



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25-2 Damaschkeweg

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister	Erstellungsdatum	19.02.2002
	Eingang 02:	
	IV.1.61.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.03.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen und Bedenken der betroffenen Eigentümer zu den Vereinfachten Änderungen des Bebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“ entsprechend Anlagen 1, 1a entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“ wird einschließlich der Vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe 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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“

Vereinfachtes Änderungsverfahren

gemäß § 3 in Verbindung mit § 13 BauGB

Begründung und Abwägungsvorschlag

Stand: Januar 2002

Anlage 1

Begründung:

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2001 die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 25-2 „Damaschkeweg“ beschlossen.

Gegenstand der Planung ist

- Ermöglichen von Wohnbaumaßnahmen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen (2. Baureihe), sofern die bestehende Größe der Grundstücke dies zulässt.
- Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch Sicherung der vorhandenen Bauweise und damit Erhalt der Wohnruhe
- Erhalt großer zusammenhängender Freiflächen im inneren Blockinnenbereich als auch zwischen der vorderen und hinteren Baureihe.
- weitgehende Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Ausgleich von nicht zu vermeidenden Eingriffen im Zusammenhang mit der Nachverdichtung

Gegenstand der durchgeführten Vereinfachten Änderung sind im Wesentlichen die folgenden Änderungen der Planung:

- Die erforderliche Mindesttiefe von Grundstücken, auf denen eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll, wird von 54 auf 50 m reduziert.
- Dadurch Schaffung einer zweiten Baureihe für die Grundstücke Damaschkeweg 1, Damaschkeweg 2 und Ravensbergweg 7.
- Infolgedessen, zur Gewährleistung des Mindestabstands von 12 m, Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Heinrich-Mann-Allee 71 um 4 m nach Osten.

Begründung für die vorgesehenen Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 25-2 "Damaschkeweg" wurde von einem Bürger angeregt, auf dem Grundstück Damaschkeweg 2 ein zusätzliches Baufenster festzusetzen, um im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein eingeschossiges Wohngebäude errichten zu können. Das betreffende Grundstück besitzt eine Tiefe von 50 m und hat in der ursprünglichen Planung kein rückwärtiges Baufenster erhalten, da die Bebauungskonzeption Mindesttiefen von Baufenstern sowie Mindestabstände zwischen den Baufenstern definiert, und hiernach nur Grundstücke mit einer Mindesttiefe von 54 m ein rückwärtiges Baufenster erhalten haben.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden die Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 25-2 "Damaschkeweg" ausführlich behandelt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Juli 2001 entschieden, die oben aufgeführte

Anregung zu berücksichtigen, die Planung geringfügig zu ändern und ein Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen. Die geänderte Planung besteht darin, dass die erforderliche Mindesttiefe von Grundstücken, auf denen eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll, von 54 auf 50 m reduziert wird. In diesem Zusammenhang sollen neben dem Grundstück Damaschkeweg 2 auch die ähnlich geschnittenen Grundstücke Damaschkeweg 1 und Ravensbergweg 7 ein zusätzliches Baufenster erhalten. Als Folge dieser geänderten Festsetzung ist auch vorgesehen, das Baufenster auf dem Grundstück Heinrich-Mann-Allee 71 um 4 m nach Osten zu verschieben.

Die Reduzierung der Mindesttiefe wird damit begründet, dass die 50 m tiefen Grundstücke aufgrund ihrer Breite eine ähnliche Größe wie andere Grundstücke besitzen, die dank ihrer größeren Tiefe ein rückwärtiges Baufenster erhalten haben, eine zusätzliche Bebauung von der baulichen Dichte also vertretbar wäre und städtebauliche Missstände nicht zu erwarten sind. Anders als bei anderen, stärker quadratisch zugeschnittenen Grundstücken ist eine zusätzliche Bebauung im straßenseitigen Baufenster aufgrund der Grundstücksbreite von knapp 25 m und der vorhandenen Bebauung kaum möglich. Die Versagung eines rückwärtigen Baufensters auf den ausreichend großen, aber nur 50 m tiefen Grundstücken würde eine zusätzliche Bebauung nahezu ausschließen und somit eine nicht gewollte Härte gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern bedeuten. Bei allen drei Grundstücken, die zusätzliche Baufenster im rückwärtigen Bereich erhalten sollen, würden sich durch das zusätzliche Baufenster keine städtebaulichen Missstände, da weder zu geringe Abstände noch von der übrigen Baudichte abweichende Strukturen ermöglicht werden.

Die Verschiebung des Baufensters um 4 m auf dem Grundstück Heinrich-Mann-Allee 71 ist erforderlich, um den Mindestabstand von 12 m zum rückwärtigen Baufenster auf dem Grundstück Damaschkeweg 1 einzuhalten. Die Alternative hierzu, das Baufenster auf dem Grundstück Heinrich-Mann-Allee 71 unverändert zu lassen und dafür das Baufenster auf dem Grundstück Damaschkeweg 1 entsprechend enger festzusetzen, wird nicht verfolgt, da das hieraus resultierende Baufenster mit Maßen von 12 x 12 m zu wenig Spielräume für eine spätere Bebauung offen lassen würde und die Lage des Baufensters eine ungünstige, zum Vorderhaus versetzte Stellung des Gebäudes mit nach Nordosten ausgerichtetem Garten vorschreiben würde. Die Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Heinrich-Mann-Allee 71 bedeutet zwar eine Abweichung von den übrigen Baugrenzen entlang der Heinrich-Mann-Allee, die zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 10 m einhalten, andererseits kann hierdurch dem vorhandenen Gebäudebestand entsprochen werden, der an dieser Stelle etwas näher zur Straße steht. Des Weiteren wird hierdurch ein Mindestabstand von 6 m zwischen dem Baufenster und der rückwärtigen Grundstücksgrenze gewährleistet. Dieser Abstand liegt lediglich 3 m über dem Mindestabstand, der so oder so gemäß der Bauordnung einzuhalten ist. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit liegt nicht vor, da das Grundstück bereits vollständig bebaut ist und die Weiterentwicklung des Bestandes durch die Änderung stärker berücksichtigt wird.

Beteiligung der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer

Gemäß § 3 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. September 1996 wurde den betroffenen Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke einschließlich der Nachbargrundstücke wurden angeschrieben und über die geplante Änderung informiert. Darüber hinaus hatten die Bürger die Gelegenheit, sich während der Sprechzeiten in der Zeit vom 13. bis 27. September 2001 beim zuständigen Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu informieren. Der Beschluss zur Vereinfachten Änderung wurde im Amtsblatt 9/2001 bekannt gemacht.

Eingegangene Schreiben der Bürger

In der Zeit zwischen dem 18. September und dem 8. Oktober 2001 gingen dem Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung insgesamt 4 Einzelschreiben von betroffenen Grundstückseigentümern ein. In 2 Schreiben wurde die geänderte Planung begrüßt. Die Absender dieser Schreiben waren Eigentümer von Grundstücken, die gemäß der geänderten Planung ein zusätzliches Baufenster erhalten sollen. In einem dieser beiden Schreiben wurde ein großzügigerer Zuschnitt des zusätzlichen rückwärtigen Baufensters angeregt. In 2 Schreiben wurde die geänderte Planung abgelehnt. Die Absender dieser Schreiben waren Eigentümer von Grundstücken, die sich in Nachbarschaft der mit einem zusätzlichen Baufenster bedachten Grundstücke befinden. In einem der beiden Schreiben kam die Befürchtung zum Ausdruck, dass die Festsetzung von durchgezogenen Baufenstern eine unmittelbare Bebauung entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht. In dem anderen Schreiben wurde das zusätzliche Baufenster auf dem Nachbargrundstück und die Verschiebung des

Baufensters auf dem eigenen Grundstück grundsätzlich abgelehnt, da angenommen wurde, dass mit beiden Planungsänderungen eine Einschränkung der Nutzbarkeit des eigenen Grundstückes hinsichtlich der Freizeitgestaltung und der Bebaubarkeit verbunden ist.

Zusammengefasstes Ergebnis des Abwägungsvorschlags der Verwaltung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen. Die Abwägung hat im Ergebnis ergeben, dass die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes in der bisherigen Form weiterverfolgt werden soll. Die Anregung, das rückwärtige Baufenster zu vergrößern, wird wegen der erforderlichen Mindestabstände nicht berücksichtigt. Die Bedenken hinsichtlich einer möglichen Grenzbebauung lassen sich ausräumen, da ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze gemäß der Bauordnung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann. Die Anregung zur Reduzierung bzw. zum Verzicht eines rückwärtigen Baufensters wird wegen des angestrebten Gleichbehandlungsansatzes nicht berücksichtigt. So soll auf ausreichend großen Grundstücken grundsätzlich eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, sofern zwischen den Gebäuden ein ausreichender Mindestabstand von 12 m gewährleistet werden kann und städtebaulichen Missstände nicht zu erwarten sind.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der betroffenen Eigentümer an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (einschließlich der Vereinfachten Änderungen) gefasst werden.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Abwägungsvorschlag zu den während der des Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1a)
- Bebauungsplan mit Begründung (Anlage 2)
- als Hinweis Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (und der Änderung des Flächennutzungsplans) eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 3).

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“

Bebauungsplan mit Begründung

Stand. Januar 2002

Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“

Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Hinweis: Dieser Abwägungsvorschlag war bereits Gegenstand der Beschlussfassung zur Abwägung und Durchführung des Vereinfachten Änderungsverfahrens in der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2001. Er ist nicht Gegenstand der jetzigen Beschlussfassung.