen (16 Seiten)

Anlage 2: Begründung Textbebauungsplan SAN - P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“ (40 Seiten)