



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 'Tornow/Küssel'

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	15.04.2004
	Eingang 902:	
	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:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 86 „Tornow/Küssel“ entsprechend Anlage 1, 1a, 1b und 1c entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Tornow/Küssel“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. 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.)

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

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 1a Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen der Bürger (2 Seiten)
- Anlage 1b Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (8 Seiten)
- Anlage 1c Abwägungsvorschlag zu den während des Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen (3 Seiten)
- Anlage 2 Bebauungsplan mit Begründung (52 Seiten)

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.10.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow/Küssel“ beschlossen.

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.

Zusammenfassung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 10.11.2003 bis zum 12.12.2003 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.06.2003 bis zum 08.07.2003. An der Planung wurden insgesamt 23 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

Anregungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 4 Anregungen eingegangen. Die Anregungen waren auf Fragen zur Dachneigung, zum zulässigen Mindestabstand der Hauptgebäude im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen, zur zulässigen Bauweise und auf Fragen von privatrechtlicher Natur, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind, gerichtet.

Die eingegangenen Anregungen wurde geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 17 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 13 der Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in 4 der Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind. Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen 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/Bootsreparaturwerkstatt und einer Baugewerbfirma auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks sowie einer Forschungseinrichtung in der Küsselstraße (Amt für Immissionsschutz).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Durch die Festsetzung der Dachneigung von mindestens 30° in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und unter Berücksichtigung der Regelungen in der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung zum Vollgeschossbegriff soll erreicht werden, dass Flachdächer ausgeschlossen werden, da diese nicht ortsbildprägend sind.

Der Mindestabstand von Hauptgebäuden auf den tiefen Grundstücken, auf denen eine zweite Baureihe zulässig ist, ist erforderlich, um die der städtebaulichen Struktur entsprechende bauliche Dichte (hier: lockere Bebauung) und den Schutz von gesunden Wohnverhältnissen sowie von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der baulichen Struktur des Bestandes entsprechend werden in den Wohngebieten nur Einzelhäuser zugelassen.

Das Schreiben mit der Äußerung zu Themen ohne Bebauungsplanrelevanz ist an den fachlich zuständigen Bereich der Verwaltung weitergeleitet worden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Der Hinweis auf eventuelle Bodendenkmale ist aufgegriffen worden, in dem bereits zur öffentlichen Auslegung ein Hinweis ohne Normcharakter auf der Planzeichnung erfolgt ist. Der Hinweis auf den Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes für den Uferbereich der Havel ist bereits in Kapitel 3.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend erläutert.

Der Hinweis auf die Überschwemmungsgebiete entlang der Havelufer mit zweijährigem Wiederkehrintervall ist bereits im Anhang der Begründung aufgenommen.

Die Thematik des Immissionsschutzes bezüglich des Grundstücks Tornowstraße 1a ist in einem schalltechnischen Gutachten behandelt worden. In Kapitel 4.9 der Begründung wird diese Thematik ausführlich dargestellt. Als Resultat wird die textliche Festsetzung Nr. 8 (neu) ergänzt, in der die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen bei einer Neubebauung geregelt wird.

Notwendige Änderungen der Planung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich noch einzelne Änderungen der Planung. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans abgesehen werden.

Folgende materielle Änderung ist Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage:

- textliche Festsetzung Nr. 8 (neu) zum Immissionsschutz auf dem Grundstück Tornowstraße 1a ist ergänzt worden

Zu dieser materiellen Änderung wurde ein Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauBG durchgeführt. Den von der Änderung berührten Bürgern/Eigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. In Abwägung der Stellungnahmen der berührten Bürger und Träger öffentlicher Belange schlägt die Verwaltung die Beibehaltung der Planung in der nun vorliegenden Form vor.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (einschließlich der Vereinfachten Änderungen) gefasst werden.

- Anlage 1 Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 1a Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen der Bürger (2 Seiten)
- Anlage 1b Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (8 Seiten)
- Anlage 1c Abwägungsvorschlag zu den während des Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen (3 Seiten)
- Anlage 2 Bebauungsplan mit Begründung (52 Seiten) [Planzeichnung siehe Originalvorlage]