



Betreff:

öffentlich

Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94 Puschkinallee/ Behlerstraße/ Kleine Weinmeisterstraße

Erstellungsdatum 12.02.2004

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.03.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlerstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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.)

Zu finanziellen Auswirkungen wird auf den Punkt 7.7 der beiliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlerstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ hingewiesen.

Es heißt dort:
 „Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, ob Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Festsetzung des Kinderspielplatzes Bertha-von-Suttner-Straße erforderlich sein wird. Die vermögensrechtliche Klärung steht noch aus. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Potsdam. Derzeit ist ein Klageverfahren zur Rückübertragung anhängig. Das Verfahren wird sich voraussichtlich bis 2005/ Anfang 2006 hinziehen. Daher sind finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung erst 2007 zu erwarten. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks wären in den Haushalt des Bereichs Grünflächen einzustellen.“

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: Textbebauungsplan mit Begründung (30 Seiten)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 23.01. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlerstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ beschlossen. Als die wesentlichen Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt:

- Schutz der Wohnfunktion
- Gleichgewichtung des Ausnahme-Regel-Verhältnisses zwischen Wohnen/ Gewerbe/ Dienstleistung
- Verminderung und Vermeidung von Konfliktfeldern

Gegenstand der Planung ist das Schaffen eines verträglichen Nebeneinanders aller Nutzungen mit Hilfe des Instruments des Textbebauungsplans. Unter Wahrung des Charakters der Nauener Vorstadt als überwiegendes Wohngebiet wird ein gebietsverträglicher Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen zugelassen.

Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 26.05.2003 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 20.06.2003 wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, weil das Plangebiet laut gemeinsamem Landesentwicklungsplan für den engeren Verpflechtungsraum Brandenburg-Berlin LEP eV im potenziellen Siedlungsbereich liegt und als Siedlungsgebiet dargestellt ist.

Im Zeitraum vom 25.08.2003 bis zum 08.09.2003 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.07.2003 bis zum 01.09.2003. An der Planung wurden insgesamt acht Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit Ausstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplans und seiner Begründung wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung öffentlich unterrichtet. Der Vorentwurf enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist als allgemeines Wohngebiet und eine Fläche als Mischgebiet festgesetzt worden. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wurde in drei Teilbereiche gegliedert. Dort ist, den jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst, ein gebietsverträglicher Anteil an Dienstleistungen und Gewerbe zulässig.

Von der Möglichkeit Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machten während der Ausstellungszeit einige Bürger Gebrauch. Es wurden drei schriftliche Anregungen zum Vorentwurf eingereicht.

Als Hauptanliegen ging aus den Anregungen hervor, dass für zwei in der Nauener Vorstadt ansässige Firmen („Putzteufel“ und „Dachdeckereinkauf“) eine Lösung erarbeitet werden muss, durch welche die Wohnruhe der umliegenden Bebauung gewährleistet wird.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.07.2003 wurden sieben Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 aufgefordert. Mit Schreiben vom 28.08.2003 wurde ergänzend ein Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Daraufhin nahmen zum Vorentwurf sieben Träger öffentlicher Belange Stellung. Bei dem Träger, der sich nicht geäußert hat, wird davon ausgegangen, dass er der Planung zustimmt.

Vier Träger erheben keine Einwände gegen die Planung. Drei Träger haben lediglich Hinweise gegeben. Diese bezogen sich auf die Berücksichtigung eines Bodendenkmals (Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege), auf Fragen zur Sicherung gewerblich tätiger Unternehmen im Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten durch Festsetzung der Flächen als Mischgebiet (Industrie- und Handelskammer Potsdam) und auf Fragen zur generellen Verträglichkeit der bestehenden Wohnnutzung mit den benachbarten Nutzungen wie einer Baugewerbestimmte („Dachdeckereinkauf“), einem Kinderspielplatz in der Bertha-von-Suttner-Straße 5 und dem an den Geltungsbereich angrenzenden „Treffpunkt Freizeit“ (Amt für Immissionsschutz). Weiterhin wird durch das Amt für Immissionsschutz auf die Begrenzung bzw. Durchquerung des Plangebietes vom Verkehr stark frequentierter Straßen hingewiesen und empfohlen die Festsetzungen des Bebauungsplans um die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmemissionen zu ergänzen.

Beteiligung der städtischen Fachbereiche

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind sechs städtische Fachbereiche an der Planung beteiligt worden. Es gingen insgesamt fünf Stellungnahmen zur Planung ein. Bei dem Fachbereich, der sich nicht geäußert hat, wird davon ausgegangen, dass er der Planung zustimmt. Es sind vier Stellungnahmen mit Hinweisen eingegangen.

Der Bereich Bürgerberatung Bau hat sich u. a. zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Mischgebiet, der Berücksichtigung eines bereits genehmigten Bauvorhabens der Gewoba sowie zur Problematik einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe geäußert.

Der Bereich Wirtschaftsförderung regt an, die Begrenzung der gewerblichen Nutzung nicht grundstücks- sondern bereichsbezogen festzuschreiben.

Durch den Bereich Grünflächen wird auf die Notwendigkeit der Sicherung bestehender Freiflächen hingewiesen sowie auf das Aufgehen des Bebauungsplans Nr. 57 „Öffentlicher Kinderspielplatz Bertha-von-Suttner-Straße“ im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplans.

Die Untere Denkmalschutzbehörde regt an, die geschützten Grundstücke, Flächen und Räume zu kennzeichnen sowie durch allgemeingültige Regelungen die Vorgärten von dem ruhenden Verkehr freizuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam eingegangenen Schreiben

Die Thematik der Firma „Putzteufel“ wird im weiteren Verfahren auch hinsichtlich der rechtlichen Auswirkungen geprüft.

Die Firma „Dachdeckereinkauf“ ist eine sogenannte „eingewachsene“ Nutzung, die durch den Bebauungsplan gesichert wird. Um die Situation der umliegenden Wohnnutzung zu verbessern, sind Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen mit Bedingungen verknüpft, die eine langfristige Verträglichkeit der Nutzungen in der bestehenden Struktur gewährleisten. Die Festsetzung 2.1.2 ist dementsprechend präzisiert worden.

Die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zu dem Hinweis auf das Bodendenkmal ergänzt.

Die von der IHK vorgebrachten Anregungen werden nicht berücksichtigt. Dies begründet sich folgendermaßen:

Eine Festsetzung der gewerblich genutzten Flächen als Mischgebiet steht dem Planungsziel die Wohnnutzung zu sichern, entgegen. Der schleichende Umnutzungsprozess durch gewerblich- und dienstleistungsorientierte Nutzungen würde noch verstärkt werden.

Bei dem Kinderspielplatz handelt es sich um einen Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren, der die Wohnnutzung in der Nauener Vorstadt ergänzt. Die mit der Nutzung des Kinderspielplatzes unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen deshalb von den Nachbarn hingenommen werden.

Bei der östl. angrenzenden Freizeitanlage „Treffpunkt Freizeit“ handelt es sich um eine Einrichtung, die sich schon seit vielen Jahren im Bestand befindet. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine Jugendeinrichtung vor. Die Freizeitaktivitäten des Treffpunktes finden innerhalb des Gebäudes und außerhalb, auf der durch das Gebäude abgeschirmten Fläche, statt. Der noch auftretende Lärmpegel kann, gegenüber dem an dieser Straße auftretenden Verkehrslärm, vernachlässigt werden.

Die Thematik des Immissionsschutzes ist in die Begründung aufgenommen worden. Die Festsetzungen sind um die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmemissionen ergänzt worden.

Bei Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus dem Mischgebiet ist der Gebietscharakter eines Mischgebiet nicht mehr gewahrt, daher bleibt die ausnahmsweise Regelung Bestandteil des Bebauungsplanes. Da die Grundstücksgrößen u. -zuschnitte diese Nutzungen nicht zulassen, besteht auch keine Gefahr, dass es zu einer Genehmigung dieser sich nicht in das Stadtbild einfügenden Anlagen kommen könnte.

Einer ungewollten Bebauung in zweiter Reihe wird durch Festsetzung einer Bebauungstiefe entgegengewirkt.

Der Hinweis auf die bereichsbezogene Begrenzung der gewerblichen Nutzung widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz und wurde daher nicht in der Planung berücksichtigt.

Die vom Bereich Grünflächen genannten Freiflächen wurden durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 57 „Öffentlicher Kinderspielplatz Bertha-von-Suttner-Straße“ wird im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplans aufgehen. Die Festsetzung 2.3 ist zu diesem Tatbestand ergänzt worden.

Die geschützten Grundstücke, Flächen und Räume (Einzeldenkmale, Denkmalbereich und Freiflächen) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Bebauungsplan wurde um eine Festsetzung zur Regelung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten ergänzt.

Empfehlung der Verwaltung

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

Anlage 2 :

Begründung
Erläuterungen
Festsetzungen