

**2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“,
Grundstück Karl-Marx-Str.22**

Begründung

Anlass für die Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 28.9.2005 für das Grundstück Karl-Marx-Straße 22, Flurstück 194 der Flur 23 Babelsberg, die Aufstellung der 2.(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr.45 „Karl-Marx-Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich betrifft einen Teilbereich des Flurstückes 194. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine durch die AWO genutzte Kindertagesstätte.

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 22 war rechtskräftig an die Erben der früheren Eigentümer rückübertragen worden. Seither gab es Differenzen im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse und die längerfristigen Perspektiven der Nutzung des Grundstückes, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte festgesetzt ist.

Deshalb hat die Trägerin der Kindertagesstätte sich um einen Ausweichstandort bemüht und realisiert derzeit auf dem Grundstück Rudolf – Breitscheid - Str. 136 einen Ersatzneubau. Aufgrund des fehlenden fachlichen Bedarfs und der ungünstigen baulich-wirtschaftlichen Bedingungen wurden daraufhin die Festsetzungen für das Grundstück im Bebauungsplan im Hinblick auf eine Nutzungsänderung überprüft.

Ziel der Planänderung ist es, für das Grundstück eine der Umgebung entsprechende Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen.

Begründung der geänderten Festsetzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes und der Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2000 soll dieses überwiegend als Wohnstandort gesichert werden, ohne einen kleinen Teil der Nichtwohnnutzung ausschließen zu müssen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt aber unter Fortschreibung der bisherigen Nutzung für das Grundstück im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.45 eine Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Kindertagesstätte fest. Somit ist das Grundstück der Möglichkeit einer Wohnnutzung entzogen.

Um das Grundstück Karl-Marx-Straße 22 entsprechend der Nutzung der umliegenden Grundstücke sowie der Ziele des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken nutzbar zu machen, wird es in der veränderten Planung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Wie auf dem westlichen Nachbargrundstück gelten die textlichen Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes „WA1 mit hohem Wohnanteil“. Bis zum 1. Vollgeschoss sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe zulässig. Ausnahmsweise sind bis zum ersten Vollgeschoss Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Auch Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen, Garten -baubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Festsetzung WA1 mit hohem Wohnanteil stellt den Regelfall der Nutzung im Gebiet des Bebauungsplanes dar. Sie wurde für das Gebiet gewählt, um zu der horizontalen Gliederung der Nutzung in WA1 und WA2 auch die vertikale Nutzungsgliederung gem. textlicher Festsetzung 1.1.1 zu ermöglichen. Hiermit sollen die Obergeschosse der Gebäude den Wohnnutzungen vorbehalten werden, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu gewährleisten.

Alle anderen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes bleiben erhalten, so die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Geschossigkeit, bebaubare Grundfläche), zur Erhaltungswürdigkeit des Baukörpers (s. Erhaltungskriterien) und zur Festlegung des anteiligen Weges an der Ostseite des Grundstückes.

Verfahren zur Änderung

Die Änderung ist im Vorfeld der Planung mit dem zuständigen Fachbereich abgestimmt worden. In der Stellungnahme wurde vom Fachbereichsleiter des Jugendamtes erklärt, dass die Nutzbarkeit der Liegenschaft Karl-Marx-Straße 22 als Kindertageseinrichtung aus fachlicher Sicht mit dem Umzug in den neuen Standort Rudolf-Breitscheid-Straße entbehrlich ist.

Um die Betroffenheit der Öffentlichkeit eindeutig zu erfassen, ist eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Sie ist im Amtsblatt Nr. 15 am 14.12.2005 bekannt gegeben worden und fand in der Zeit vom 22.12.2005 bis zum 12.1.2006 statt.

Es sind keine Stellungnahmen zur geänderten Planung eingegangen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht betroffen.

Gesetzliche Voraussetzungen für die Änderung

Da der fachliche Bedarf für die festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr gegeben ist, läuft die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes faktisch ins Leere. Insoweit kann eine Änderung des Planes zur Korrektur dieser wirkungslosen Regelung nicht die Grundzüge der Planung berühren. Vielmehr soll das Grundstück an die allgemein geltenden Grundzüge der Planung angeglichen werden. Deshalb kann die Änderung in dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 BGBl. I S. 1818)

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)