

Anlage

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

---

BEBAUUNGSPLAN NR.45 "KARL-MARX-STRASSE"

5. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN  
GEMÄSS § 13 BAUGB

**Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182**  
Flurstücke 560 und 561, Flur 4, Gemarkung Babelsberg

BEGRÜNDUNG  
04. APRIL 2006

## **Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182 in Potsdam-Babelsberg (Flurstücke 560 und 561, Flur 4, Gemarkung Babelsberg) ist bis zum Sommer des Jahres 2002 für eine Kindertagesstätte genutzt worden.

Der zu diesem Grundstück gestellte Rückübertragungsanspruch gegen die Landeshauptstadt Potsdam ist zu Ungunsten der Landeshauptstadt entschieden worden.

Der Ankauf des Gebäudes durch die Landeshauptstadt ist nicht möglich gewesen, so dass auch das Vorkaufsrecht der Landeshauptstadt nicht ausgeübt werden konnte.

Mit der Einrichtung eines neuen Kita-Standortes durch den Neubau einer Kindertagesstätte auf dem in der näheren Umgebung gelegenen Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 136 in Potsdam-Babelsberg entsteht ein Ersatzbau für die ebenfalls von einer Rückübertragung an die Erben der früheren Eigentümer betroffene, in Potsdam-Babelsberg gelegene Kindertagesstätte in der Karl-Marx-Straße 22. Mit dieser neuen, sich derzeit in der Errichtung befindlichen Kindertagesstätte werden 120 Plätze neu und somit 45 Plätze zusätzlich geschaffen.

Darüber hinaus erfolgt bis zum Herbst 2006 die Einrichtung einer weiteren Kindertagesstätte am Standort Alt Nowawes 100 mit ca. 28 Plätze - ebenfalls in Potsdam-Babelsberg.

Zusammenfassend wird durch das Jugendamt der Stadtverwaltung eingeschätzt, dass die frühere Kapazität der Kindertagesstätte in der Rudolf-Breitscheid-Straße 182 voll ersetzt wird. Somit konnte der Fachbereich Jugendamt aus Sicht der Jugendhilfe und mit Schreiben vom 13.02.2006 einen Verzicht auf die Nutzungsbindung für das vorgenannte Grundstück erklären. Die ehemalige Kindertageseinrichtung auf der Liegenschaft Rudolf-Breitscheid-Straße 182 ist entbehrlich geworden.

Mit der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB soll die bisher im Bebauungsplan<sup>1</sup> für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182 festgesetzte Nutzung "Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Ziel ist es, bei Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen, für das Grundstück die Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB) i. V. m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bestimmen. Dieses entspricht den festgesetzten Nutzungen der Umgebung.

## **Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)**

Da der fachliche Bedarf für die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr gegeben ist, läuft die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes faktisch ins Leere. Insoweit kann eine Änderung des Bebauungsplanes zur Korrektur dieser wirkungslosen Regelung nicht die Grundzüge der Planung berühren. Vielmehr soll das Grundstück an die allgemein geltenden Grundzüge der Planung angeglichen werden.

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).

<sup>1</sup> In der Fassung der Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45 am 17.02.2000

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB<sup>2</sup> genannten Schutzgüter.

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

### **Inhalt der Änderung**

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" betrifft nur die Nutzungsart. Diese Änderung erfolgt ausschließlich in der Planzeichnung. Die bisherige für das Flurstück 94/4 der Flur 4 bestimmte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit ihrer farblichen Darstellung in "Kaminrot mittel" wird ersetzt mit der Festsetzung der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 mit der farblichen Darstellung in "Rot mittel". Seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" erfolgten bezüglich der Bodenordnung Veränderungen. An Stelle des Flurstückes 94/4 der Flur 4 treten jetzt die Flurstücke 560 und 561 der Flur 4.

Alle sonstigen planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie

- das Maß der baulichen Nutzung,
  - die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
  - die Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
  - die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und
  - die Erhaltung des Einzelgebäudes gemäß § 172 Abs. 1 BauGB
- sowie die textlichen Festsetzungen bleiben erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit hohem Wohnanteil sind Nutzungen entsprechend der bereits geltenden textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 wie folgt zulässig:

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien

---

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

## **Begründung der Änderung**

Entsprechend dem Ziel der städtebaulichen Planung ist die künftige Nutzungsart der Umgebung anzupassen. Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet WA 1 mit hohem Wohnanteil entspricht am ehesten dem Gesamtziel des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" zur Erhaltung des Villencharakters der Siedlung. Auch entspricht die bauliche Struktur des zu erhaltenden Gebäudes am ehesten der Wohnfunktion.

### **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 5. 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)