



öffentlich

**Betreff:**

Bauvorhaben Erich-Weinert-Straße 51 - 55

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 09.01.2014

Eingang 922:

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
29.01.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, für das beantragte Bauvorhaben „Errichtung von sechs Wohngebäuden und einer Tiefgarage an der Erich-Weinert-Straße 51 – 55/Ecke Drewitzer Str., Bauantrag Az: 2900/12, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für das beantragte Bauvorhaben nach § 34 BauGB festzustellen.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

**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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

#### Begründung:

Das Bauvorhaben fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Es beeinträchtigt weder den Grünzug noch die Allee entlang der Drewitzer Straße. Perspektivisch wird die Drewitzer Straße im Bereich des beantragten Bauvorhabens mit der Weiterführung der „Wetzlarer Straße“ und der damit verbundenen Schließung der Bahnüberführung eine Sackgasse. Das Vorhaben löst keine städtebaulichen Spannungen aus, die nur durch eine Bauleitplanung zu beheben wären.

Ein Bauleitverfahren führt zu keiner Veränderung der vorgelegten städtebaulichen Planung, da die von der Verwaltung dem Bauvorhaben entgegen gebrachten Belange in der Bauleitplanung mit den privaten Belangen des Bauherrn nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Es ist nicht ersichtlich, dass sich in einer Bauleitplanung die von der Verwaltung vertretene Auffassung gegen die privaten Belange des Bauherrn durchsetzen würde. Eine Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB somit nicht erforderlich.

Es ist rechtlich vertretbar und demzufolge möglich, die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens nach § 34 BauGB im Rahmen des vorhandenen Ermessensspielraums der Verwaltung positiv zu entscheiden.

#### Historie:

Das nördlich der Drewitzer Straße liegende Grundstück Flurstück-Nr. 256 und das südlich der Drewitzer Straße liegende Grundstück Flurstück-Nr. 255 wurden nach 1990 von der Stadt Potsdam an verkauft. Auf der Grundlage des Ergebnisses eines städtebaulichen Wettbewerbs für die Bebauung beider Grundstücke wurde die Genehmigungsfähigkeit der vorgelegten Planung gemäß § 34 BauGB ab 1994 mehrfach durch (Teil-)Baugenehmigungen bestätigt. Die Gebäude 1 bis 14 auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 255 wurden errichtet. Auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 256 wurden nur die Gebäude 20 bis 24 sowie der Keller des Gebäudes 15, in dem sich die Fernwärmestation der Wohnanlage befindet, errichtet. Auf der Grundlage der damaligen Baugenehmigungen hat die untere Bauaufsichtsbehörde 1994 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, die die Grundlage für die notarielle Teilungserklärung und die Anlage von Grundbuchblättern für die einzelnen Wohnungen bilden. Mit Bescheid vom 2. Mai 1996 hat untere Bauaufsichtsbehörde unter dem Aktenzeichen 993/96 eine weitere Baugenehmigung erteilt. Von den damals genehmigten Gebäuden wurden nur fünf Gebäude fertig gestellt. Die sechs Gebäude entlang der Drewitzer Straße (Hausnummern Erich-Weinert-Straße 51 – 55) wurden nicht errichtet, da der damalige Bauträger in Insolvenz ging.

Der jetzige Bauherr hat die Miteigentumsanteile an der Eigentumswohnanlage erworben und nach positiver Rücksprache mit der damals zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtplanung den Bauantrag 2900/12 eingereicht. Das Bauvorhaben sieht eine Bebauung im Abstand von 7 m (Hausnr. 51 und 52) bis 9 m (Hausnr. 53 bis 55) von der Straßenbegrenzungslinie der Drewitzer Straße vor.

## Fortsetzung Begründung 14/SVV/0015

Die Verwaltung lehnt das Vorhaben inzwischen ab. Das Bauvorhaben füge sich zwar nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein, nicht jedoch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Der Bereich Stadtplanung ist der Auffassung, dass das Gebäude Erich-Weinert-Straße 57 – 60 eine Baugrenze im Abstand von 31,50 m zur Drewitzer Straße vorgebe und fordert in Berufung auf diese faktische Baugrenze, dass das Bauvorhaben um weitere 7,70 m von der Straßenbegrenzungslinie abrücke.

Durch das beantragte Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum (77 Wohnungen) geschaffen und der angespannte Potsdamer Wohnungsmarkt entlastet.