



Betreff:

öffentlich

**Entscheidung über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/ Plantage"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.12.2014
	Eingang 922:	11.12.2014
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
28.01.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**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 3*) entschieden.

Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung ist keine Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt. (*Anlagen 1 und 2*)

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Begründung:

#### **Anlass:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im 1999 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" und dient der Konkretisierung der Sanierungsziele. Angestrebt ist eine durchgreifende städtebaulich-nutzungsstrukturelle Neuordnung im Sinne der Wahrung und Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebaulich-nutzungsstrukturelle Neuordnung geschaffen. Insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Abgrenzung zwischen den baugebieten, Straßen und öffentlichen Grünflächen waren durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu zu bestimmen, bereits in Realisierung begriffene und fertiggestellte Vorhaben sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mussten planungsrechtlich gesichert werden. Die besondere Lage des Gebietes erforderte Regelungen auch zur Gestaltung baulicher Anlagen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltbericht untersucht und dokumentiert.

### Kurzübersicht Verfahren

#### **Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereichsänderung**

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 zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ beschlossen und der Geltungsbereich um die Flächen der „Plantage“ und des Rechenzentrums erweitert.

#### **Erste Frühzeitige Beteiligung**

Die städtischen Fachämter wurden im August 2004 beteiligt und am 15.09.2004 fand eine Erörterung zu den Belangen von Natur und Umwelt statt, bei der über die wesentlichen Inhalte der Umweltprüfung beraten wurde (sog. Scoping-Termin).

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan mit dem erweiterten Geltungsbereich von 2004 fand vom 05.09.2004 bis zum 24.09.2004 statt. Stellungnahmen sind in den Abwägungsprozess und die weitere Planbearbeitung eingegangen.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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 vom 13.03.2008 bis zum 15.04.2008 erneut ausgelegt.

##### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Parallel zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der vom Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/ Plantage“ berührten Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Sie wurden mit Schreiben vom 19.03.2008 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.04.2008 aufgefordert.

### ***Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB***

#### Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 05.11.2010 bis zum 17.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.11.2010 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 05.01.2011 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf denkmalpflegerische Aspekte.

### ***Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB***

Im Dezember 2013 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen ein Werkstattverfahren verabredet, bei dem eine gestalterische Lösung für die Neubebauung des im Treuhandvermögen befindlichen Teilstücks des Langen Stalls/ alte Feuerwache gefunden werden sollte. Anfang 2014 kam hierzu eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zusammen. Im Ergebnis wurden Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf als Grundlage eines geplanten Investorenwettbewerbs formuliert. Die hieraus entstandenen Vorgaben wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Weitere Änderungen ergaben sich im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und verwaltungsinterner Abstimmungen (erneute Beteiligung der städtischen Fachämter) sowie der erfolgten Übernahme bereits genehmigter privater Bauvorhaben im Geltungsbereich.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans berührten die Grundzüge der Planung, weshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen war. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, 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.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis zum 11. Juli 2014 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, soweit sie sich auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beziehen, ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04. Juni 2014 erneut über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zu den geänderten Bebauungsplaninhalten aufgefordert.

#### Ergebnis der erneuten Beteiligungsverfahren

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB lediglich zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung. Die Modifikationen stellten keine wesentliche Änderung der Planungsinhalte dar, sie waren fast ausschließlich redaktioneller Art und trugen lediglich zum besseren Verständnis und zur Klarstellung bei. Grundzüge der Planung waren nicht berührt. Eine erneute Beteiligung war somit

nicht erforderlich. Somit kann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ gefasst werden.

### **Planinhalt**

Durch Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird die vorhandene Nutzungsmischung im östlichen Teil des Plangebietes gesichert und eine daran anknüpfende Weiterentwicklung im Westteil vorbereitet.

Die vorhandene Baustruktur wird durch Baukörperfestsetzungen für die teils denkmalgeschützten Bestandsgebäude gesichert und durch ergänzende Neubaupotenziale, die sich an der ehemals vorhandenen historischen Struktur orientieren, komplettiert.

Im Rahmen der durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.10.2010 behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, historische Stadtbild wird die ehemals geschlossene Blockrandbebauung durch bauliche Ergänzungen in der Yorckstraße und der Werner-Seelenbinder-Straße sowie durch eine räumliche Fassung im Grundriss des ehemaligen Langen Stalls gegenüber der Plantage wieder hergestellt. Die Gebäudeanordnung wird durch die Festsetzung straßenseitiger Baulinien sowie enge und erweiterte Baukörperfestsetzungen fixiert.

Den Festsetzungen im nordwestlichen Neuordnungsbereich liegt dabei der am 11. Juni 2013 genehmigte Bauantrag für das Brockesche Palais und seine Anbauten zugrunde. Für die südlich angrenzenden Flächen berücksichtigen die Festsetzungen einerseits das überarbeitete städtebaulich-freiraumplanerische Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren „Ehemaliger Langer Stall und alte Feuerwache“ – ohne die Umsetzung konkret festzuschreiben, ermöglichen aber auch eine möglichst originalgetreue Teilrekonstruktion der ehemaligen Reit- und Exerzierhalle.

Entlang der Breiten Straße wird langfristig ebenfalls eine Neubebauung durch Überplanung des Gebäudebestandes vorbereitet.

Die festgesetzten Nutzungs- und Höhenmaße orientieren sich an der historischen Baustruktur. Differenzierte Höhenfestsetzungen und ergänzende Gestaltungsvorgaben zur Ausbildung der Dachgeschosse tragen zur Erhaltung und Entwicklung des typischen Ortsbildes im historischen Innenstadtbereich bei. Zusätzliche Gestaltungsregelungen für die Neubebauung nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße tragen dem Umgebungsschutz der angrenzenden Baudenkmale (vor allem Schauportal Langer Stall) Rechnung.

Mit der Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen und lärmschutzorientierten Grundrissaufstellungen werden trotz der teils hohen Belastungen durch Straßenverkehrslärm im gesamten Mischgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ ermöglicht den Wiederaufbau der Garnisonkirche am historischen Standort und eröffnet neben Gottesdiensten ein breites Nutzungsspektrum, z.B. für Ausstellungs- und Versammlungsräume. Zur Freistellung des Baukörpers in einer Platzfläche nach historischem Vorbild wird der betreffende Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Stadtplatz“) festgesetzt.

Die nördlich angrenzende Grünanlage der Plantage wird durch die Festsetzung als öffentliche Parkanlage in ihrer historischen Ausdehnung planungsrechtlich gesichert.

Für die Straßenverkehrsfläche der Dortustraße erfolgt eine grundlegende Neuabgrenzung; ihre Aufweitung nach Osten berücksichtigt die künftige Einordnung des Stadtkanals. Die Werner-Seelenbinder-Straße wird ebenfalls in Teilbereichen neu abgegrenzt.

Zur internen Erschließung des Blockinnenbereichs werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich vorbereitet und eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Plantage und dem Neuen Markt ermöglicht. Weitere bestehende und geplante Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden durch die Festsetzung als Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

## **Anlagen**

Anlage 1:	Planzeichnung	1 Seite
Anlage 2:	Begründung	111 Seiten
Anlage 3:	Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (erneute Beteiligung)	23 Seiten