



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan SAN - P 16 "Stadterweiterung Nord"
Änderung des Aufstellungsbeschlusses Erweiterung des Geltungsbereichs**

| | | |
|---|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 19.04.2013 |
| | Eingang 902: | 22.04.2013 |
| | 4/46/466 | |

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 08.05.2013 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB geändert.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Grundstücke Gutenbergstraße 1 bis 6 und Hermann-Elflein-Straße 8 bis 10 erweitert.
3. Der Bebauungsplan SAN-P 16 „Stadterweiterung Nord“ ist in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB aufzustellen (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"/> 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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger aus dem Treuhandvermögen. Durch die Zusammenlegung der Bebauungsplanverfahren SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ und SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ werden Kosten gespart und der Verwaltungsaufwand reduziert (s. Anlagen 1 und 2).

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN P 16 "Stadterweiterung Nord" zu ändern. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 zu dieser Beschlussvorlage.

Anlage 1

Bebauungsplan SAN - P 16 "Stadterweiterung Nord" Änderung des Aufstellungsbeschlusses Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplans SAN – P 16 „Stadterweiterung Nord“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke

- Dortustraße 1 bis 7, 11 bis 15
- Friedrich-Ebert-Straße 84 bis 92
- Gutenbergstraße 1 bis 17, 87 bis 93 und 103 bis 115
- Hegelallee 30 45 und 49 bis 57
- Hermann-Elflein-Straße 1 bis 12 und 27 bis 38
- Jägerstraße 33 bis 42
- Lindenstraße 1 bis 14, 54 bis 56 und 62 bis 66
- Schopenhauerstraße 14 bis 19

In den anderen Bereichen der 2. Barocken Stadterweiterung nördlich der Brandenburger Straße regeln die rechtskräftigen Bebauungspläne SAN – P 02 „Block 15“, SAN – P 03 „Block 04 - Süd“, SAN – P 05 „Brandenburger Straße“ und SAN P 09 „Block 16“ die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – 16 „Stadterweiterung Nord“ schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ mit ein. Wenn der Bebauungsplan SAN – 16 „Stadterweiterung Nord“ in Kraft gesetzt wird, wird er den Bebauungsplan SAN – P 04 „Teilraum Block 12“ suspendieren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung, im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“. Die Gebäude sind zu rund 84% saniert. Die Sanierungssatzung soll in einigen Jahren aufgehoben werden. Funktional hat sich das Gebiet unterschiedlich entwickelt. Einige Teile gehören zur zentralen Einkaufsstraße der Stadt, andere Teile sind stark durch Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe geprägt, welche durch die Nähe zu den zentralen Verwaltungseinrichtungen in der Hegelallee profitieren und wieder andere Straßenabschnitte sind reine innerstädtische Wohngebiete.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus soll für den Bereich der Stadterweiterung Nord ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden.

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

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Verdrängung des Wohnens und der Ansiedlung gebietsunverträglicher Nutzungen. In den letzten Jahren sind immer wieder Wohnungen ohne Genehmigung umgenutzt worden. Diese Fälle werden ordnungsrechtlich verfolgt. Sie zeigen aber, dass nach der Aufhebung der Sanierungssatzung dringender Regelungsbedarf besteht, um das Wohnen zu schützen. § 34 BauGB bietet keinen ausreichenden Schutz vor einer Umstrukturierung in ein Gebiet mit überwiegenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen, welches kaum noch dauerhaft genutzte Wohnungen aufweist.

Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB soll nicht erweitert, sondern partiell hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geordnet werden. Damit sollen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermindert und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestärkt werden. Alle anderen Kriterien, wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Planungsziele

Der Bebauungsplan soll im Geltungsbereich die wesentlichen Sanierungsziele auch über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus 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 gewerbliche Nutzungen weiter verdrängt wird. Auch sollen partiell Nutzungen eingeschränkt werden, welche die Einzelhandels- und Tourismusfunktion erschweren.

Über Festsetzungen zur Begrünung sollen die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und das Kleinklima in diesem dicht bebauten Gebiet verbessert werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Festlegung überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht vorgesehen. Diese Kriterien werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN – P 16 eine Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung mit der Dichtestufe 4 aus sowie Flächen für den Gemeinbedarf. Der am 30.01.2013 beschlossene, noch nicht genehmigte neue Flächennutzungsplan sieht eine gemischt genutzte Baufläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB lediglich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung für einzelne Teile des Geltungsbereichs geordnet wird.

Es gelten gemäß § 13 Abs. 1 die Vorschriften für ein vereinfachtes Verfahren. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Siehe Anlagen

Anlage 1 Begründung

Anlage 2 Geltungsbereich