



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan SAN - P 12 "Blöcke 17 Nord und 23 Süd", Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	29.03.2012
	Eingang 902:	30.03.2012
	4/46/466	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan SAN – P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“ entschieden (s. Anlage 2).
2. Der Bebauungsplan SAN – P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 1).

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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage

- Billigung des Abwägungsergebnisses und
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“

1.1 Anlass und Ziel

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 02.05.2007 eingeleitet (veröffentlicht im Amtsblatt 7/2007 der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2007).

Die beiden Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind Teil des Holländischen Viertels, welches wiederum Teil der 2. Barocken Stadterweiterung ist. Die beiden Teilflächen des Bebauungsplangebietes befinden sich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Bassinplatz. Sie werden in Ost-West-Richtung durch die Brandenburger Straße geteilt. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen. Das Plangebiet umfasst nicht alle Grundstücke der Blöcke 17 und 23, da die an der Brandenburger Straße gelegenen Grundstücke bereits Bestandteil des Geltungsbereichs des in Kraft gesetzten Bebauungsplans SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ sind, der hier die zulässige Art der baulichen Nutzung regelt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes SAN – P 12 ist die Sicherung und Fortentwicklung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens für das Holländische Viertel formulierten städtebaulichen Ziele über das Ende des förmlichen Sanierungsverfahrens hinaus.

Durch die Lage der Blöcke 17 und 23 in unmittelbarer Randlage zur Fußgängerzone Brandenburger Straße, der innerstädtischen Haupteinkaufsstraße Potsdams und angesichts der bisher realisierten Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes bergen diese attraktivitätssteigernden Erneuerungsaktivitäten die Gefahr, städtebaulich unverträgliche Nutzungen anzuziehen und die Zielsetzung einer gebietsverträglichen Bestandsentwicklung in baulicher, sozialer, nutzungsstruktureller und wirtschaftlicher Hinsicht zu unterlaufen.

Eine besondere Gefahr besteht hier in der Verdrängung des historisch gewachsenen Wohnanteils innerhalb der vorhandenen kleinteiligen und gebietstypischen Mischung von Wohnen, Läden, Handwerk und Kleingewerbe zugunsten weiterer, auch im Flächenbedarf untypischer gewerblicher Nutzungen. Derzeit kann die Wohnnutzung noch durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts geschützt werden. Dieses Instrument entfällt jedoch in der näheren Zukunft mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist zwingend geboten, um die erforderliche Sicherheit zur beabsichtigten Ordnung und Verträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Bereiches zu schaffen und gleichzeitig den Wohnstandort „Holländisches Viertel“ zu stärken. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Bereiches.

Dem Planungserfordernis kann durch die Aufstellung eines Textbebauungsplanes genüge getan werden, da das Plangebiet bebaut ist und sich die Festsetzungen auf die Art der zulässigen Nutzung beschränken kann. Aus diesem Grund bedarf es keiner Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

Aus der Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur ergibt sich keine wesentliche Veränderung des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), so dass das Bebauungsplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann (siehe auch Kapitel I.2.3.5 der Begründung des Bebauungsplans).

1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung fand in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung Potsdam statt. Es wurden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2010 zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben den Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt. Sie führten jedoch zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Planbegründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.11.2011 bis einschließlich 09.12.2011 im Bereich Stadterneuerung in der Stadtverwaltung Potsdam statt. Es wurden weder Anregungen, noch Hinweise vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine wesentlichen Anregungen vorgebracht. Es wurden einzelne Hinweise zur Bauausführung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren ohne Belang sind.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm¹⁾. Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum gemäß (Z) 2.7 LEP B-B und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen (§ 3 Abs. 1 LEPro 2007; (G) 2.8 LEP B-B). Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß (Z) 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist hier die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, möglich.

1.4 Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN – P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“ gefasst werden.

In den Unterlagen die den Stadtverordneten vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Planzeichnung (36 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (7 Seiten)

- Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Planzeichnung (36 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (7 Seiten)

¹⁾ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009, GVBl. S. 182