



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.02.2014
	Eingang 922:	
	4/467462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.03.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
20.03.2014	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		
25.03.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB gemäß Anlage 2 zu ändern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlagen 3 und 4).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1		1			50	mittlere

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

Die Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, enthalten folgende Anlagen:

Anlage 1	Darstellung der finanziellen Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	räumlicher Geltungsbereich	(1 Plan)
Anlage 3	Entwurf des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 4	Begründung	(144 Seiten)

Zu 1.

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" wird in seinem südlichen Bereich insoweit geändert, als dass er um die Fläche der Grundstücke Leipziger Straße 52 bis 59, der Grundstücke am Finkenweg und um das Grundstück Am Havelblick 5 A reduziert wird. In seinem westlichen Teil wird er um die Fläche der Leipziger Straße reduziert (siehe Anlage 2).

Begründung zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich wird auf die Flächen reduziert, für die die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die genannten Flächen auf der Ostseite der Leipziger Straße sind überwiegend bereits bebaut, so dass es dort keiner städtebaulichen Ordnung bedarf. Das Plangebiet ist über die Leipziger Straße und die Max-Planck-Straße erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Planung; nur im Nordostteil des Plangebiets wird ein Streifen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Umbau des Leipziger Dreiecks und die Anbindung der Straße Brauhausberg planungsrechtlich gesichert.

Zu 2.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ gefasst (Nr. 1726) und in der Leitentscheidung vom 01.10.2003 die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs in die beiden selbständig zu bearbeitenden Bebauungsplanverfahren, den Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und den Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", beschlossen (DS 03/SVV/0603).

Auf der Grundlage des Masterplans des Architekten Christoph Kohl ist der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" erarbeitet worden. Im Zeitraum April / Mai 2011 sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. In ihrer Sitzung am 06.06.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung per Beschluss beauftragt, den Neubau eines „Familien- und Sportbades am Brauhausberg nördlich der Max-Planck-Straße“ zu planen und einen städtebaulichen Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchzuführen (DS 12/SVV/0390). In den Bebauungsplanentwurf sind sowohl das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg, der durch die Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt worden ist, als auch das Ergebnis des Hochbaulichen Realisierungswettbewerbs „Neubau des Sport- und Freizeitbades "Brauhausberg"", der durch die Stadtwerke Potsdam GmbH ausgelobt worden ist, umgesetzt worden.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 11.05.2011 bis zum 25.05.2011. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung (im Rahmen der Veranstaltung „Potsdam Mitte im Dialog – Baustelle Potsdam“) am 03.05.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Es gingen 29 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Architekten Christoph Kohl, auf Fragen zur Freihaltung der Landschaft, zum Erhalt der bestehenden Schwimmhalle und des Gebäudes des ehemaligen Restaurants „Minsk“ und auf Fragen zur weiteren Nutzung des Brauhausberges.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.05.2011 bis zum 06.06.2011.

Es gingen 18 Stellungnahmen ein. 13 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Fragen zu einer eventuellen Munitionsbelastung, zur zeichnerischen Darstellung von Zufahrten in der Planzeichnung, zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmimmissionen, zur geplanten Blockrandbebauung entlang der Leipziger Straße und am Leipziger Dreieck sowie zur Anzahl der Vollgeschosse für die Wohnbebauung.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen. Durch die Umsetzung der Ergebnisse der genannten Wettbewerbsverfahren ist die Bauleitplanung weiter entwickelt worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.08.2013 bis zum 24.09.2013. 12 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf eventuelle Vorkommen von Bodendenkmalen, auf die erforderliche gutachterliche Stützung von Immissionsschutzmaßnahmen, auf Hinweise zum Naturschutz bezüglich verschiedener Tierarten (Fledermäuse, Käfer), die Ablehnung des Allgemeinen Wohngebiets WA 4, die Ermöglichung von inhabergeführten Einzelhandelsläden und eine differenzierte Gestaltung der Höhen der geplanten Wohnbauten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Planung dahingehend präzisiert, dass nun ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen in die Begründung aufgenommen worden ist, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß der Ergebnisse der erstellten Gutachten formuliert worden sind, dass die Brauereikeller-Ruine auch zukünftig als Habitat für Fledermäuse gesichert werden soll, dass die eventuell vom Heldbock bewohnten / genutzten Bäume von der Planung nicht tangiert werden, dass die Einzelhandelsthematik im Einklang mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten behandelt wird und dass das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg in den Bebauungsplan umgesetzt worden ist.

Resultierend aus den Abstimmungsprozessen mit den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam werden weitere Änderungen in die Planung aufgenommen:

- Kennzeichnung des Gebäudes Leipziger Straße Nr. 60 als Baudenkmal
- Differenzierung der Grünflächen in „Naturnahe öffentliche Grünflächen“, in „Öffentliche Parkanlagen“ und private Flächen mit Erhaltungs- oder Pflanzbindung (Flächen A bis G)
- Strukturierung und Verschiebung des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 unter Berücksichtigung des Kaiser-Wilhelm-Blicks nach Südosten
- präzisiertes Rechenblatt bezüglich der sozialen Infrastrukturmaßnahmen.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gefasst werden.

Anlagen:

Anlage 1	Darstellung der finanziellen Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	räumlicher Geltungsbereich	(1 Plan)
Anlage 3	Entwurf des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 4	Begründung	(144 Seiten)