

A m t s b l a t t

für die Landeshauptstadt Potsdam

Amtliche Bekanntmachungen mit Informationsteil

Jahrgang 16

Potsdam, den 2. September 2005

Nr. 11

Inhalt:

- **Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L** 1
- **Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.08.2005** 3

Amtliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 31.08.2005 die Aufstellung der ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Berliner Straße 75 E/75 F und 75 G und zwischen den Grundstücken Berliner Straße 76 (Villa Kampffmeyer) und 75 L
- im Osten: westliche Grenze des Uferwanderwegs im Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße“
- im Süden: nördliche Grenze des Uferwanderwegs im Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße“
- im Westen: Grenze zwischen den Flurstücken 788/13, 788/14 und 784/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.02.1995 in Kraft gesetzt wurde. Topografisch befindet es sich auf der Landzunge nordwestlich gegenüber dem Babelsberger Park, dem sogenannten „Glienicke Horn“. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist bis auf einige Gebäude im südlichen Teil bereits realisiert. Der festgesetzte öffentliche Uferweg ist ebenfalls realisiert und wird von der Öffentlichkeit als attraktiver Wanderweg genutzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Der rechtswirksame Bebauungsplan ermöglicht eine weitere bauliche Nutzung im ufernahen Bereich. Für vier noch nicht realisierte

Impressum



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Herausgeber: Landeshauptstadt Potsdam, Der Oberbürgermeister
Verantwortlich: Bereich Marketing/Kommunikation, Dr. Sigrid Sommer

Redaktion: Rita Haack
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam,
Tel.: 03 31/2 89 12 64 und 03 31/2 89 12 61

Kostenlose Bezugsmöglichkeiten: Internetbezug über www.potsdam.de
Das Amtsblatt erscheint mindestens monatlich und liegt an folgenden Stellen in der Landeshauptstadt zur Selbstabholung bereit:
Stadtverwaltung, Bürgerservice, Friedrich-Ebert-Straße 79/81
Polizeipräsidium, Henning-v.-Tresckow-Str. 9 – 13
Stadt- und Landesbibliothek, Am Kanal 47
Kulturhaus Babelsberg, Karl-Liebknecht-Str. 135
Medienforum Kirchsteigfeld, Anni-v.-Gottberg-Straße 12 – 14
Bürgerhaus am Schlaatz, Schilfhof 28
Begegnungszentrum STERN*Zeichen, Galileistr. 37 – 39
Volkshochschule, Dortustr. 37
Universität Potsdam, Am Neuen Palais, Haus 6

Gesamtherstellung:
Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft mbH,
Karl-Liebknecht-Straße 24 – 25, 14476 Golm,
Tel.: 03 31/5 68 90, Fax: 03 31/56 89 16

Gebäude südlich der Villa Kampffmeyer besteht laut Bebauungsplan ein Baurecht.

Diese Zone grenzt unmittelbar an den als Weltkulturerbe eingetragenen Schutzbereich an, für den mit dem 31.10.1996 ein wirksamer denkmalrechtlicher Schutzstatus durch die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) in Kraft getreten ist.

Sowohl mit Blick auf die hohen denkmalpflegerischen Wertigkeiten der Berliner Vorstadt, als auch aufgrund der einmaligen räumlichen Situation, die diese Vorstadt in weiten Teilen und in alle Richtungen zu einer Pufferzone angrenzend an den Weltkulturerbebereich macht, hat die Stadt diesen auf drei Seiten durch das Weltkulturerbe umgrenzten Bereich seinerseits mit der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs „Berliner Vorstadt“ versehen, die am 01.07.2005 in Kraft getreten ist.

Damit haben sich denkmalpflegerische Gesichtspunkte zunehmend verfestigt und konkretisiert, die schon im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Gegenstand kontroverser Diskussionen gewesen sind.

Im Zusammenhang mit einem Bauantragsverfahren für ein geplantes Wohngebäude in diesem Gebiet sind aus dem Verantwortungsbereich des Weltkulturerbes Bedenken im Hinblick auf die Verträglichkeit einer solchen Bebauung angesichts der Sichtbeziehungen aus dem Babelsberger Park und einer möglichen Beeinträchtigung des empfindlichen, aber hoch schützenswerten landschaftlich-architektonischen Gefüges formuliert worden. Dabei ist zugleich ein erneut drohender Konflikt um den örtlichen Umgang mit dem Weltkulturerbe thematisiert und ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der noch offenen Baurechte gefordert worden.

Vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen Konkretisierungen spricht vieles dafür, dass die in der Vergangenheit schon diskutierten Belange heute mit veränderten Gewichten zu bewerten sind. Deshalb ist die aktuelle Situation Anlass für eine grundlegende Überprüfung der seinerzeitigen Abwägung und der im Ergebnis getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Verbesserung der Verträglichkeit der städtebaulichen Situation, nötigenfalls auch bis hin zu einem Verzicht auf noch nicht realisierte Baurechte, im Hinblick auf die bestehenden Sichtbeziehungen aus dem Babelsberger Park und den Schutz des empfindlichen landschaftlich-architektonischen Gefüges im Weltkulturerbebereich.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Die Bebauungsplan-Änderung ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar. Die Änderung des Bebauungsplans widerspricht in ihren Zielen und Zwecken nicht dem Flächennutzungsplan.

Potsdam, den 01.09.2005

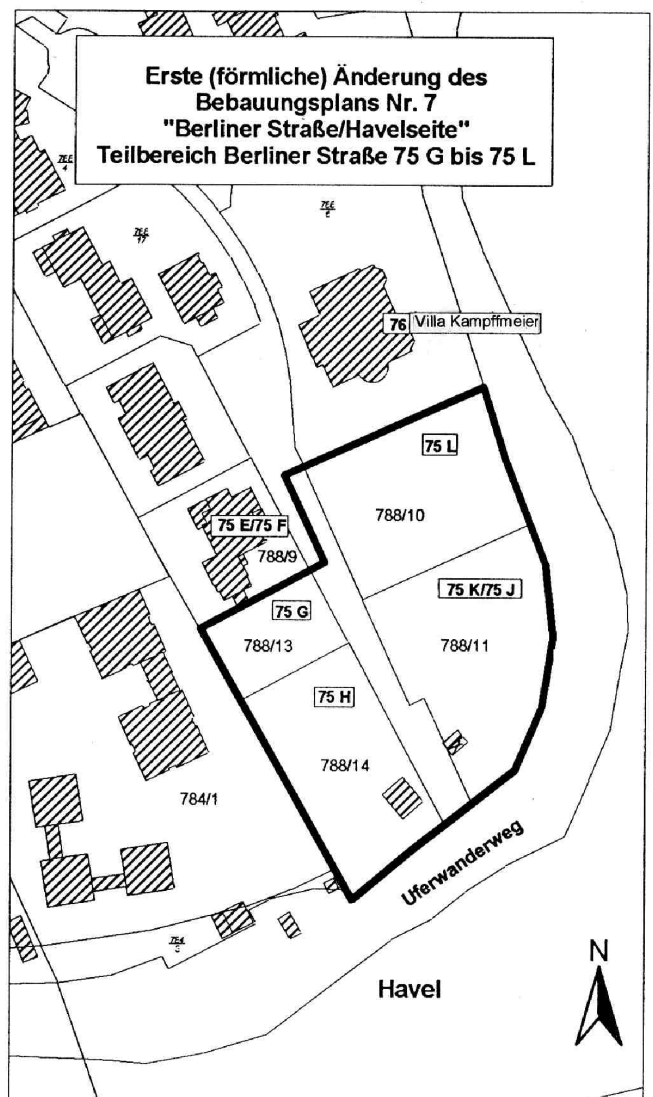
Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, der Landeshauptstadt Potsdam wird hiermit gemäß § 19 Abs. 2 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 11.11.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Potsdam, den 01.09.2005

Jann Jakobs
Oberbürgermeister



Amtliche Bekanntmachung

Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.08.2005

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 31.08.2005 folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2005
- §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“ für den Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L gefasst.

Die Planungsabsichten für dieses Gebiet sind im Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, formuliert worden. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet Berliner Straße 75 G bis 75 L eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Berliner Straße 75 E/75 F und 75 G und zwischen den Grundstücken Berliner Straße 76 (Villa Kampffmeyer) und 75 L
- im Osten: westliche Grenze des Uferwanderwegs im Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße“
- im Süden: nördliche Grenze des Uferwanderwegs im Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße“
- im Westen: Grenze zwischen den Flurstücken 788/13, 788/14 und 784/1.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Er ist im beigefügten Kartenausschnitt zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen,

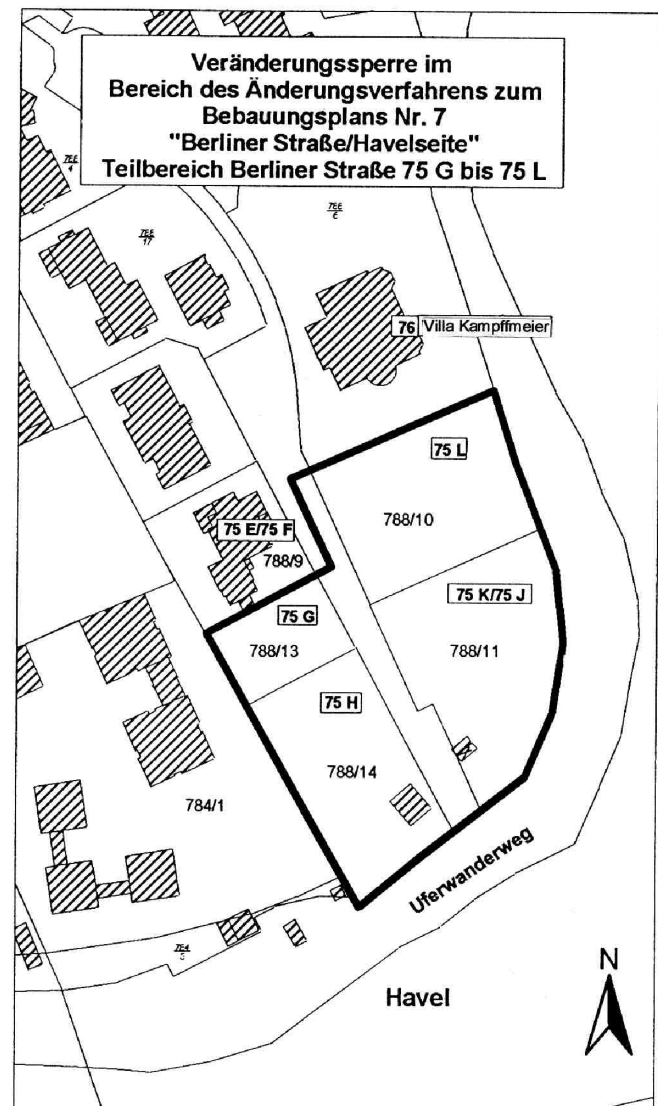
kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

(2) Sie tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren,



vom Tage der Bekanntmachung an gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird.

Potsdam, den 01.09.2005

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Anlage 1: Kartenausschnitt mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“ Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, der Landeshauptstadt Potsdam wird hiermit gemäß § 19 Abs. 2 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 11.11.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Potsdam, den 01.09.2005

Jann Jakobs
Oberbürgermeister