



**Betreff:**

öffentlich

**Beschluss über die 24. Änderung des Flächennutzungsplans "Bornim-Hügelweg",  
Satzungsbeschluss zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-  
Hügelweg", westlicher Teilbereich**

Einreicher: GB Stadtentwicklung und Bauen	Erstellungsdatum	08.09.2004
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
29.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", westlicher Teilbereich sowie die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans „Bornim - Hügelweg“ entsprechend Anlage 1 entschieden.
2. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans „Bornim – Hügelweg“ wird beschlossen, der dazugehörige Erläuterungsbericht wird gebilligt.
3. Die 1. (förmliche) Änderung zum Bebauungsplan Nr.11 „Bornim – Hügelweg“, westlicher Teilbereich wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	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.)

Für die Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen werden für die Haushaltsjahre 2007 und 2008 je 145 T€ von dem zuständigen Fachbereich veranschlagt.

Vorbehaltlich genehmigter Haushalte der Jahre 2007 und 2008 ist beabsichtigt die Kosten von je 145 T€ auf die Haushaltsstelle 63000.95011 für Erschließungsmaßnahmen in der Haushaltplanung zu berücksichtigen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

**Kurzeinführung****Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1 : Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 1a: Abwägung der Stellungnahmen der Bürger	(1 Seite )
Anlage 2 : :24. Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterung	(4 Seiten)
Anlage 3: 1. (förmliche) Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 mit Begründung	(25 Seiten + 1 Plan)

**I Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung****Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage*****Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“, 1. (förmliche) Änderung***

Im September 1998 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die seit Oktober 1993 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 (Bornim-Hügelweg) und Nr. 12 (Bornim-Gutsstraße) beschlossen (DS 98/0544).

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerversammlung wurde im Juli 2000 die Vorlage zur Entscheidung über das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, mit dem Inhalt das Planänderungsverfahren in zwei unterschiedliche Verfahren zu gliedern:

- Vereinfachtes Änderungsverfahren für östlichen Teilbereich (bereits abgeschlossen)
- Förmliches Änderungsverfahren für westlichen Teilbereich (bis Gersthofweg)

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.Mai 2004 zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, zur öffentlichen Auslegung der 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Bornim- Hügelweg“, westlicher Teilbereich sowie der 24. Änderung des Flächennutzungsplans „Bornim- Hügelweg“ und deren öffentlicher Auslegung wurden folgende Planänderungen und naturschutzrechtliche Festsetzungen aus dem parallel erarbeiteten Grünordnungsplan gegenüber der Satzung von 1993 vorgenommen:

***Reduzierung von Bauflächen und Änderung der Flächenzuschnitte***

- Änderung der Allgemeinen Wohngebiete unmittelbar angrenzend an das Mischgebiet an der Potsdamer Straße und unmittelbar angrenzend an das Mischgebiet der Rückertstraße zugunsten der Festsetzung von privaten Grünflächen
- Änderung der nördlich des Hügelwegs festgesetzten Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche am Hügelweg und eine dahinterliegende private Grünfläche zur Feldflur
- Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes als Allgemeines Wohngebiet westlich des Gersthofweges auf der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche

***Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung***

- Festsetzung einer GFZ von 0,4 für das Baufeld nördlich des Hügelwegs und einer GFZ von 0,3 für alle übrigen Baufelder

***Bauweise, Nutzungsbeschränkungen und Gestaltung***

- Festsetzung von nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet, damit Ausschluss von Geschosswohnungsbau
- Beschränkung der Nutzungsarten oberhalb des 1. Vollgeschosses ausschließlich auf Wohnen
- Streichung der Zulässigkeit von Flachdächern

***Verkehrerschließung***

- Wegfall der U- förmigen Erschließung im rückwärtigen Bereich
- Erschließung des Baufeldes südlich des Hügelwegs durch eine kurze Stichstraße
- Ausbildung des Gersthofwegs als Erschließungsstraße mit Wendehammer

***Grünflächen***

- Wegfalls der öffentlichen Grünflächen zugunsten des Erhaltes privater Grünflächen

## *Ausgleichsmaßnahmen*

- Die Integration der Eingriffsregelung aus dem Grünordnungsplan erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die zum Änderungsverfahren bereits durchgeführte **Trägerbeteiligung** hat zu Änderungen zu den Positionen

- immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
  - nachrichtliche Übernahme eines Schutzgebietes (Streubstwiese)
  - Übernahme der Abgrenzung eines Bodendenkmals
- geführt.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist eine intensive Abstimmung mit vielen Bürgern im Plangebiet erfolgt.

Der Entwurf der 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ wurde in der Zeit vom 7.06.2004 bis 6.07.2004 öffentlich ausgelegt.

### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bornim/ Hügelweg“**

Aufgrund des Flächenumfangs der Änderung im Bebauungsplan wurde in einem parallelen Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert und entsprechend die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung durchgeführt.

### **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Fachbereiche innerhalb der Verwaltung**

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bornim/ Hügelweg“**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachbereiche fand gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bornim- Hügelweg“, 1. (förmliche) Änderung statt.

Die 21 Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 02.06.04 aufgefordert zu gleichem Termin ihre Stellungnahmen zuzusenden.

Die 14 eingegangenen Schreiben haben keine Anregung zur 24. Änderung des FNP hervorgebracht.

#### **Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“, 1. (förmliche) Änderung**

Gemäß § 4 Abs.1 wurden Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Belange von den Planänderungen berührt sein können, mit Schreiben vom 17.11.2003 um Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes gebeten. 16 Stellungnahmen sind eingegangen. Davon enthielten drei Stellungnahmen Bedenken und Hinweise, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden. Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung am 05. Mai 2004 gemäß §1 Abs. 6 Bau GB gebilligt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Es gingen zum Entwurf keine Stellungnahmen ein.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung**

#### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bornim/ Hügelweg“**

Die Beteiligung der städtischen Fachbereiche fand gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bornim- Hügelweg“, 1. (förmliche) Änderung statt.

Mit dem Schreiben vom 03.06.2004 wurden 14 Bereiche der Stadtverwaltung aufgefordert die Stellungnahme bis zum 06.07.04 abzugeben.

Die 8 eingegangenen Schreiben keine Anregung zur 24. Änderung des FNP hervorgebracht.

#### **Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“, 1. (förmliche) Änderung**

Aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung gingen Stellungnahmen zur Berücksichtigung von Belangen des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Gebietes, zur

Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans, zur Erschließung sowie zur Differenzierung der Darstellung der finanziellen Auswirkungen und zur Bodenordnung ein. Die Änderungen wurden eingearbeitet lagen bereits zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Stadtverordnetenversammlung am 05. Mai 2004 vor.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bornim/ Hügelpweg"**

Die Beteiligung der Bürger fand gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bornim- Hügelpweg", 1. (förmliche) Änderung statt. Während der Auslegung wurden keine Anregungen durch Bürger vorgebracht.

### **Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelpweg“, 1. (förmliche) Änderung (s. Anlage 1a)**

In der Zeit der öffentlichen Auslegung der 1. (förmlichen ) Änderung des Bebauungsplanes vom 7.06.2004 bis 6.07.2004 sind insgesamt 3 Anregungen von Bürgern in der Verwaltung eingegangen.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich auf die Änderung der Baudichte (unterschiedliche Forderungen; Erhöhung der GFZ einerseits, Reduzierung andererseits), auf die Möglichkeit der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die Reduzierung der Straßenbreite des Gersthofweges.

Die Anregungen der Bürger wurden geprüft und aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht in die Planung eingeflossen.

Planänderungen ergeben sich nicht.

## **II. Empfehlung der Verwaltung**

### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bornim/ Hügelpweg"**

Die Ergebnisse der Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche zeigen, dass keine Anregungen zum Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht wurden und somit dem Satzungsbeschluss zugestimmt werden kann.

### **Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelpweg“, 1. (förmliche) Änderung**

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann dem Satzungsbeschluss zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Bornim-Hügelpweg“ zugestimmt werden.

-> siehe Originalvorlage

Anlage 1a: Abwägung der Stellungnahmen der Bürger	(1 Seite )
Anlage 2 : :24. Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterung	(4 Seiten)
Anlage 3: 1. (förmliche) Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 mit Begründung	(25 Seiten + 1 Plan)