



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 84 Lennéstraße

| | | |
|--|------------------|------------|
| Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister | Erstellungsdatum | 02.05.2002 |
| | Eingang 02: | 16.05.2002 |
| | IV.1/61.2 | |

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 05.06.2002 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | X | X |
| 11.06.2002 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | X | |
| 03.07.2002 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Lennéstraße“ ist zu reduzieren. Der neue Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 im Süden: durch die Lennéstraße
 im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 216/1 und 216/2 der Flur 22
 im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 28 der Flur 24 (Park Sanssouci)
 im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 254 und 256 der Flur 22 (s. Anlage 1,2).
- Der Bebauungsplan Nr. 84 „Lennéstraße“ ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlage 1, 3, 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: |

| | |
|------------------------|--|
| Entscheidungsergebnis: | |
| Gremium: | |
| Sitzung am: | |
| Beratungsergebnis: | |
| | |
| Gremium: | |
| Sitzung am: | |
| Beratungsergebnis: | |

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.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

| |
|-------------------|
| Oberbürgermeister |
|-------------------|

| |
|--------------------|
| Geschäftsbereich I |
|--------------------|

| |
|-------------|
| Dezernat II |
|-------------|

| |
|----------------------|
| Geschäftsbereich III |
|----------------------|

| |
|---------------------|
| Geschäftsbereich IV |
|---------------------|

Begründung:

Anlass für die Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 31.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Lennéstraße“ beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung, die insbesondere die Belange aus den Anforderungen des Parks Sanssouci als UNESCO-Weltkulturerbe berücksichtigt und eine eingeschränkte bauliche Weiterentwicklung ermöglicht.

Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

In gemeinsamen Abstimmungen zwischen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Zeitraum vom 28.08.2000 bis zum 08.09.2000 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.12.2001 bis 01.02.2002. An der Planung wurden insgesamt 23 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden drei Alternativen ausgestellt, die sich hinsichtlich der zukünftig zulässigen Bebauung unterschieden:

Alternative 1 entsprach hinsichtlich des Bauvolumens den Vorstellungen der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und dem Bereich für Denkmalpflege der Stadtverwaltung. Das Konzept zielte im Wesentlichen auf die Beibehaltung der bestehenden Struktur und Nutzung und richtete sich gegen eine Nachverdichtung, die wesentlich über die bereits genehmigten bzw. per Bauvorbescheid in Aussicht gestellten Vorhaben hinausging.

Alternative 2 ließ eine maßvolle Verdichtung im rückwärtigen Bereich zu. Neben den bereits nach Variante 1 möglichen Vorhaben wurde zusätzlich eine rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Lennéstraße 12, 18, 19 bis 22 angedacht.

Alternative 3 stellte, bezogen auf die Nachverdichtung, die Maximalvariante dar. Innerhalb des Wohngebietes wurden, in Abhängigkeit von der bereits vorhandenen Bautiefe, ein bzw. zwei weitere Baureihen dargestellt. Das Wohngebäude Lennéstraße 20a wurde (incl. Stellplatzanlage) in die Wohnbaufläche integriert und durch eine Baugrenze dauerhaft als Baugrundstück gesichert. In Alternative 3 wurde zusätzlich die Errichtung eines Baukörpers auf dem Flurstück 235 (Lennéstraße 17) zugelassen.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan gingen insgesamt 18 Schreiben, darunter eine Sammeleingabe des Kleingartenvereins „Am Teehäuschen“ mit 14 Unterschriften, ein. In der Sammeleingabe wurde die Beibehaltung der bestehenden Struktur und Nutzung angeregt. Eine weitere Verdichtung sollte über die in Variante 1 dargestellten Baufelder nicht hinausgehen. Die übrigen Schreiben enthielten schwerpunktmäßig folgende Anregungen:

- Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes
 - einheitliche rückwärtige Begrenzung des 'allgemeinen Wohngebietes' (genannte Tiefen 60 m bis 100 m)
 - straßenbegleitende Bebauung zur Harmonisierung des Straßenbildes auf sämtlichen Grundstücken
 - vorhandenen Garagen auf Flurstück 252 (Lennéstraße 12) soll in das 'allgemeine Wohngebiet'
- Verdichtung
 - keine höhere als in Variante 1 dargestellt
 - Freihaltung des Grundstückes Lennéstraße 17 (Flurstücke 235, 232) wird begrüßt.
- Geschosshöhen
 - drei- bis viergeschossige Gebäudehöhen
 - Beibehaltung der Geschosshöhen Lennéstraße 16 bis 18a

- Verschiebung / Erweiterung / Reduzierung von Baugrenzen
- Beeinträchtigung der bestehenden Wohnsituation bei Errichtung zusätzlicher Wohngebäude
- Erhalt der Kleingärten

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte die Zusammenführung der Alternativen 1 und 2. Mit der überarbeiteten Planzeichnung konnte sowohl einem Großteil der Anregungen der Bürger (Erhalt der Kleingärten) als auch den Belangen des Umgebungs- und Denkmalschutzes weitgehend entsprochen werden. Der überarbeitete Bebauungsplan (Vorentwurf) bildete die Grundlage für die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 22 Stellungnahmen zur Planung ein (einschließlich der Fachbereiche der Stadtverwaltung). 7 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht.

Die wesentlichen Anregungen, hier der **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin - Brandenburg** und der **Unteren Denkmalschutzbehörde**, beziehen sich auf folgende Punkte:

Festsetzung gebäudebezogener Trauf- und Firsthöhen

Da die Höhen der einzelnen Gebäude auch bei gleicher Geschosszahl sehr unterschiedlich sein können, wird angeregt, gebäudebezogene Trauf- und Firsthöhen anzugeben. Durch Inaugenscheinnahme wurden die wünschenswerten Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Gebäude ermittelt und aufgelistet (siehe Anlage). Bei einer Neubebauung der rückwärtigen Baufelder Lennéstraße 12a bis 14 sollte die zulässige Traufhöhe von bisher 15 m auf 9 m und die zulässige Firsthöhe von bisher 17 m auf 10 m reduziert werden, um Fehlentwicklungen des 19. und 20. Jahrhunderts zu korrigieren. Differenzierungen in der Höhenentwicklung der Seitenhäuser (z.B. Lennéstraße 19: IV / I / III) sollten entsprechend dem Bestand festgesetzt werden (siehe Anlage).

Die Höhe der rückwärtigen Bebauung Lennéstraße 18a sollte gegenüber dem erteilten Vorbescheid von zwei auf ein Geschoss (bzw. TH 4 m ; FH 5 m) reduziert werden.

Durch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin - Brandenburg wird angeregt, das Gebäude Lennéstraße 15 zweigeschossig bzw. entsprechend der vorgeschlagenen Trauf- und Firsthöhen auszuweisen (vgl. Anlage).

Verzicht / Reduzierung einzelner Baufenster

Auf eine Hofbebauung Lennéstraße 12 und Lennéstraße 16 sollte verzichtet werden. Alternativ wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde eine straßenbegleitende Bebauung auf dem Grundstück Lennéstraße 12 und eine zweigeschossige Bebauung in der Baulücke Lennéstraße 16 vorgeschlagen.

Das rückwärtige Baufenster Lennéstraße 18 sollte aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde reduziert werden.

Gestalterische Festsetzungen

Eine Graduierung der Gebäudefassaden nach Bedeutungen hinsichtlich der Straßen- und Hoffassaden ist nicht sinnvoll, da alle Gebäudesseiten der Bebauungen hinsichtlich ihrer Wirkung für die Umgebung wichtig sind. Großflächig verglaste Anbauten zur Parkseite (z.B. Aufzüge) sind nicht zulässig.

Garagen

Die Errichtung von Garagen sollte auf Anregung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben:

Festsetzung gebäudebezogener Trauf- und Firsthöhen (entsprechend dem Bestand)

Auf die Festsetzung gebäudebezogener Trauf- und Firsthöhen in der Planzeichnung wird aufgrund der zu hohen Regelungsdichte – nicht zuletzt auch im Interesse einer Akzeptanz und praktischen Umsetzbarkeit der Festsetzungen – verzichtet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die zu erhaltenden baulichen Anlagen

hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion sowie die Erfordernisse städtebaulicher Gestaltung. Es ist Ziel des Bebauungsplans eine zeitgerechte Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Die Sichtbarmachung historischer Zusammenhänge am konkreten Objekt durch eine Ausweisung gebäudebezogener First- und Traufhöhen (entsprechend dem Bestand), ist dabei nicht Bestandteil der hier verfolgten städtebaulichen Ziele.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass die Geschosshöhen bei Neubauten eine wirtschaftlich sinnvolle Höhe nicht überschreiten. Eine viergeschossige Neubebauung wäre niedriger als ein viergeschossiges Gebäude im Bestand. Die Festsetzung einer zulässigen Geschosshöhe wird daher als ausreichend angesehen.

In o.g. Kontext ist auch eine Reduzierung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bei einer Neubebauung der rückwärtigen Baufelder Lennéstraße 12a bis 14 zu sehen. Eine Korrektur der Gebäudehöhen zur Herstellung eines historischen Zustandes erfolgt nicht. Die gründerzeitliche Bebauung mit ihren vier Geschossen ist in ihrer Geschlossenheit ebenfalls Bestandteil des Erscheinungsbildes der Lennéstraße.

Auch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der Höhenentwicklung der Seitenhäuser erfolgt ebenfalls nicht, da sich die städtebauliche Notwendigkeit einer eingeschossigen Bebauung zwischen bzw. angebaut an höhergeschossige Gebäude nicht städtebaulich begründen lässt und das Gebot der planerischen Zurückhaltung verletzt. Negative Auswirkungen auf den Park Sanssouci bzw. das Straßenbild sind, da die Ausweisung der Geschosshöhe im Kontext mit den angrenzenden Gebäuden erfolgt, nicht zu erwarten.

Für die Hofbebauung Lennéstraße 18a wurde ein Bauvorbescheid erteilt. Die Höhen-Festsetzung erfolgt daher entsprechend der in Aussicht gestellten Bebauung.

Verschiebung / Erweiterung / Reduzierung einzelner Baugrenzen

Lennéstraße 12: Das Grundstück Lennéstraße 12 wird aus der Bauflucht ausgenommen, um die besondere städtebauliche Situation der zurückgesetzten Bebauung mit breitem Vorgarten zu sichern. Alternativ wird ein Ausbau der Remise ermöglicht. Mit der Festsetzung von nur zwei Geschossen auf dem rückwärtigen Baufeld und der verbleibenden Tiefe des Gartengrundstücks ist ein sanfter Übergang zum Park Sanssouci und ein ausreichender Umgebungsschutz gewährleistet.

Nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung wäre auf dem Grundstück Lennéstraße 12 straßenseitig bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nur die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes zulässig. Einem Anbau an das Gebäude Lennéstraße 12a wird daher nicht zugestimmt.

Lennéstraße 16: Die Hofbebauung Lennéstraße 16 wird nicht herausgenommen. Entsprechend der 'Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte', welche zukünftige Planungs- und Bauvorhaben in Beziehung zum Weltkulturerbe untersucht, ist auf dem Grundstück Lennéstraße 16 eine Bebauung zulässig. Nachteile auf den Umgebungsschutz des Parkes Sanssouci sind nicht zu erwarten.

Lennéstraße 18: Eine Reduzierung des Baufensters erfolgt nicht, da die Fläche aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht in der gesamten Größe überbaut werden kann.

Gestalterische Festsetzungen

Auf eine Graduierung der Gebäudefassaden nach Straßen- und Hoffassaden wird verzichtet. Die textlichen Festsetzungen TF 14 bis 21 werden entsprechend geändert. Sie gelten für das gesamte Gebäude.

Begründung für die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verkleinert. Das Flurstück 254 (nördlich Lennéstraße 11), welches sich im Besitz der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg befindet, wurde, da seine Sicherung gegen Fehlentwicklungen bereits mit dieser Zugehörigkeit geregelt ist, aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Beschreibung des Geltungsbereiches wurde aus Gründen der Eindeutigkeit neu formuliert. Eine Änderung der Planungsziele hat nicht stattgefunden. Es ist beabsichtigt, die Korrektur der Geltungsbereichsgrenze gemeinsam mit der Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange beschließen zu lassen.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefasst werden.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Übersicht des geänderten Geltungsbereiches (Anlage 2 - 1 Seite)
- Bebauungsplan mit Begründung und grünordnerischer Fachbeitrag (Anlage 3 S. 1 - 41 + Plan und Anlage 4 S. 1 - 27)