

Anlage

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR.45 "KARL-MARX-STRASSE"

4. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN
GEMÄSS § 13 BAUGB

Grundstück August-Bier-Straße 3
Flurstücke 335 und 336, Flur 23, Gemarkung Babelsberg

BEGRÜNDUNG
04. APRIL 2006

Planungsanlass und Entwicklungsziel

Das Grundstück August-Bier-Straße 3 in Potsdam-Babelsberg (Flurstücke 335 und 336, Flur 23, Gemarkung Babelsberg) ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut. Es ist zum Ende der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts durch Rückübertragung an die Lucia-Löser-Stiftung gefallen. Unter dem Gesichtspunkt des Vermeidens sozialer Konflikte mit den Nutzern des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes führten die von der Stiftung vorgenommenen Verwertungsversuche jedoch nicht zum Erfolg. Im Ergebnis dieses Verwertungsprozesses erfolgte die Veräußerung dieses inzwischen geteilten Grundstückes an die bisherigen Nutzer.

Deren Anliegen besteht jedoch nicht in einer Neubebauung des Grundstückes - wie mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen - sondern in der weiteren Nutzung des Bestandes und auch dessen baulicher Erweiterung.

Mit der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB soll die bisher im Bebauungsplan¹ für das Grundstück August-Bier-Straße 3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verschoben werden. Ziel ist es, bei Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen, für das Grundstück das vorhandene Wohngebäude planungsrechtlich in seinem Grundriss zu sichern. Dieses entspricht auch den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück August-Bier-Straße 3 auf die Grundfläche des vorhandenen Wohnhauses. Sie setzt damit den baulichen Bestand in seiner Grundfläche fest. Das aktuelle Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten. Der Charakter der Siedlung wird beibehalten und nicht verändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Darüber hinaus wird mit der Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB² genannten Schutzgüter.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes kann im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

¹ In der Fassung der Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45 am 17.02.2000

² Buchstabe b: die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Inhalt der Änderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" betrifft die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Änderung erfolgt ausschließlich in der Planzeichnung. Die bisherige für das Flurstück 101 der Flur 23 bestimmte überbaubare Grundstücksfläche in mittiger Grundstückslage mit einer Ausdehnung von 18 x 18 m entfällt. Dafür wird der Grundriss des vorhandenen Wohngebäudes mittels einer Baugrenze umfahren und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die vorhandene Terrasse fällt nicht in den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche. Darüber hinaus wird für das bestehende Wohngebäude ein Erhaltungsgebot im Sinne des § 172 BauGB festgesetzt.

Seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" erfolgten bezüglich der Bodenordnung Veränderungen. An Stelle des Flurstückes 101 der Flur 23 treten jetzt die Flurstücke 335 und 336 der Flur 23.

Alle sonstigen planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen bleiben erhalten.

Begründung der Änderung

Entsprechend dem Ziel der städtebaulichen Planung wird mit der Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wunsch der bisherigen Nutzer und jetzigen Eigentümer nach planungsrechtlicher Sicherung der vorhandenen Bebauung nachgekommen. Zwar rückt das vorhandene Wohnhaus sehr stark von der straßenseitig orientierten Bebauung der August-Bier-Straße ab; es hat sich jedoch im Hinblick auf die über Jahrzehnte gewachsene städtebauliche Struktur unbedenklich in die Siedlung eingefügt. Mit der Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Eröffnung einer zweiten, vorderen Baureihe ausgeschlossen. Die städtebauliche Ordnung der Siedlung wird weiterhin gewährleistet.

Die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksbereich auf den Grundriss des bestehenden Wohngebäudes ermöglicht nunmehr auch den dauerhaften Erhalt dieses Hauptgebäudes. Da dieses in seiner Architektur dem das Plangebiet mitprägenden Landhausstil zugeordnet werden kann, wird es mit einem Erhaltungsgebot im Sinne des § 172 BauGB belegt. Mittels Anwendung des Erhaltungskriterienkataloges soll die Beibehaltung des Landhauscharakters erreicht werden, wobei Änderungen am Gebäude nicht ausgeschlossen sind.

Die Einbeziehung des bestehenden Wohngebäudes in den Geltungsbereich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB begründet sich in dem Vorhandensein von Gestaltmerkmalen, die im Ergebnis der Analyse der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes in einem Erhaltungskriterienkatalog zusammengefasst worden sind. Hierzu zählen u. a.

- die Gebäudetypologie (Landhauscharakter),
- die Dachlandschaft (Satteldach, Dachneigung von 45° bis 50°),
- Ausbildung der Dachaufbauten als in sich geschlossene Einzelelemente),
- die Geschossigkeit (ortsbildbestimmende Geschossigkeit: zwei Vollgeschosse),
- die Fassaden (Lochfassaden mit geschlossenem Charakter),
- die Parzellen (relative große Parzellen von 1000 bis 2000 m², Schmalseite zur Straße hin bei einer Breite von 18-40 m) sowie

die Bebauungsstruktur (großzügige Abstände zwischen den Einzelgebäuden, vor- und zurückspringender Verlauf der Baufluchtlinie).

Verhältnis zur Brandenburgischen Bauordnung

Gemäß § 83 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) aktueller Fassung ist auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum In-Kraft-Treten der BbgBO aktueller Fassung Rechtswirksamkeit erlangt haben, der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße" zu.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB sind die von der Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und berührten Behörden beteiligt worden. Einwände, die eine Änderung des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes zur Folge haben, sind nicht vorgebracht worden.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03 S.210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl.I/05 S.267)