



Betreff:

öffentlich

Festlegung der struktur-planerischen Ausrichtung zur Entwicklung der Fläche zwischen Ludwig-Richter-Straße und Tizianstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35-1 Nördliche Berliner Vorstadt

Erstellungsdatum 04.06.2002

Eingang 02: 13.06.2002

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister / IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.07.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	X	
27.08.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	X	
04.09.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die in der Anlage 2 dargestellte struktur-planerische Entwicklung der Fläche zwischen Ludwig-Richter-Straße und Tizianstraße ist nach Auswertung der Anlagen 2 bis 4 als städtebauliche Ausrichtung entsprechend der Anlage 1 zu verfolgen.

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"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Anlage 1:

Festlegung der struktur-planerischen Ausrichtung zur Entwicklung der Fläche zwischen Ludwig-Richter-Straße und Tizianstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“.

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Begründung (Anlage 1: 3 Seiten); Übersichtspläne (Anlage 2, 3 und 4 mit jeweils 1 Seite)
- Zur Vorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird eine Projektbroschüre eingereicht (10 Seiten)

Anlass für die Beschlussvorlage

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ ist eine zweite öffentliche Auslegung aufgrund eines erheblich veränderten Entwicklungsdruckes erforderlich.

In diesem Zusammenhang haben sich unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen von Eigentümern, dem Verein Berliner Vorstadt und der Verwaltung ergeben. Grundlage ist ein Konzept der Eigentümer (Anlage 2), das vornehmlich in Hinsicht auf die dargestellte Bebauungsdichte auf Ablehnung beim Verein Berliner Vorstadt gestoßen war. Die Eigentümer hingegen befürchteten, dass bei einer weiteren durch den Verein Berliner Vorstadt geforderten Dichtereduzierung die Basis für das Engagement der Investoren nicht mehr gegeben sei.

Nach mühsam erfolgter Annäherung bleibt im Ergebnis das Herbeiführen einer grundsätzlichen politischen Entscheidung zur weiteren struktur-planerischen Ausrichtung und zum Vorgehen, um allen Beteiligten auf der Grundlage eines geltenden Rahmenkonsenses (Konsensfähige Struktur-Variante) orientierende Sicherheit zu geben.

Konsensfähige Struktur-Variante (s. Anlage 2):

Die Variante stellt entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes eine beidseitige Bebauung der Planstraßen dar, die durch Wege und Straßen mit beidseitiger Bebauung verbunden sind. Dieses grobe Gerüst muss stadtplanerisch weiterverfolgt, in den Bebauungsplan eingearbeitet und parallel dazu in der architektonischen Ausprägung qualifiziert und dann vertieft diskutiert werden, um auch eine qualitative Festlegung zur notwendigen Differenzierung des Erscheinungsbildes entsprechend der Individualität und Vielfältigkeit hochwertiger Architekturqualitäten der Berliner Vorstadt zu erreichen. Die bauliche Dichte muss anhand zu erarbeitender wirtschaftlicher Machbarkeitsstudien vor dem Hintergrund der o.g. Qualitätsmerkmale ermittelt werden.

Bedingungen / Auswirkungen auf das B-Planverfahren:

- Eigentümer / Investor übernehmen die Kosten für die erforderliche Anpassung des Bebauungsplan-Entwurfes 35-1 Nördliche Berliner Vorstadt.
- Der Bebauungsplan-Entwurf wird bei der Fortschreibung des Arbeitsprogramms in Priorität 1 bearbeitet, um eine ungesteuerte Entwicklung zu vermeiden.
- Die ersatzweise Schaffung von Kleingartenflächen westlich Kirschallee wird durch die mit dem VGS vorbehaltlich einer politischen Entscheidung verhandelte Vertragslösung gesichert.
- Ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplanes werden qualitative Parameter, insbesondere zur Vielfältigkeit der architektonischen Lösungen (keine Typenwiederholung) gesichert, die einer Satzungsregelung so nicht zugänglich sind.
- Regelungen innerhalb eines städtebaulichen Vertrages sind zur Zielsicherung erforderlich.

Sollte die konsensfähige Struktur-Variante nicht mehrheitsfähig sein, ergeben sich nachfolgende Negativ-Varianten:

Negativ-Variante 1 (s. Anlage 3):

Die Variante orientiert sich an dem planerischen Grundgerüst (Baugrenzen, Erschließung, Art und Maß der Nutzung) des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35-1 und verfolgt eine städtebaulich-planerische Ausrichtung an einer individuellen Vermarktung von Grundstücken unabhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und eines Vermarktungspartners. Notwendige Rahmenbedingungen zur städtebaulichen Ausformung und zur gestalterischen Qualität werden abstrakt und ohne Anknüpfung an konkrete bauliche Absichten allein durch Satzungsregelungen in Bebauungsplan und Gestaltungssatzung vorgegeben. Eine Denkmalbereichssatzung wird ergänzend auf den Weg gebracht.

Bedingungen / Auswirkungen auf das B-Planverfahren:

- Eine Finanzierung der Kosten für die erforderliche Anpassung des Bebauungsplan-Entwurfes 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ steht mangels Haushaltsmitteln oder einer privaten Kostenübernahme nicht zur Verfügung.
- Der Bebauungsplan-Entwurf wird bei der Fortschreibung des Arbeitsprogramms zunächst in Priorität 2 verschoben.
- Die ersatzweise Schaffung von Kleingartenflächen westlich Kirschallee scheidet mangels privatem Vertragspartner aus; es bleibt nur entweder die Entscheidung einer Überplanung ohne Ersatz (Widerspruch zu Kleingarten-Entwicklungskonzept) oder flächenmäßiger Ersatz durch die Stadt bei Verweis auf eine individuelle Entschädigungsverhandlung bei Inanspruchnahme der Gärten (Widerspruch zur bisherigen Linie, dass die Eigentümer, die von der Baulandfestsetzung profitieren, auch die volle Last der Ersatzlösung zu tragen haben).
- Ergänzende qualitative Parameter, insbesondere zur Vielfältigkeit der architektonischen Lösungen (keine Typenwiederholung), die einer Satzungsregelung so nicht zugänglich sind, können mangels privatem Vertragspartner nicht gesichert werden; eine individuelle Grundstücksvermarktung kann nicht erzwungen werden.

Negativ-Variante 2 (s. Anlage 4):

Angesichts der ohne Mitwirkung der Eigentümer nicht gegebenen Lösung für die ersatzweise Neuschaffung von Kleingärten ohne Lastenübernahme durch die Stadt werden die noch bestehenden Kleingartenflächen planungsrechtlich abgesichert und aus der baulichen Entwicklung ausgeklammert, die verbleibenden, heute brachliegenden Flächen werden, soweit der Siedlungsstruktur entsprechend möglich, nach den Maßgaben der Negativ-Variante 1 entwickelt.

Bedingungen / Auswirkungen auf das B-Planverfahren:

- Eine Finanzierung der Kosten für die erforderliche Anpassung des Bebauungsplan-Entwurfes 35-1 Nördliche Berliner Vorstadt steht mangels Haushaltsmitteln oder einer privaten Kostenübernahme nicht zur Verfügung.
- Der Bebauungsplan-Entwurf wird bei der Fortschreibung des Arbeitsprogramms zunächst in Priorität 2 verschoben.
- Die ersatzweise Schaffung von Kleingartenflächen ist nicht erforderlich, der Konflikt mit den Interessen des VGS wird in dessen Sinn „gelöst“, allerdings um den Preis einer deutlichen Veränderung der städtebaulichen Grundstruktur (Kompromisse beim Erschließungsgerüst und des Stadtgrundrisses), die auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gänzlich korrigierbar sind.
- Ergänzende qualitative Parameter, insbesondere zur Vielfältigkeit der architektonischen Lösungen (keine Typenwiederholung), die einer Satzungsregelung so nicht zugänglich sind, können mangels privatem Vertragspartner nicht gesichert werden; eine individuelle Grundstücksvermarktung kann nicht erzwungen werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass bei den Negativ-Varianten 1 und 2 aufgrund der aufgeschobenen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes „ungesteuerte“ weitere Veränderungen im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht aufgehoben werden können und damit die insbesondere durch den Verein Berliner Vorstadt als zentrale Forderung formulierte Erhaltung des Gebietscharakters nicht umgesetzt werden kann.

Empfehlung der Verwaltung

Aus den dargestellten Szenarien der einzelnen Varianten lässt sich aus stadtplanerischer Sicht im Zusammenhang mit der Weiterbearbeitung und damit Einhaltung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ sowie der Berücksichtigung der Bürgerbelange die konsensfähige

Struktur-Variante als planerisch zukunftsfähig und abwägbar erkennen. Hierbei sind nochmals folgende Kriterien hervorzuheben:

- Eine geordnete, qualitätvolle und verträgliche Bebauung ist gesichert.
- Die Steuerung erfolgt über das finanzierte B-Planverfahren.
- Die Verlagerung der Kleingärten ist vertraglich einvernehmlich gewährleistet.
- Eine städtebaulich unbefriedigende Entwicklung nach § 34 BauGB wird verhindert.
- Aufbauend auf dem Konsens zwischen Investor und Berliner Vorstadtverein können individuelle gebietscharakterliche architektonische Lösungen erarbeitet und gesichert werden.

Es wird empfohlen die weitere struktur-planerische Ausrichtung anhand der konsensfähigen Struktur-Variante zu beschließen.

Anlage 2 - Lageplan konsensfähige Struktur-Variante (sh. Originalvorlage) - 1 Seite

Anlage 3 - Lageplan Negativ-Variante 1 (sh. Originalvorlage) - 1 Seite

Anlage 4 - Lageplan Negativ-Variante 2 - Erhalt von Kleingärten (sh. Originalvorlage)

1 Seite