



Betreff:

öffentlich

Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 'Bertinistraße' sowie Beschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans und deren öffentlicher Auslegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	15.04.2004
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.05.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
25.05.2004	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt präzisiert:
 - nach Norden durch die nördliche Grenze des Bertiniweges und der Bertinistraße (Flurstücke 54 sowie Teile der Flurstücke 521/23, 521/2 und 537/1),
 - nach Osten durch die östliche Grenze der verbreiterten Bertinistraße, d.h. einschließlich eines Flächenstreifens der angrenzenden Uferflurstücke (544/1 und Teile der Flurstücke 539/3, 544/2, 545, 582/1 und 582/2),
 - nach Süden durch die Große Weinmeisterstraße und die Straße Am Pflingstberg (nördliche Grenze der Straßenflurstücke 578, 569, 567 und 563, Teile von 564 sowie die südliche Grenze der Flurstücke 555/3 und 555/4)
 - sowie nach Westen durch Kleingärten (westliche Grenzen der Flurstücke 555/2 und 550/1 Teile des Flurstücks 535/2), sowie durch Wiesenflächen (westliche Grenze der Flurstücke 536/9 und 520/4 sowie südliche Grenze des Flurstücks 521/23).

- Der Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 2).

- Der Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ im

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.)

- Einnahmen durch die Grundstücksveräußerungen
- ca. 3.170.000 Euro

- Ausgaben
 - Grunderwerbskosten
 - Straßenbaukosten
 - Herstellung einer Grünfläche

Gesamtkosten ca. 2.266.000 Euro

Einnahmen – Ausgaben – Gegenüberstellung

Die für Grundstücksveräußerungen kalkulierten Gesamteinnahmen in Höhe von 3.170.000 Euro übersteigen die Ausgaben um mehr als 900.000 Euro. Hinzu kommen mögliche Einnahmen aus der Erbpachtvergabe oder der Veräußerung des Kita-Grundstücks sowie ggf. Straßenausbau - Refinanzierungsmittel

Erläuterung s. Begründung (Kap. 7.6)

Diese Angaben stehen unter dem Vorbehalt genehmigter Haushalte für die nachfolgenden Haushaltsjahre

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Kurzeinführung und Beteiligungsbericht / Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren Anlage 1 (3 Seiten)
- Bebauungsplan mit Begründung Anlage 2 (41 Seiten mit 3 Plänen)
- Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht Anlage 3 (4 Seiten)

Kurzeinführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ beschlossen. Als die wesentlichen Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt:

Die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes soll die vorhandenen besonders wertvollen landschaftsräumlichen und gestalterischen Qualitäten des Standortes berücksichtigen, sichern und fortentwickeln. Um den landschaftlichen Charakter zu bewahren, sollte eine Neubebauung grundsätzlich nur in offener Bauweise geringer Dichte geplant werden. Auf den Umgebungsschutz bestehender und unter Denkmalschutz stehender und zu stellender Bau- und Gartendenkmale muss besondere Rücksicht genommen werden.

Städtebauliches Leitbild der Bebauungsplanung für das Planungsgebiet ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der Villen- und Landhausbebauung.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des Wohngebietscharakters
- Ermöglichen wirtschaftlicher Nutzungen für denkmalgeschützte Gebäude und Gärten
- Sicherung erhaltenswerter Gebäude
- Gebietsverträgliche bauliche Ergänzung
- Flächensicherung für eine Kindertagesstätte
- Sicherung und Entwicklung der Parklandschaft
- Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes
- Sicherung von Kleingartenanlagen
- Entwicklung von Erholungsnutzungsgrundstücken zu Wohnbauflächen
- Entkoppelung von Bertinistraße und Bertiniweg sowie deren Umgestaltung bzw. Ausbau

Beteiligungsübersicht

Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung

Die erste Anfrage nach den landesplanerischen Zielen für die Entwicklung des Planungsgebietes Bertinistraße erfolgte im Februar 1997 auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses. Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) vom 16. Mai 1997 erging eine erste Mitteilung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung. Die GL sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Bebauungsplans informiert.

Gemäß Stellungnahmen der GL, zuletzt mit Schreiben vom 23. Mai 2003, bestehen keine Bedenken gegen die Inhalte der Bebauungsplanung. Die zuvor von der GL geforderte geringe bauliche Dichte sowie die Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung des Gebietes und der Nachbarschaft zum angrenzenden Denkmalschutzbereich (UNESCO-Weltkulturerbe) werden im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming geäußerten Bedenken zur Überplanung eines im Regionalplan ausgewiesenen Grünzuges werden in Abwägung mit den Entwicklungszielen der Stadt Potsdam für diesen Bereich nicht berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Rechtskraft des Regionalplans ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich (siehe auch unter Pkt. 4.1 der Begründung).

Keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage eines in Alternativen erarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand: Januar 2002) wurden im Februar und März 2002 die von der Planung berührten Fachbereiche und Bereiche der Potsdamer Stadtverwaltung über die Planung informiert. Im Rahmen von anschließenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem planaufstellenden Bereich Verbindliche Bauleitplanung und den Bereichen Denkmalschutz, Umwelt und Verkehrsplanung wurde ein weitestgehend konsensfähiges städtebauliches Konzept als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.04.2003 bis zum 30.04.2003 in Form einer Ausstellung und einer Erörterungsveranstaltung (15.04.2003) durchgeführt. Ausstellung und Erörterungsveranstaltung wurden von zahlreichen Bürgern besucht und die Planung intensiv diskutiert. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen 25 Schreiben von Bürgern, Verbänden bzw. Vereinen und Eigentümern beim Bereich Verbindliche Bauleitplanung ein. Die in den Schreiben dargelegten Anregungen wurden von der Verwaltung geprüft und haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt. Von den Bürgern wurde insbesondere die hohe Regelungsdichte durch Gestaltungsfestsetzungen kritisiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung wurde diesbezüglich vereinfacht. Für das Grundstück Bertinistraße 6-9 wurde die Baukonzeption auf der Grundlage von konkreten Entwürfen der Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt worden. Von den 13 beim Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 11 Anregungen und Hinweise zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Anregungen wurden geprüft und teilweise berücksichtigt.

Auf Anregung des städtischen Jugendamtes sieht der Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung an der Höhenstraße die Flächensicherung für einen benötigten Kita-Standort vor.

Für die bisherige Kleingartenfläche an der Großen Weinmeisterstraße und an der Höhenstraße wurde die Baukonzeption auf der Grundlage von Anregungen der Denkmalschutzbehörden überarbeitet, so dass die Belange des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes für die angrenzenden Baudenkmale (Gebäude und Gärten) in stärkerem Maße als bisher berücksichtigt werden. Die Erlebbarkeit des parkartigen ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Gartens von der Großen Weinmeisterstraße und von der Höhenstraße wird durch größere Abstände zwischen den Gebäuden verbessert.

Im Bereich Bertiniweg wurden die Anregungen der Denkmalschutzbehörden dahingehend berücksichtigt, dass auf den oberen Hanglagen nur eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern zulässig sind, so dass Blicke vom Pfingstberg-Belvedere über das Gebiet nicht durch hohe, weithin sichtbare Dachflächen geprägt werden.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

Zu den im Beteiligungsverfahren vorgestellten Bebauungsplan-Alternativen wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag mit Stand Juni 2002 wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes nach der Beteiligung der Fachbereiche und nach Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurden Nachträge zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit Stand April 2003 und März 2004 erarbeitet, in denen die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie das daraus resultierende Grünordnungskonzept in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an die geänderte Baukonzeption angepasst worden sind.

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 wird der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Inhalte der 10. Änderung des FNP sind die Erweiterung der reinen Wohngebiete WR 1 an der Bertinistraße und am Bertiniweg sowie die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für die an der Höhenstraße geplante Kindertagesstätte. Die bisherigen Darstellungen von Grünflächen und Kleingärten werden auf den betreffenden Flächen reduziert bzw. ersetzt. Das FNP-Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 60 durchgeführt.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst werden.

Anlage 2

Bebauungsplan mit Begründung

Anlage 3

Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht (siehe Originalvorlage)