



Einreicher:

Frau Britz, Tel. 2521

Betreff:

Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 51-1 'Am Silbergraben'

Erstellungsdatum 13.08.2003

Eingang 902:

Datum der Sitzung:

4/46

Inhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" werden folgende Festlegungen getroffen:

- A Die Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung bleibt unverändert, eine geringe Anpassung soll durch Verlegung der Pflanzbindung an das Grundstücksende erfolgen (s. Lösungsmöglichkeit 2 zum Problemkreis 1 aus Anlage 1a).
- B Die Durchwegungen zwischen den Straßen Am Silbergraben und Trebbiner Straße in ost- westlicher Richtung sollen durch Ausweisung als öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg) erfolgen (s. Lösungsmöglichkeit 2 zum Problemkreis 2 aus Anlage 1 a).
- C Für das Gewerbegebiet entlang der Ortsumgehungsstraße soll die bisherige Planung beibehalten werden (s. Lösungsmöglichkeit 1 zum Problemkreis 3 aus Anlage 1 a).
- D Im Gebiet östliche Trebbiner Straße/Kirchstraße soll eine Verlegung des Baufeldes in den Vorgartenbereich an der Kirchstraße erfolgen (s. Lösungsmöglichkeit 2 zum Problemkreis 4 aus Anlage 1 a).

2. Der entsprechend der o. g. Festlegungen zu ändernde Bebauungsplan ist gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2)

BauGB öffentlich auszulegen.

3. Mit der Fortführung des Bebauungsplans soll umgehend begonnen werden.

Unterschrift

Begründung:

Anlage 1

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage allen Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Begründung (12 Seiten)

Anlage 1a: Darstellung der Konflikte, grundsätzlicher Lösungsmöglichkeiten und Benennung der Konsequenzen (8 Seiten),

im Anhang dazu: Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19. Mai 2003 (1 Seite)

Anlage 2: Übersichtskarte zu den Konfliktzonen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben", Stand: 07.07.2003 (1 Seite)

1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.10.2002 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben" gefasst (DS-Nr. 02/SVV/0650). Ziel der Planung ist es, die baulichen Entwicklungspotenziale für eine vorrangige Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung des Schutzes der Nutheniederung auszuschöpfen (vgl. Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan Nr. 51 "Trebbiner Straße" vom 05.06.1996). Gegenstand des Bebauungsplans sind Festsetzungen

- zu reinen und allgemeinen Wohngebieten auf den Flächen beiderseits der Straße Am Silbergraben und der Trebbiner Straße,
- zu Mischgebieten im südwestlichen Teil der Straße Am Silbergraben und im südwestlichen Teil der Trebbiner Straße,
- zu Gewerbeflächen im Bereich unmittelbar nördlich angrenzend an die in Realisierung befindliche Landesstraße (L) 79 N (Ortsumgehung Drewitz),
- zu Straßenverkehrsflächen auch in Ergänzung der Straße Am Silbergraben,
- zu privaten Grünflächen im Übergangsbereich zur Nutheniederung,
- zu öffentlichen Grünflächen im Bereich des bestehenden Friedhofes sowie
- zu Flächen für die Landwirtschaft auf den hierfür vorgesehenen Landwirtschaftswegen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans ist im Zeitraum vom 07.11.2002 bis 06.12.2002 erfolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplans ist am 28.11.2002 eine Informationsveranstaltung vor Ort durchgeführt worden.

Aufgrund von Einwendungen aus der Bürgerbeteiligung ist im Dezember 2002 ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt worden. Gegenstand des vereinfachten Änderungsverfahrens sind

- die Vergrößerung des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nordöstlich der Trebbiner Straße
- die Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 nordöstlich der Trebbiner Straße

- die Erweiterung der Umgrenzung der Fläche P1 für Pflanzbindungen auf den Flächen nordöstlich der Trebbiner Straße bis auf das Flurstück 176 der Flur 8
- das Zurücksetzen der Umgrenzung der Fläche mit Pflanzbindungen E1 auf den Flächen nordöstlich der Trebbiner Straße
- die Fortführung des Baufensters des allgemeinen Wohngebietes WA 9 auf den Flächen zwischen Clara- Schumann- Straße und Trebbiner Straße
- die Verringerung der 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" auf die Breite des Flurstücks 149 der Flur 8 und die damit verbundene südliche Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes WA 12 auf Flächen zwischen der Straße Am Silbergraben und der Trebbiner Straße
- das Zurücksetzen der Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen E 1 auf den unmittelbar südlich hieran angrenzenden Flächen
- die nördliche Erweiterung des Baufensters des Allgemeinen Wohngebietes WA 12 auf dem Flurstück 153 im selben Bereich

- die Verschiebung der zur Straße Am Silbergraben gelegenen Baugrenze auf den Flurstücken 140 und 143 von einem Abstand von 3,0 m auf 14,50 m sowie die Verschiebung der südlichen Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m und die damit verbundene Vergrößerung des Baufeldes auf eine Tiefe bis zu 26 m auf Flächen östlich der Straße Am Silbergraben
- die Festsetzung des Erhaltes eines einzelnen Baumes (Kiefer) auf einem Grundstück zwischen der Straße Am Silbergraben und dem Baufenster auf dem Flurstück 143 der Flur 8 auf Flächen östlich der Straße Am Silbergraben
- die Vergrößerung des Baufensters in den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 durch südwestliche Erweiterung der Baugrenze um 10,00 m bis an die Baugebietsgrenze auf den Flächen westlich der Straße Am Silbergraben im Rahmen des von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eingeräumten Spielraums.

Im Vereinfachten Änderungsverfahren konnte die Berücksichtigung einiger von den Bürgern vorgebrachten Anregungen vorbehaltlich der noch zu treffenden Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung erfolgen. Nicht berücksichtigt werden konnte der Wunsch einiger anderer Bürger nach einer Ausweitung der Siedlungsentwicklung in die entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Flächen westlich der Straße Am Silbergraben.

Während der Vorbereitung der Beschlussvorlage zur Abwägung über die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sind seitens einzelner Beteiligter die bereits im Verfahren geäußerten Bedenken an unterschiedlichster Stelle vorgebracht worden und dabei auch in den politischen Raum hineingetragen worden.

Nach verschiedenen Bemühungen der Verwaltung um Klärung der angesprochenen Konflikte im direkten Gespräch unmittelbar mit den Beteiligten ist zur gemeinsamen Lösungsfindung zwischen den verschiedenen Interessengruppen am 21.05.2003 eine gemeinsame Ortsbegehung mit den betroffenen und interessierten Bürgern, den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und den jeweils verantwortlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung durchgeführt worden, bei der die jeweiligen Konfliktzonen gemeinsam begangen und hinsichtlich der entscheidungsrelevanten Aspekte diskutiert wurden.

2

Als wesentliche Problemkreise wurden dabei folgende Konfliktzonen zugrundegelegt:

Problemkreis 1:	Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung
Problemkreis 2:	Durchwegungen zwischen der Straße Am Silbergraben und der Trebbiner Straße in ost - westlicher Richtung
Problemkreis 3:	Gewerbegebiet entlang der Ortsumgehungsstraße
Problemkreis 4:	Östliche Trebbiner Straße/Kirchstraße.

Von anderen Bürgern und von Grundstückseigentümern, die eine Bebauung ihres Grundstücks entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigen, ist demgegenüber auch in jüngster Zeit immer wieder die lange Verfahrensdauer für die Aufstellung dieses Bebauungsplans kritisiert worden.

Eine abschließende Entscheidungsfindung, bei der eine ausgewogene städtebauliche und die Bedenken der Bürger angemessen berücksichtigende Lösung zu erzielen wäre und zu der auch die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zu einer vereinfachten oder förmlichen Änderung des Bebauungsplan oder auch - ggf. nach Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens - über den Bebauungsplan als Satzung zu erwarten wäre, konnte jedoch auch in Auswertung der durchgeführten Klärungsprozesse nicht erfolgen.

Unstreitig ist jedoch, dass eine Beschlussvorlage zur Abwägung über die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, wie sie verwaltungsseitig bereits zum 31.01.2003 für die Einbringung in die

Stadtverordnetenversammlung zum 02.04.2003 vorbereitet war, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingebracht werden kann. Vor Durchführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll daher zunächst eine Leitentscheidung zum Bebauungsplan herbeigeführt werden.

2. Gegenstand der Beschlussvorlage

Die hiermit vorgelegte Beschlussvorlage zur Leitentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben" orientiert sich an der Struktur der gemeinsamen Ortsbegehung am 21.05.2003.

In beiliegender Tabelle ist die Darstellung der Konflikte mit den hierzu bestehenden grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten und den sich daraus jeweils ergebenden Konsequenzen ersichtlich.

In der Darstellung der Lösungsmöglichkeiten sind die grundsätzlich denkbaren bauleitplanerischen Handlungsalternativen aufgeführt worden, und zwar

- von der **Beibehaltung der bisherigen Planung** über
- Vorschläge zu ihrer **Änderung** bis hin zum
- **Verzicht auf bauleitplanerische Steuerung** .

3

Die Darstellung der Konsequenzen beinhaltet

- die maßgeblichen Folgerungen für die betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer,
- die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Konsequenzen,
- eine Einschätzung zu finanziellen Auswirkungen für die Grundstückseigentümer sowie für die Stadt sowie
- die Konsequenzen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Ausführungen zur Höhe möglicher finanzieller Auswirkungen können hier weder für die Grundstückseigentümer in ihrer Gesamtheit oder im Einzelnen noch für die Stadt Potsdam dargestellt werden.

Die den Problemkreisen zugeordneten Konfliktzonen sind in der als Anlage 2 beigefügten Übersichtskarte zu den Konfliktzonen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben", Stand: 07.07.2003 dargestellt. In dieser Übersichtskarte ist der aktuelle Stand des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben" wiedergegeben.

Zur Darstellung der Konflikte, grundsätzlicher Lösungsmöglichkeiten und Benennung der Konsequenzen soll an dieser Stelle zunächst zu den jeweiligen Problemkreisen auf die maßgeblichen Rahmenbedingungen und Hintergrundinformationen eingegangen werden.

2.1. Zum Problemkreis 1: Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung

Die Auseinandersetzung um diesen Problemkreis ist ganz maßgeblich von der Frage der bauleitplanerischen Entscheidungsmöglichkeiten der Stadt vor dem Hintergrund entgegenstehender raumordnerischer und landesplanerischer Vorgaben geprägt. Daher soll hier zunächst auf das **Rechtsverhältnis zwischen der kommunalen Bauleitplanung und der Raumordnung und Landesplanung** hingewiesen werden und der Prozess der Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt werden.

Gemäß § 1 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Anpassung erfolgt in Form der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg und der Einarbeitung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in den Bebauungsplan. Die Kontrolle der Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als Träger öffentlicher Belange sowie bei der Genehmigung oder Anzeige des Bebauungsplans bei der hierfür zuständigen Aufsichtsbehörde, dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

Die auf die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgende Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung enthält in der Regel Angaben zu

- Zielen der Raumordnung
- Grundsätzen der Raumordnung
- sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Dabei werden gemäß § 3 des Raumordnungsgesetzes folgende Begriffsbestimmungen zugrunde gelegt:

4

"Im Sinne dieses Gesetzes sind ...

- **Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbareren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums
- **Grundsätze der Raumordnung** allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in oder auf Grund von § 2 als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen
- **Sonstige Erfordernisse der Raumordnung** in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen".

§ 2 des Raumordnungsgesetzes definiert die Grundsätze der Raumordnung und ermächtigt die Länder zur Aufstellung weiterer Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß § 4 (1) des Raumordnungsgesetzes sind die **Ziele** der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen **zu beachten**, während die **Grundsätze** und **sonstigen Erfordernisse** der Raumordnung gemäß § 4 (2) des Raumordnungsgesetzes in der **Abwägung** zu berücksichtigen sind. Ein Abwägungsspielraum steht den Gemeinden als öffentliche Stellen nur zu den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zu.

Dies bedeutet, dass für die Stadt Potsdam eine Abwägungsentscheidung zu den von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung formulierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht besteht.

Der **Prozess der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung** und das Bemühen der Verwaltung, auf eine Veränderung in der Festlegung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinzuwirken, kann durch den bisherigen Verfahrensablauf zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

Am 05.06.1996 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 "Trebbiner Straße" gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte im Januar 1997. Daraufhin wurden weitere Varianten zum Bebauungsplan erarbeitet.

Nach mehrfachen ausführlichen Vorgesprächen (so am 05.06.1998, am 11.11.1999, und auch am 10.04.2000) mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung stellte die Stadtverwaltung auf deren schriftliche Empfehlung vom 21.02.2000 mit Schreiben vom 10.04.2000 die förmliche Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Sie teilte dabei mit, dass durch das Bebauungsplanverfahren die minder- und fehlgenutzten Außenbereichsflächen zwischen dem Dorf Drewitz und dem Neubaugebiet Kirchsteigfeld sowie der Bereich zwischen der Trebbiner Straße und den Nuthewiesen im Rahmen des im Aufstellungsbeschluss formulierten Entwicklungszieles zur Deckung des Wohn- und Arbeitsstättenbedarfes einer Bebauung zugeführt werden sollen und das Gebiet dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfahren solle. Dem Schreiben war der Vorentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, der u.a. auch tiefe Baufenster auf den Flächen westlich der Straße Am Silbergraben vorsah. Die Stadtverwaltung stellte dazu dar, dass der planerische Ansatz zur Unterbringung von Wohnen und Gewerbe für die Entwicklung des Gebietes dem aktuellen dringenden Bedarf entspreche und begründete dies damit, dass der nachgewiesenen hohen Abwanderung der Bevölkerung ins Umland durch das Angebot von Flächen auf dem stark nachgefragten Wohnungssegment Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaus entgegengewirkt

werden solle. Für diese kleinteilige Einfamilienhausbebauung besitze die Dorflage Drewitz geradezu ideale Bedingungen.

5

Hierzu teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 10.05.2000 mit, dass das Plangebiet gemäß dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich (LEP eV) dem Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz zugeordnet sei und dass über den Siedlungsbestand an der Trebbiner Straße und an der Straße Am Silbergraben hinaus die Darstellung als Grünzug keine Siedlungserweiterung zuließe. Danach sei die Entwicklung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen im südlichen Teil des Plangebietes nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Zu einer straßenseitigen Lückenschließung entlang der Trebbiner Straße und dem nördlichen Bereich Am Silbergraben mit Einfamilienhäusern sowie auch zu der Bebauung in 2. Reihe östlich der Trebbiner Straße entsprechend der Wohnbauflächenausweisung des (zum damaligen Zeitpunkt) genehmigten Teilflächennutzungsplans bestünden jedoch keine Bedenken. Der Bebauungsplan widerspräche allerdings insgesamt in der vorliegenden Fassung den Zielen der Raumordnung.

Aufgrund dieser Feststellung war die Stadtverwaltung veranlasst, die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der raumordnerischen- und landesplanerischen Vorgaben zu verändern.

Am 27.12.2000 reichte die Stadtverwaltung den daraufhin geänderten Bebauungsplan, der eine Herauslösung der südlichen Teilflächen aus dem Bebauungsplan und die Reduzierung der Bebaubarkeit im verbleibenden Teil zum Gegenstand hatte, erneut bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein. Hierzu erging am 31.01.2001 seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nach einem gemeinsamen Gespräch am 16.01.2001 eine positive Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 13.05.2002 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, dass nach Beachtung der Hinweise aus den vorangegangenen Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum überarbeiteten Stand des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben" nunmehr keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aufgrund dieser Feststellung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sodann der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 "Trebbiner Straße" in die Bebauungspläne Nr. 51-1 "Am Silbergraben" und Nr. 51-2 "Südliche Trebbiner Straße" sowie zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 51-1 "Am Silbergraben" mit den hier vorgenommenen Reduzierungen vorgelegt und mit Beschluss vom 02.10.2002 bestätigt.

Bereits im Vorfeld der bis zum 06.12.2002 durchgeführten öffentlichen Auslegung hat einer der Grundstückseigentümer im Gebiet westlich der Straße Am Silbergraben Bedenken gegen die aus seiner Sicht zu geringe Größe des Baufeldes erhoben.

Am 25.11.2002 stellte die Stadtverwaltung daher eine erneute landesplanerische Anfrage, die gezielt darauf gerichtet war zu klären, ob jeder Entwicklung, die über eine zweite Baureihe an der Straße Am Silbergraben hinausginge, Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegengehalten würden.

Hierzu antwortete die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 04.12.2002, dass sämtliche bisher übergebene landesplanerischen Stellungnahmen ihre Gültigkeit behielten und zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben" nun keine landesplanerischen Bedenken bestünden, allerdings wäre aufgrund von landesplanerischen Maßstabsungenauigkeiten eine geringe Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen denkbar.

Diesem Sachverhalt wurde mit der Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens im Dezember 2002, in dem u.a. eine Vergrößerung des Baufensters in den allgemeinen Wohngebieten

WA 13 und WA 14 durch südwestliche Erweiterung der Baugrenze um 10,00 m bis an die Baugebietsgrenze auf den Flächen westlich der Straße Am Silbergraben erfolgte, Rechnung getragen.

Hierzu bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.01.2003, dass die Grundzüge der Raumordnung nicht berührt werden.

Die aus Sicht der am vereinfachten Planänderungsverfahren hierzu beteiligten Grundstückseigentümer zu geringe Erweiterung des Baufensters war Auslöser für die oben dargestellte Konfliktlage und zugleich Anlass für die Verwaltung zu einer erneuten landesplanerischen Anfrage über eine weitere Vergrößerung des Baufensters.

Mit Schreiben vom 14.04.2003 erfolgte daher aufgrund der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und der anschließenden Gespräche eine erneute Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung. Gegenstand der landesplanerischen

Anfrage war die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße Am Silbergraben in Richtung Nutheniederung mit einer Erschließung der hinteren Grundstücksteile über eine Stichstraße vom Triftweg im Norden des Gebietes. Der Anfrage beigefügt war eine Variante A, nach der eine dreireihige Bebauung vorgesehen war, und eine Variante B, nach der eine vierreihige Bebauung erschlossen werden sollte.

Auf die Bitte um Mitteilung, inwiefern diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich entspräche, teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 19.05.2003 mit, dass die angezeigten Erweiterungsflächen der geplanten Wohnbebauung westlich des Silbergrabens laut Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch liegen und Siedlungserweiterungen hier zu Lasten des Freiraums unzulässig sind. Damit sei die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung für die Varianten A und B des Bebauungsplans Nr. 51-1 "Am Silbergraben" nicht gegeben. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung verwies dabei darauf, dass die Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung dieser umfänglichen Planungen sowohl mit der Stadtverwaltung wiederholt erörtert wurde als auch den Bürgern in den Gesprächen am 14.10.2002 und am 05.04.2003 bestätigt wurde.

Im Ergebnis dieses Prozesses muss daher festgestellt werden, dass die intensiven Bemühungen der Stadtverwaltung, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zu einer Abkehr von den aufgeführten regional- und landesplanerischen Zielvorgaben, insbesondere auch für die Flächen zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung, zu bewegen, nicht zu einer Bebaubarkeit dieser Grundstücksflächen führen konnte.

Vor diesem Hintergrund besteht für eine Änderung der Planung insbesondere im Hinblick auf eine Vergrößerung der Bebauungstiefe auf den Grundstücken zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung kein bauleitplanerischer Handlungsspielraum für die Stadt Potsdam.

Lediglich einem eher nachgeordneten Wunsch der Betroffenen kann Rechnung getragen werden, indem die Pflanzbindung an das hintere Grundstücksende verschoben wird.

2.2. Zum Problembereich 2: Durchwegungen zwischen den Straßen Am Silbergraben und der Trebbiner Straße in ost- westlicher Richtung

Dieser Problembereich betrifft die Frage der Zumutbarkeit eines Eingriffes in das private Grundstückseigentum aus öffentlichen Interessen, hier die im Bebauungsplan vorgesehene wegerechtliche Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Kirchsteigfeld und der Nutheniederung.

Mit dem hier im Bebauungsplan vorgesehenen Fußweg erfolgt zweifelsfrei ein Eingriff in das Eigentum an den hier gelegenen Grundstücken. Für die Durchführung des Fußweges wäre der

südliche, bisher nicht bebaute Rand dieser Grundstücke in geringer Breite in Anspruch zu nehmen und zur Abschirmung des verbleibenden Teils der Grundstücke entsprechend der hier vorgesehenen Pflanzbindungen zu bepflanzen. Mögliche Störungen durch Fußgänger könnten auf diese Weise gemindert werden.

Auch wenn im weiteren Umfeld bereits andere Fußwege zwischen dem Kirchsteigfeld und der Nutheniederung vorhanden sind, würde die Durchführung des Fußweges an dieser Stelle, zu der im Nahbereich keine vertretbaren Alternativen bestehen, die notwendige Ergänzung der bereits im Kirchsteigfeld vorhandenen Fußwegebeziehung in Richtung Nutheniederung darstellen. Insofern würde die Verfügbarkeit dieser Teilflächen einen erheblichen Qualitätsgewinn für das Kirchsteigfeld sowie für die Dorflage von Drewitz darstellen können.

Sollte daher einer Inanspruchnahme dieser Teilflächen zugestimmt werden können, so bietet sich statt der bisher geplanten Festsetzung als Wegerecht grundsätzlich auch die Möglichkeit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg) an. Damit könnten mögliche Belastungen der bisherigen Grundstückseigentümer aus dieser Fläche der Stadt Potsdam als künftiger Eigentümerin dieser Verkehrsfläche dann unmittelbar übertragen werden.

2.3. Zum Problembereich 3: Gewerbegebiet entlang der Ortsumgehungsstraße

Der entscheidende Konfliktpunkt in diesem Problembereich ist von der Frage der Notwendigkeit einer Bodenordnung bestimmt.

Die hier gelegenen Grundstücke weisen einen sehr schmalen Zuschnitt auf. Ohne Änderung der Grundstückszuschnitte könnten daher nur in ausgesprochen geringem Umfang Baurechte geschaffen werden.

Für die Umsetzung der Planung kann auf ein freiwilliges oder förmliches Bodenordnungsverfahren jedoch verzichtet werden, wenn ein Flächenerwerb in einer Hand erfolgt. Das bisherige Verfahren hat jedoch hierzu bislang noch keine konkreten Anhaltspunkte geliefert.

2.4. Zum Problembereich 4: Östliche Trebbiner Straße/Kirchstraße

Kernproblem innerhalb dieses Problembereiches ist neben der Frage der Lage des Baufeldes und einer angemessenen Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen insbesondere auch die der Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen im Bereich der Kirchstraße.

Für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen besteht aus dem Haushalt der Stadt Potsdam auf absehbare Zeit keine Möglichkeit der Finanzierung. Die Beibehaltung dieses Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt daher den Abschluss von Erschließungsverträgen mit der jeweils sinnvoll abgegrenzten Gemeinschaft der Grundstückseigentümer in diesem Gebiet voraus.

3. Würdigung der grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten und Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die in Anlage 1a zu den jeweiligen Problembereichen dargestellten grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten werden aus Sicht der Verwaltung unter Berücksichtigung der aufgeführten

Konsequenzen für die betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer, für die städtebauliche Ausprägung und die naturschutzfachliche Ausgestaltung, für die möglichen finanziellen Auswirkungen für die Grundstückseigentümer und die Stadt sowie für das weitere Bebauungsplanverfahren mit folgenden Vorschlägen zur Abwägung der bestehenden Konflikte gewürdigt.

3.1. Zum Problemkreis 1: Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung

Unter den dargestellten grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Beibehaltung der bisherigen Planung2. Verlegung der Pflanzbindung an das Grundstücksende3. Verzicht auf die Pflanzbindung4. Herausnahme des Gebietes aus dem Bebauungsplan und Verzicht auf bauleitplanerische Steuerung5. Herauslösung des Gebiets aus dem Bebauungsplan und Weiterführung als eigenständiges Verfahren (mit streitiger Auseinandersetzung zu den Zielen der Raumordnung)6. Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Durchführung eines anschließenden Planänderungsverfahrens zu diesem Gebiet (mit streitiger Auseinandersetzung zu den Zielen der Raumordnung) |
|---|

wird in Einschätzung der realistischerweise zumindest mittelfristig umsetzbaren Möglichkeiten für die Fortführung des Bebauungsplans davon abgeraten, die bestehenden Diskrepanzen zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weiterzuverfolgen. Der Bebauungsplan soll daher aus Sicht der Verwaltung mit den bisher vorgesehenen Baurechten auf diesen Flächen fortgeführt werden, eine Erleichterung in der Nutzbarkeit der Grundstücke soll jedoch über die **Verlegung der Pflanzbindung an das Grundstücksende** verschafft werden.

3.2. Zum Problemkreis 2: Durchwegungen zwischen den Straßen Am Silbergraben und der Trebbiner Straße in ost- westlicher Richtung

Unter den dargestellten grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Beibehaltung der Wegeplanung und Pflanzbindung2. Ausweisung der Durchwegungen als öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg)3. Wegfall der Durchquerungen und Pflanzbindungen |
|--|

schlägt die Verwaltung im Interesse einer eindeutig geklärten Inanspruchnahme privater Grundstücksteilflächen für öffentliche Zwecke die **Ausweisung der Durchwegungen als öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg)** vor, sodass die für den Fußweg notwendigen Grundstücksflächen von der Stadt Potsdam bei der Umsetzung des Bebauungsplans erworben werden müssen.

Um während der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens dieser Planung entgegenstehende Baumaßnahmen wirkungsvoll verhindern zu können, muss der Bebauungsplan in diesem Teilbereich ggf. über entsprechende **Plansicherungsinstrumente** (Veränderungssperre) gesichert werden.

3.3. Zum Problemkreis 3: Gewerbegebiet entlang der Ortsumgehungsstraße

Unter den dargestellten Lösungsmöglichkeiten

1. Beibehaltung der bisherigen Planung
2. Verzicht auf die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
3. Reduzierung der Breite der Erschließungsstraße
4. Herausnahme des Gebietes aus dem Bebauungsplan und vorläufiger Verzicht auf bauleitplanerische Steuerung; Wiederaufgreifen des Verfahrens über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei gewerblichem Ansiedlungsinteresse mit entsprechendem Flächenbedarf

empfiehlt die Verwaltung im Interesse einer baldestmöglichen Aktivierung dieses günstig gelegenen und als Arrondierungsfläche innerhalb des Siedlungskörpers gelegenen gewerblichen Entwicklungspotenzials unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen die **Beibehaltung der bisherigen Planung**.

Sofern der Flächenerwerb nicht in einer Hand erfolgt, kann die Umsetzung der Planung für dieses Gebiet über ein freiwilliges oder über ein förmliches Bodenordnungsverfahren erfolgen.

3.4. Zum Problemkreis 4: Östliche Trebbiner Straße/Kirchstraße

Unter den dargestellten Lösungsmöglichkeiten

1. Beibehaltung der bisherigen Planung
2. Verlegung des Baufeldes in den Vorgartenbereich an der Kirchstraße
3. Verzicht auf die Pflanzbindung
4. Herausnahme des Gebietes aus dem Bebauungsplan und Wiederaufgreifen des Verfahrens nach Klärung zu erschließungsvertraglicher Regelung im Bereich der Kirchstraße

befürwortet die Verwaltung zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen unter Abwägung der städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange die **Verlegung des Baufeldes in den Vorgartenbereich an der Kirchstraße**. Aufgrund der aufgetretenen Schwierigkeiten zur Umsetzung der Planung, insbesondere im Hinblick auf die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Kirchstraße, ist jedoch zur Umsetzung des Bebauungsplans der **Abschluss eines Erschließungsvertrags** mit der Gemeinschaft der jeweils sinnvoll abzugrenzenden Grundstückseigentümer in diesem Gebiet erforderlich.

Mit den hier unterbreiteten Abwägungsvorschlägen können die in den unterschiedlichen Problemkreisen dargestellten Konflikte einer aus Sicht der Verwaltung ausgewogenen und auch tatsächlich umsetzbaren Lösung zugeführt werden. Die vorgeschlagene Vorgehensweise berücksichtigt außerdem die Interessenslage derjenigen Bürger und Grundstückseigentümer, denen an einer zeitnahen Realisierung der durch den Bebauungsplan herzustellenden Baurechte gelegen ist und ermöglicht für den Bebauungsplan insgesamt eine Perspektive für einen zeitnahen Abschluss.

Sofern den hier unterbreiteten Vorschlägen gefolgt wird, ergeben sich allerdings noch Verzögerungen, die dem bisherigen zeitlichen Ablauf des Verfahrens geschuldet sind.

Bei der Fortführung des Verfahrens sind zusätzliche Anpassungen des Bebauungsplans erforderlich. Dies betrifft die Regelungen zur Geschossigkeit und zur Ausbildung der Dächer, die aufgrund der zum 01.09.2003 in Kraft tretenden Novelle der Brandenburgischen Bauordnung anzupassen sind, um die bisherigen Festsetzungen in die neuen gesetzlichen Regelungen zu überführen. Aufgrund der durch das Land Brandenburg zur Nachmeldung an die Europäische Union mit Beschlussfassung durch das Landesparlament im September vorgesehenen Ergänzungen von Flora- Fauna- Habitatgebieten (FFH- Gebieten), hier im Bereich der

Nutheniederung, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren auch die Notwendigkeit eines entsprechenden Verträglichkeitsverfahrens zu prüfen.

In die Entscheidungsfindung über die Finanzierung des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind daher die Kostenpositionen für die Durchführung des Änderungsverfahrens sowie die Anpassung der Festsetzungen an die gültigen bauordnungsrechtlichen Regelungen sowie die ggf. notwendige FFH- Verträglichkeitsprüfung einzubeziehen.

Für das Mischgebiet nördlich und das Gewerbegebiet südlich der Planstraße A (Verlängerung der Straße Am Silbergraben) wird zurzeit ein Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Ein Abschluss des Ausgliederungsverfahrens setzt den Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan voraus.

4. Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann die Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben" mit den zur Fortführung des Bebauungsplans vorgeschlagenen inhaltlichen Vorgaben, mit den zu seiner Sicherung und Umsetzung empfohlenen Festlegungen und mit den das Verfahren und seine Finanzierung betreffenden formellen Festlegungen gefasst werden.

JA

Die Leitentscheidung löst eine Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs aus, der jedoch aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (Vollgeschoss-Regelung der novellierten Bauordnung) ohnehin angepasst werden muss. Das Kostenvolumen von ca. 9.500,00 € ist über die Haushaltsstelle 61000.63005 abgesichert.

Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanung sind im Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschrieben worden (DS-Nr. 02/SVV/0650 vom 02.10.2002). Aufgrund der Änderungen entsprechend der Leitlinienentscheidung werden die finanziellen Auswirkungen im Begründungstext des Bebauungsplan-Entwurfes für die erneute öffentliche Auslegung angepasst.

Anlage 1a

Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“

Darstellung der Konflikte, grundsätzlicher Lösungsmöglichkeiten und Benennung der Konsequenzen

Problemkreis 1	Konflikt	Lösungsmöglichkeiten	Konsequenzen
Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung Konfliktzone 1 (s. Anlage 2)	Zusätzliche Bebaubarkeit Der Wunsch einiger Grundstücksbesitzer, im westlichen Teil der Straße Am Silbergraben ihre Grundstücke in dritter und vierter Reihe zu bebauen, teils mittels Hammergrundstück, teils mit Stichstraßen, widerspricht den Vorgaben der Landesplanung (s. Anhang Stellungnahme zu Variante A und B).	1. Beibehaltung der bisherigen Planung	Zu 1. <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der E 60 bis 80 m und tiefen Gartenfläche der Flächen mit Pflanzbindung • städtebaulich geordnete Entwicklung in der Raumordnung • keine zusätzliche Planung außer Ausgleich • Fortführung des grundsätzlichen Verfahrens
	Pflanzbindung	2. Verlegung der Pflanzbindung an das	Zu 2. <ul style="list-style-type: none"> • bessere Privatgärten

	<p>Diese Eigentümer fordern zudem die Verlagerung der Pflanzbindung an das Grundstücksende im Bereich der Geländekante, um ihr Grundstück ohne Einschränkung im vorderen Bereich nutzen zu können.</p>	<p><u>Grundstücksende</u></p> <p><u>3. Verzicht auf die Pflanzbindung</u></p> <p><u>4. Herausnahme des Gebietes aus dem Bebauungsplan und Verzicht auf bauleitplanerische Steuerung</u></p> <p><u>5. Herauslösung des Gebietes aus dem Bebauungsplan und Weiterführung als eigenständiges Bebauungsplan-verfahren (mit streitiger Auseinandersetzung zu den Zielen der Raumordnung)</u></p> <p><u>6. Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Durch-</u></p>	<p>freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • kritische Einbindung schaftstraum; nur maß fachlicher Belange • keine zusätzliche Ko Planung außer Aufwä Ausgleich • Fortführung des Beb änderung möglich <p>Zu 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Verpflichtungen stücken • vollständiger Verzicht : raum; ungenügende licher Belange; vollst schutzfachlichen Ausc • keine zusätzliche Ko Planung • Fortführung des Be änderung möglich <p>Zu 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einschränkung Rahmen der Zuläs Innenbereich) bzw. Außenbereich); Bebau Bebauungsplan zum g städtebaulich geodr dann nicht mehr mögli • keine Kostenbelastun • Bebauungsplanverfah ausnahme dieses Gek <p>Zu 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aussicht auf eine allen terer Grundstücksfläc dieser streitigen Ause Raumordnung • Herstellung einer stär neter Erschließung ük aufzustellenden E Berücksichtigung natu • Kostenbelastung der C naturschutzfachlichen Bodenordnung bei er Grundstücke • Bebauungsplanverfah insgesamt erst nach fortgeführt werden; Ve Schutzstatus des Nachmeldung vorgese <p>Zu 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aussicht auf eine allen terer Grundstücksfläc dieser streitigen Ause Raumordnung im I zum Bebauungsplan • Herstellung einer stär neter Erschließung ük aufzustellenden Beba Berücksichtigung natu • Kostenbelastung der C
--	--	--	---

		<u>führung eines anschließenden Planänderungsverfahrens zu diesem Gebiet (mit streitiger Auseinandersetzung zu den Zielen der Raumordnung)</u>	<p>naturschutzrechtlich Bodenordnung bei Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderungsverfahren Teile des Bebauungsplanverfahrensrisiko in westlich angrenzender FFH- Gebietes
--	--	--	--

Problemkreis 2	Konflikt	Lösungsmöglichkeiten	Konsequenzen
<p>Durchwegungen zwischen den Straßen Am Silbergraben und der Trebbiner Straße in ost-westlicher Richtung</p> <p>Konfliktzone 2 (s. Anlage 2)</p>	<p>Beeinträchtigung der Grundstücksnutzbarkeit</p> <p>Die Nutheniederung als siedlungsnahes Grün auch für das Kichsteigfeld soll von allen Punkten des Gebietes in zumutbarer Entfernung erreichbar sein und einen Hin- und Rückweg bieten. Dies ist nur mit Inanspruchnahme von privatem Land für die Wege möglich (Wegerechte und Pflanzbindungen als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme). Die entsprechenden Eigentümer akzeptieren weder das Gehrecht noch die Pflanzbindung.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beibehaltung der Wegeplanung und Pflanzbindung 2. Ausweisung der Durchwegungen als öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg) 3. Verzicht auf Durchquerungen und Pflanzbindungen 	<p>Zu 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Wegerechte und Pflanzbindungen • Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche • angemessene fußläufige Ausgleichsmaßnahmen an angrenzenden Gebieten • Umsetzung erfordert doch Streit über Umfang • Plansicherungsinstrumente <p>Zu 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der öffentlichen Fußweg • Beibehaltung der Wege • Grundstückseigentümer • angemessene fußläufige Ausgleichsmaßnahmen an angrenzenden Gebieten • Umsetzung erfordert • Planänderung • (Veränderungssperre Bebauungsplanverfahren) <p>Zu 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung • keine angemessene Ausgleichsmaßnahmen zu den angrenzenden Gebieten • naturschutzfachlicher • kein städtischer Grün • Kosten für naturschutzfachliche Maßnahmen • Fortführung des Verfahrens • möglichst

Problemkreis 3	Konflikt	Lösungsmöglichkeiten	Konsequenzen
<p>Gewerbegebiet entlang der Ortsumgehungsstraße</p> <p>Konfliktzone 3</p>	<p>Bodenordnung</p> <p>Die für die Verwertbarkeit der schmalen Grundstücke im südlichen Geltungsbereich notwendige Bodenordnung wird seitens</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beibehaltung der bisherigen Planung 	<p>Zu 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaubarkeit entsprechend • städtebaulich und k • drierung des Siedlungsgebietes • an das überörtliche • Kostenbelastung des

<p>(s. Anlage 2)</p>	<p>einiger Grundstückseigentümer abgelehnt. Eine Planung, die ohne Änderung des Grundstückszuschnittes umsetzbar wäre, würde nur eine sehr geringe Bebaubarkeit erzeugen.</p> <p>Verkehrsflächen- und Pflanzfestsetzungen Die Größe der Erschließungsstraße (Planstraße A, Verlängerung der Straße Am Silbergraben) und die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen stoßen auf den Widerstand einiger Bürger.</p>	<p>2. Verzicht auf die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>3. Reduzierung der Breite der Erschließungsstraße</p> <p>4. Herausnahme des Gebietes aus dem Bebauungsplan und vorläufiger Verzicht auf bauleitplanerische Steuerung; Wiederaufgreifen des Verfahrens über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei gewerblichen Ansiedlungsinteresse mit entsprechendem Flächenbedarf</p>	<p>ßung, Bodenordnung, Ausgleich bei entz Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfordernis von boden-Flächenerwerb in Ausgliederungsverfahren; Fortführung ohne zusätzlichen Ver <p>Zu 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Be • vollständiger Verzie • landschaftsplanerische Baugebiete und de • Verzicht auf den natur • keine zusätzliche Kos • Fortführung des Beänderung möglich <p>Zu 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Verbesserstücke bei deutlicher insbesondere für den l • verkehrsplanerisch unteilige Auswirkungen gebiete • geringfügig niedrigere ßung • Fortführung des Beänderung möglich <p>Zu 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • kein bauliches Entwicplan, da § 35 BauGB zusätzliche Beschränkl des Status als Landsc • städtebaulich und Flächenbereitstellung Siedlungskörpers und Verkehrsnetz vorerst r • aktuell keine Kostent eigentümer oder die S • Bebauungsplanverfahausnahme dieses Gek
-----------------------------	--	---	--

Problemkreis 4	Konflikt	Lösungsmöglichkeiten	Konsequenzen
Östliche Trebbiner Straße / Kirchstraße Konfliktzone 4 (s. Anlage 2)	<p>Herstellung der Erschließungsanlagen Zur Erschließung der hinteren Grundstücksteile der östlichen Trebbiner Straße muss die Kirchstraße erweitert werden. Mit G+G, heute Allora Industrie- und Wohnbau GmbH, ist im städtebaulichen Vertrag die Herstellung von 2/3 Breite erweiterungsfähig vereinbart worden. Für das letzte Drittel Ausbaubreite müssten die Grundstückseigentümer der Trebbiner Straße 2,75 m von der Grundstückstiefe abgeben. Dies und die Tatsache, dass 90 % bzw. 100 % der Kosten für diesen Straßenteil gezahlt werden sollen, stößt auf massiven Widerstand der nicht Bauwilligen. Die Bauwilligen, die seit Jahren auf die Bebaubarkeit warten, drängen dagegen auf Fertigstellung des Bebauungsplanes in vorliegender Form.</p> <p>Lage des Baufeldes Von einzelnen Eigentümern wird die Lage des Baufeldes in 20 m Entfernung von der Kirchstraße kritisiert, die zur Erhaltung einer Grünzäsur zwischen dem Dorf Drewitz und dem Kirchsteigfeld vorgesehen ist.</p> <p><u>Pflanzbindung</u> Die Pflanzbindung im mittleren Bereich wird von einigen Grundstückseigentümern nicht akzeptiert.</p>	<p>1. Beibehaltung der bisherigen Planung</p> <p>2. Verlegung des Baufeldes in den Vorgartenbereich an der Kirchstraße</p> <p>3. Verzicht auf die Pflanzbindung</p> <p>4. Herausnahme des Gebietes aus dem Bebauungsplan und Wiederaufgreifen des Verfahrens nach Klärung zu erschließungsvertraglicher Regelung im Bereich der Kirchstraße</p>	<p>Zu 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> Nutzbarkeit ungsplan ers Herstellung d städtebaulich tretbare Arron die Herstellur aus Haushalt sichergestellt erschließungs Gemeinschaft gen (Vo Grundstückse Umsetzung (dert erschließ <p>Zu 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> Verbesserung städtebaulich gere Lage des keine zusätzli oder Stadt Fortführung Planänderung <p>Zu 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Verpflich Grundstücke vollständiger \ schaftsräum; naturschutzfa keine zusätz zung der Plan Fortführung (Planänderung <p>Zu 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> bis zu einer mit der Gem keine Bebaul zwischen Tre den Bebaul städtebaulich schenswerte, Kostenbelastu entsprechend Umsetzung de erschließungs Bebauungspla Herausnahme

Anlage 1a – 1 Planzeichnung A 4 Konfliktzonen (siehe Originalvorlage)

Anlage – Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19. 05.2003 – siehe Originalvorlage (1 Seite)