



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 84 Lennéstraße**

Erstellungsdatum 10.12.2002

Eingang 02: \_\_\_\_\_

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung

IV/IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.01.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 84 „Lennéstraße“ entsprechend Anlage 1, 1 a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 84 „Lennéstraße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazu gehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).

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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht, da durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen hauptsächlich der Bestand bewahrt wird. Es sind weder verkehrliche Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zulasten der Stadt erforderlich.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

## **Begründung:**

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1: (3 Seiten)
- Anlage 1a: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen der Bürger (3 Seiten)
- Anlage 1b: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (5 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung, (49 Seiten)

## **Kurzeinführung**

### **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages und Empfehlung der Verwaltung**

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 84 „Lennéstraße“ beschlossen.

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung, die insbesondere die Belange aus den Anforderungen des Parks Sanssouci als UNESCO-Weltkulturerbe berücksichtigt und eine eingeschränkte bauliche Weiterentwicklung ermöglicht.

#### Zusammenfassung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 15.08.2002 bis zum 16.09.2002 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt. An der Planung wurden insgesamt 22 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

#### Anregungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 7 Anregungen von Bürgern eingegangen. Die Anregungen waren auf Fragen bezüglich einer möglichen Ausweitung sowie einer Reduzierung der bestehenden Baurechte, auf Fragen zu Mindestgrößen der Parzellen in den privaten Gärten sowie zum Verzicht auf Festsetzungen von Pflanzgeboten gerichtet.

Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 17 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 6 der Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in 4 der Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind. Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf die Fragen zu gewünschten Festsetzungen von gebäudebezogenen Trauf- und Firsthöhen, Ausschluss von Errichtungsmöglichkeiten für Garagen (Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg), zu Verschiebung, Reduzierung bzw. gänzlichem Verzicht auf mögliche Baufenster (Untere Denkmalschutzbehörde), auf Fragen zum Ausschluss von weiteren Baulichkeiten in den privaten Gärten (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) sowie auf Fragen des Lärmschutzes für das an den Schirrhof der Stiftung angrenzende allgemeine Wohngebiet (Amt für Immissionsschutz). Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Zur Thematik sowohl der Ausweitung der festgesetzten Baurechte als auch der Reduzierung bestehender Baurechte kann festgehalten werden, dass eine Anpassung der Festsetzungen an die Baurechte nach § 34 BauGB generell nicht erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde

notwendig, da eine wirksame Steuerung der angestrebten Nachverdichtung nach § 34 BauGB nicht sichergestellt werden konnte. Eine Einschränkung der Baurechte ist daher nach Abwägung aller Belange städtebaulich und im öffentlichen Interesse gewollt, da Vorhaben, auch wenn sie sich in Art und Maß der näheren Umgebung einfügen, das Orts- und Landschaftsbild der Lennéstraße erheblich verändern und beeinträchtigen könnten.

Die Begründung zum Bebauungsplan befasst sich in Kap. 7.1 und 7.7 mit der Thematik von Auswirkungen und Folgekosten des Bebauungsplans. Es wird dargelegt, dass die grundstücksbezogenen Auswirkungen nur im Einzelfall und unter Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge von Bauanträgen und Bauvoranfragen beurteilt werden können.

In Kap. 7.7 'Kosten und Finanzierung' wird erläutert, unter welchen Voraussetzungen Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer begründet sind. Aus einer Reduzierung des Baurechts nach § 34 BauGB leitet sich per se noch kein Entschädigungsanspruch ab. Unter Berücksichtigung der Sachverhalte, die Entschädigungsansprüche auslösen, wird nach bisheriger Einschätzung davon ausgegangen, dass Entschädigungszahlungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht resultieren.

Auf die Festsetzung von Mindestgrößen für Parzellen in den privaten Gärten wird zur Klarstellung des rechtlichen Sachverhalts und zur Vermeidung von Überreglementierung verzichtet. Die Grundstückseigentümer haben weiterhin die Möglichkeit der Parzellierung und Verwertbarkeit ihrer Gartengrundstücke.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten (Obstbäumen) auf den privaten Grünflächen ist erforderlich, um den überwiegend prägenden Obstgarten-Charakter der privaten Grünflächen zu erhalten. Obstbäume sind durch die bisherige Fassung der Baumschutzverordnung nicht geschützt. Die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume (1 Baum pro 150 m<sup>2</sup>) stellt keine unzumutbare Härte dar und entspricht der Baum-Dichte in vergleichbaren Gartengebieten mit kleingärtnerischer Nutzung.

#### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Auf die Festsetzung gebäudebezogener Trauf- und Firsthöhen in der Planzeichnung wird aufgrund der zu hohen Regelungsdichte – nicht zuletzt auch im Interesse einer Akzeptanz und praktischen Umsetzbarkeit der Festsetzungen – verzichtet, zumal davon ausgegangen werden kann, dass die Geschosshöhen bei Neubauten eine wirtschaftlich sinnvolle Höhe nicht überschreiten. Eine viergeschossige Neubebauung wäre niedriger als ein viergeschossiges Gebäude im Bestand. Die Festsetzung einer zulässigen Geschoszahl wird daher als ausreichend angesehen.

Zur Thematik einer möglichen Verschiebung, Reduzierung oder eines Verzichts auf Baufenster ist festzuhalten, dass die Ausweisung von Baugrenzen bzw. bebaubaren Flächen (unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung der BbgBO) unter der Prämisse erfolgt, entlang der Lennéstraße die besondere städtebauliche Situation der zurückgesetzten Bebauung mit breiten Vorgärten zu sichern und auf den nördlich orientierten Baufeldern einen sanften Übergang zum Park Sanssouci mit einem ausreichenden Umgebungsschutz des Weltkulturerbes zu gewährleisten.

Der Anregung nach einem Ausschluss von Garagen in den privaten Gärten wird gefolgt. Die privaten Gartenflächen sind im Bestand überwiegend parzelliert und werden als Mietergärten mit kleinen Gartenlauben genutzt. Die Lauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und zum kurzfristigen Aufenthalt. Ein Ausschluss erfolgt daher nicht. Die Grundfläche der Lauben ist auf max. 20 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Stiftung beabsichtigt, die immissionsschutzrechtlichen Belange zwischen dem Schirrhofgelände und dem angrenzenden Bebauungsplangebiet in Einklang zu bringen, da ein erhebliches Interesse am Erlass der Satzung besteht. Durch die Stiftung wird zunächst eine schalltechnische Untersuchung veranlasst, um nach einer Ermittlung der Belastung (Schredderanlage) konkrete Maßnahmen zur Lärminderung ergreifen zu können.

#### Notwendige Änderungen der Planung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich noch einzelne Änderungen der Planung. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans abgesehen werden.

Folgende redaktionellen Änderungen sind Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage:

**TF 9:** Zur Klarstellung des rechtlichen Sachverhalts und Vermeidung von Überreglementierung Verzicht auf die bisherige TF 9, die die Mindestgrößen von Gartenparzellen in privaten Gärten geregelt hat. Die Parzellierung der Gartenfläche für eine kleingärtnerische Nutzung bleibt weiterhin zulässig.

**TF 10** (TF 11 alt): (im Bebauungsplan): Redaktionelle Anpassung der Formulierung 'Stellplätze und ihre Zufahrten'. In der TF im Begründungstext und im Grünordnerischen Fachbeitrag ist die Formulierung bereits enthalten.

**TF 11** (TF12 alt): Austausch des Begriffs 'Grundstücksfläche' gegen 'Baugrundstücksfläche' analog der Überschrift der TF, der Beschreibung in der TF („Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 5 ...“) und der Begründung der textlichen Festsetzung.

**TF 15** (TF 16 alt): Austausch des Begriffs 'Liegende Glasflächen' gegen 'Dachflächenfenster', da der Begriff 'liegend' rechtlich nicht eindeutig ist. Diese Formulierung dient der Präzisierung bezüglich der gestalterischen Anforderungen.

**TF 16** (TF 17alt): Austausch des Begriffs 'Dachziegel' gegen 'Dachziegelreihen'. Diese Formulierung dient der Präzisierung bezüglich der gestalterischen Anforderungen.

**TF 17** (TF 18 alt): Anpassung des Verhältnisses von Breite zu Höhe der Öffnungen an die Regelungen in der Gestaltungssatzung: „das Verhältnis von Breite zu Höhe sollte mindestens 1 : 1,5 betragen“. Diese Formulierung dient der Präzisierung bezüglich der gestalterischen Anforderungen.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

- Anlage 1: Begründung der Vorlage - sh. Sachlage (3 Seiten)
- Anlage 1a: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen der Bürger (3 Seiten)
- Anlage 1b: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (5 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung, (49 Seiten)