



Betreff:

öffentlich

Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte - Erneute Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt Plantage"

neue Fassung vom:

| | | |
|---|------------------|-------------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 24.04.2014 |
| | Eingang 922: | |
| | 4/46/466 | |

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 04.09.2013 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |
| 24.09.2013 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen | | |
| 26.11.2013 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

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 Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" (*gemäß Anlage 4*) entschieden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" wird entsprechend dem Ergebnis der Abwägung sowie den Ergebnissen der interfraktionellen Arbeitsgruppe zur Klärung des weiteren Verfahrens der Entscheidungsfindung über die Neubebauung des Langen Stalls auf den Grundstücken im Treuhandvermögen sowie durch die Übernahme genehmigter privater Bauvorhaben geändert.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch das Treuhandvermögen Potsdamer Mitte im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung von Mischgebietsflächen schafft die Voraussetzungen für den Verkauf der derzeit im Treuhandvermögen Potsdamer Mitte befindlichen Grundstücke mit entsprechenden Einnahmen für das Treuhandvermögen.

Die Herstellung der Grün- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ebenso wie die Neugestaltung der Breiten Straße wird im Rahmen der Städtebauförderung aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

1. Kurzübersicht Verfahren

Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereichsänderungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 05.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage" beschlossen. Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde durch Beschlüsse vom 03.07.1991 und vom 02.09.1992 erweitert. Am 02.09.2004 wurde die Fortführung des Verfahrens beschlossen und der Geltungsbereich um die Flächen der "Plantage" und des Rechenzentrums erweitert (**s. Begründung - Anlage 3**).

Erste frühzeitige Beteiligungsverfahren 2004

2004 erfolgte nach der Beteiligung der städtischen Fachämter und Erörterung zu den Belangen von Natur und Umwelt eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in seiner jetzigen Abgrenzung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Wegen Änderungen bei Teilen der geplanten Festsetzungen und wegen des zeitlichen Abstandes zur ersten Information der Öffentlichkeit wurden die wesentlichen Ziele der Planung und deren Auswirkungen im März 2008 erneut der Öffentlichkeit vorgestellt. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der berührten Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte im Ergebnis der Prüfung und Abwägung zu folgenden Änderungen der Planung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung:

- Wiederaufnahme einer flächendeckenden Festsetzung von Mischgebiet anstelle der teilbereichsbezogenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Differenzierung des Mischgebiets in vier Teilbereiche (MI 1 – MI 4) aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Nutzungsmaß und Gestaltungsregelungen
- ergänzende Festsetzung zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Erweiterung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) und ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Dienstwohnungen
- Aufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ nach Osten in historischer Abgrenzung
- Überplanung des Gebäudekomplexes entlang der Breiten Straße zugunsten einer langfristig standortangepassten viergeschossigen Blockrandbebauung in Analogie zur historischen Bebauung und zur Gestaltung der gegenüberliegenden Straßenseite
- Umstellung der Höhenfestsetzungen von relativen auf absolute Höhenangaben (in m über NHN), Modifizierung einzelner Höhenvorgaben auf der Grundlage von Recherchen zu historischen Gebäudehöhen
- ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Tiefgaragen im Blockinnenbereich
- ergänzende Festsetzung zum möglichen Zurücktreten der Neubebauung „Langer Stall“ gegenüber der Baulinie im obersten Vollgeschoss
- ergänzende Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Vorgabe eines durchgängigen Baukörpers) für den „Langen Stall“ und die künftige Blockrandbebauung an der Breiten Straße
- ergänzende Festsetzung zur möglichen Unterschreitung von Abstandsflächen im Bereich der wieder zu errichtenden Garnisonkirche sowie im Baufeld entlang der Breiten Straße
- Aufgabe eines Geh- und Leitungsrechts von der Yorckstraße zum Kutschpferdestallensemble
- Differenzierung des insgesamt 8,0 m breiten Geh- und Fahrrechts am östlichen Rand der „Plantage“
- ergänzende Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen, lärmschützender Grundrissausrichtung bzw. zum Einbau von Lüftungsanlagen
- Modifizierung der Gestaltungsregelungen zur Ausbildung von Dachgeschossen und ergänzende Gestaltungsbindungen für Dachflächen
- ergänzende Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen
- Verzicht auf die Festsetzung einer Straßenbegrünung

- ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Anlagen der Ver- und Entsorgung innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- ergänzende Festsetzung, dass die Geltungsbereichsgrenze abschnittsweise zugleich Straßenbegrenzungslinie ist
- ergänzende Hinweise auf die Lage im Sanierungsgebiet, im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und einer Werbesatzung sowie Hinweise zum Bodendenkmalverdacht im Bereich der Garnisonkirche und auf die Anforderungen an barrierefreies Bauen.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 5.11.2010 bis zum 17.12.2010 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Es gingen fünf Stellungnahmen vorrangig von betroffenen Grundstückseigentümern ein. Parallel erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2010 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Die Abwägung zu diesen Stellungnahmen (**s. Anlage 4**) ist neben der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes Grundlage für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

2. Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Im Rahmen des im Dezember 2013 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen verabredeten Werkstattverfahren hatte sich Anfang 2014 eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zum weiteren Vorgehen bei der Entscheidungsfindung über die künftige Neubebauung des im Treuhandvermögen befindlichen Teilstücks des Langen Stalls verständigt und Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf formuliert. Diese Vorgaben, die insbesondere eine Flexibilisierung der Festsetzungen zum Langen Stall als Grundlage eines geplanten Investorenwettbewerbs zum Verkauf der Grundstücke im Treuhandvermögen beinhalten, erfordern eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Zusammen mit weiteren Anpassungen im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie verwaltungsinterner Abstimmungen (erneute Beteiligung der städtischen Fachämter) sowie der erfolgten Übernahme bereits genehmigter privater Bauvorhaben im Geltungsbereich ergeben sich folgende Änderungen der Planung:

Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an das genehmigte Bauvorhaben zu den seitlichen und rückwärtigen Anbauten an das Brockesche Palais (Baukörperfestsetzungen anstelle einer flächenmäßigen Ausweisung)
- an die Eigentumsverhältnisse angepasste neue Mischgebietseinteilung im Neuordnungsbereich
- Geringfügige Modifizierung des Baufeldes „Langer Stall“ (gegenüber dem Kopfbau leicht abknickende und zurückgesetzte Baulinie; damit einhergehende Reduzierung der Gebäudetiefe)
- Weitgehende Vorgabe der Gebäudeanordnung auf rückwärtigen Neubaufächen (alte Feuerwache) anstelle einer flächenmäßigen Ausweisung
- Bestimmung des Nutzungsmaßes durch die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse, anstelle der bisherigen GRZ- und GFZ-Festsetzungen
- Ergänzende Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen im Neuordnungsbereich
- Rücknahme der östlichen Baugrenze im Mischgebietsteil MI 4 gegenüber der angrenzenden Wegeverbindung und dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude
- Rücknahme der Baulinie (0,5 m) entlang der der Werner-Seelenbinder-Straße gegenüber dem Schauportal des ehemaligen Langen Stalls
- Ermöglichung zusätzlicher Abstandsflächenunterschreitungen
- Ermöglichung der Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile

Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

- Entfall der Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe für das Brockesche Palais (Denkmal)
- Anpassen der Geschossigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen für die seitlichen und rückwärtigen Anbauten des Brockeschen Palais an die genehmigten Bauvorhaben
- ergänzende Festsetzung einer Geschossigkeit für die Gebäude entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsregelungen)

- Entfall der Gestaltungsbindungen zur Ausbildung des Dachgeschosses für erhaltenswerte Bestandsgebäude (z.T. denkmalgeschützt) und bereits realisierte oder genehmigte Neubauten
- Modifizierung der Vorgaben zur Dacheindeckung
- Modifizierung der Gestaltungsbindungen für Dachflächen im Bereich des Langen Stalls
- ergänzende Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße
- ergänzende Gestaltungsbindungen für Außenwandflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr“ am östlichen Rand der Plantage anstelle des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- ergänzende bestandsorientierte Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen der Breiten Straße und der Werner-Seelenbinder-Straße
- Ergänzung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zur Erschließung des Kutschpferdestallensembles auch von der Werner-Seelenbinder-Straße aus (neues GFL 2)
- Ergänzung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche im Blockinnenbereich zur Erschließung rückwärtiger Neubauf Flächen von der Werner-Seelenbinder-Straße aus (GFL 4)
- Anpassung des Begünstigtenkreises für das weiterhin bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 an die aktuellen Flurstücksbezeichnungen

Sonstige Festsetzungen

- Entfall der Zulässigkeit eines Parkplatzes in der öffentlichen Grünfläche
- Entfall der aufschiebend bedingten Festsetzung zur Errichtung des Garnisonkirchturms
- Festsetzung zur Ermöglichung einer Spiel- und Schulsportnutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Entfall der Kennzeichnung eines mittlerweile sanierten Altlastenstandortes
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbots an der grünflächenbegleitenden Verkehrsfläche
- Modifizierung der Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke
- weitergehende Beschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- ergänzende Aufnahme von Bau- und Bodendenkmalen
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den (aktuell vermessenen) Bestand im rückwärtigen Bereich Werner-Seelenbinder-Straße 1 bis 3
- ergänzender Hinweis auf die Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen (NHN) und die tatsächliche Höhe der Geländeoberfläche
- ergänzender Hinweis zur Berücksichtigung des Artenschutzes
- ergänzender Hinweis auf die mögliche Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Darüber hinaus wurden aufgrund der aktualisierten Plangrundlage verschiedene, jeweils geringfügige Anpassungen in der Planzeichnung sowie redaktionelle Änderungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen ohne Auswirkung auf den Regelungsinhalt vorgenommen.

Die nach Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans berühren die Grundzüge der Planung, weshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Dabei soll gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen, d.h. überwiegend zu den Mischgebietsteilen MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 und zu den ergänzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, abgegeben werden können.

Anlage 1: Kurzeinführung

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 4: Abwägung zur 1. Öffentlichen Auslegung