



**Betreff:**

öffentlich

**Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 "Tornow/Küssel"**

Erstellungsdatum 13.08.2003

Eingang 902: 14.08.2003

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.09.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Tornow/Küssel“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 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				
<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.)

**NEIN**

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht, da durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen hauptsächlich der Bestand bewahrt wird. Es sind weder verkehrliche Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zulasten der Stadt erforderlich.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung**

### **Kurzeinführung**

#### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung und Auszug aus dem grünordnerischen Fachbeitrag (66 Seiten) – siehe Originalvorlage

### **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 26.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow/Küssel“ beschlossen. Als die wesentlichen Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt:

- eine am Bestand orientierte, behutsame bauliche Entwicklung
- Erhalt der kleinteiligen Struktur in offener Bauweise
- Stärkung der städtebaulichen Strukturen des durchgrünten Wohngebietes mit relativ geringer Bebauungsdichte und direktem Bezug zum Wasser

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung mit Hilfe des Instruments des einfachen Bebauungsplans. Unter Wahrung des Charakters des durchgrünten Gebiets mit offener Bauweise auf den Wassergrundstücken bei geringer baulicher Dichte soll den Eigentümern die Option zum Erhalt dieser Strukturen mit behutsamer Ergänzungsmöglichkeit angeboten werden.

#### Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 02.06.2003 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.06.2003 wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, weil das Plangebiet lt. gemeinsamem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Brandenburg-Berlin LEP eV im potenziellen Siedlungsbereich liegt und als Siedlungsbereich dargestellt ist.

Im Zeitraum vom 11. März bis zum 22. März 2002 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Entwicklungspotenzialanalyse „Hermannswerder/Tornow“ durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.06.2003 bis 08.07.2003. An der Planung wurden insgesamt 22 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Während der Ausstellung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die beiden Varianten der Strukturskizzen der baulich-räumlichen Entwicklung aus der Entwicklungspotenzialanalyse, das Entwicklungskonzept, der Vorschlag zur Abgrenzung der Ufer- und Vorgartenzonen sowie die Bestandspläne zur Geschossigkeit und der Denkmalbelange vorgestellt.

Die beiden Strukturskizzen differenzieren die unterschiedlichen Möglichkeiten einer zweiten Baureihe in Abhängigkeit von den Mindestgrundstücksgrößen. Variante 1 lässt zwei Baureihen bei einer Grundstücksgröße ab 1.500 m<sup>2</sup> und Variante 2 ab 2.000 m<sup>2</sup> zu. Die Tiefe der Uferzone

beträgt in beiden Varianten zwischen 5 und 15 m. Die Vorgärten haben eine Tiefe von 5 m. Das Entwicklungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an der Variante 2.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan ist ein Schreiben eines Bürgers eingegangen. Das Schreiben war auf Fragen zur Fassung des räumlichen Geltungsbereichs und zu eventuellen Belastungen von Natur und Straßenverkehr gerichtet.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte die Zusammenführung der Varianten. Mit der überarbeiteten Planzeichnung konnte insbesondere den Belangen des Naturschutzes und des Bereichs Grünflächen weitgehend entsprochen werden. Der überarbeitete Bebauungsplan (Entwurf) bildete die Grundlage für die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben 13 Träger der Planung zugestimmt. Es gingen insgesamt 17 Stellungnahmen der Träger zur Planung ein. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

4 Träger haben lediglich Hinweise gegeben. Diese bezogen sich auf die Fragen zur Berücksichtigung von eventuellen Bodendenkmalen (Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege), zur Unterhaltung und Abgrenzung von Bundeswasserstraßen (Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg), zur kartenmäßigen Ausgrenzung von Überschwemmungsgebieten am gesamten Havelufer (Landesumweltamt Brandenburg, Wasserwirtschaft) und auf Fragen zur generellen Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung mit den benachbarten Nutzungen wie Segelverein/Bootswerft und einer Baugewerbfirma auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks sowie einer Forschungseinrichtung in der Küsselstraße (Amt für Immissionsschutz).

#### Beteiligung der städtischen Fachbereiche

Es sind 11 städtische Fachbereiche an der Planung beteiligt worden. Es gingen insgesamt 9 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Fachbereichen, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es sind zwei Stellungnahmen mit Hinweisen eingegangen. Der Bereich Umwelt und Natur hat sich u. a. zur Behandlung der Thematik des (Nicht-)Eingriffs in Natur und Landschaft, zur Festsetzung des Pflanzgebots in Wohngebieten und zur Regenversickerung geäußert. Der Bereich Bauordnung hat sich zur Thematik von Aufschüttungen bzw. Bodenauffüllungen geäußert.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben

Die Frage nach der Fassung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow/Küssel“ ist unter Berücksichtigung des unverwechselbaren Charakters der betroffenen Grundstücke zu beantworten. Die südlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Sägewerks gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Tornowstraße 30–33“ (Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2001, DS 01/0299). Sie werden wegen ihrer gewerblich geprägten städtebaulichen Struktur in einem eigenen Planverfahren zu betrachten sein.

Der Hinweis auf eventuelle Bodendenkmale ist aufgegriffen worden, in dem ein Hinweis ohne Normcharakter auf der Planzeichnung erfolgt.

Der Hinweis auf den Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist bereits in der Begründung entsprechend erläutert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt diese Kompetenzen in seiner Abgrenzung in Richtung Havel.

Auf die Notwendigkeit des Schutzes des Havelufers wird im grünordnerischen Fachbeitrag eingegangen und in der Planzeichnung als „Uferschutzstreifen“ festgesetzt.

Die Thematik des Immissionsschutzes wird im weiteren Verfahren zu behandeln sein. Der Begründungstext geht bezüglich der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich

der Tornowstraße/Küsselstraße bereits auf die nachbarlich ausgeübten bestehenden Nutzungen ein.

In der Überarbeitung der Begründung zum Entwurf ist die erneute Auseinandersetzung mit der Thematik der Eingriffsbetrachtung berücksichtigt. Es wird weiterhin die Darstellung der Herleitung der Feststellung, dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, für erforderlich gehalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 ist präzisiert worden; Abgrabungen an baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

#### Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefasst werden.

- Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung und Auszug aus dem grünordnerischen Fachbeitrag, einschl. Planzeichnung A 3 (66 Seiten) – siehe Originalvorlage