



Betreff:

öffentlich

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 B "Nördliche Gartenstadt"

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	11.11.2004
	Eingang 902:	
		4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr.66 B „Nördliche Gartenstadt“ wird gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr.66 B „Nördliche Gartenstadt“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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.)

Für die Herstellung der Orville-Wright-Straße, die nicht ausschließlich zur Erschließung von Grundstücken innerhalb des Entwicklungsbereiches erforderlich ist, erfolgt die Finanzierung des westlichen Gehwegs aus dem Haushalt der Stadt Potsdam. Für die Erschließungsleistungen werden Erschließungsbeiträge erhoben.

Die Herstellung des westlichen Gehweges kostet nach gegenwärtigem Planungsstand 100875,- € Die dafür erforderlichen Mittel werden in die mittelfristige Finanzplanung des Fachbereiches 47 eingestellt.

Die Bauausführung des Gehweges kann erst vorbehaltlich der Genehmigung des entsprechenden Haushaltes erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Die nördliche Gartenstadt ist der Standort für die Eigenheimentwicklung im Bornstedter Feld. Hier soll nahezu ausnahmslos gartenverbundenes Wohnen in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden; am Parkrand soll eine städtebauliche Kante mit Reihen- und Kettenhäusern ausformuliert werden. Ziel ist es, durch die Verbindung von Eigenheimen mit einem grünbetonten öffentlichen Straßennetz eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Mit der Dimensionierung von flexibel bebaubaren Baufeldern soll bei einer sukzessiven Entwicklung den jeweiligen Anforderungen des Wohnungsmarktes Rechnung getragen werden können.

Diese städtebauliche Zielsetzung für die nördliche Gartenstadt wird gutachterlich gestützt und bestätigt durch die Studie „Perspektiven der Weiterentwicklung und Vermarktung des Bornstedter Feldes in Potsdam“ (Analyse&Konzepte und Gruppe Planwerk, vorgelegt im August 2003). Auf Grundlage dieser Studie und des veränderten Nachfrageverhaltens der Konsumenten sind nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung konkretisiert worden: Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GFZ) wurde von 0,37 auf 0,33 reduziert; diese Reduzierung der GFZ verdeutlicht den Planungswillen zu freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulich-architektonischen Entwicklung und zur Gewährleistung einer Verbindlichkeit in der nachbarschaftlichen Entwicklung für die künftigen Bewohner der nördlichen Gartenstadt wurden Gestaltfestsetzungen als örtliche Bauvorschriften in den B-Plan integriert. Ferner wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit Baulinien und einer hinteren Baugrenze festgesetzt, um die gewünschte Bebauungsstruktur und die Freihaltung der Blockinnenbereiche zu garantieren.

Um die Aktivierung des ersten Vermarktungsabschnitts zu ermöglichen, sind diese Änderungen für drei Baufelder (von insgesamt 22 Baufeldern) in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB vorgenommen worden. So wurde für drei Baufelder ein Verfahrensstand nach § 33 Abs. 2 BauGB erreicht. Gleichzeitig setzte die Vermarktung von Parzellen für private Endnutzer freistehender Einfamilienhäuser ein. Im Rahmen dieser Vermarktung wurden auf Grundlage von Kundengesprächen die gewählten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften fortlaufend dahingehend überprüft, ob sie einerseits dem Einzelkunden eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung seiner individuellen Interessen bieten und andererseits die notwendige Praktikabilität zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung gewährleisten. Ferner wurde untersucht, ob die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften auf die anderen 19 Baufelder mit ihren unterschiedlichen Anforderungen (städttebauliche Kante zum Park und Schaffung eines Übergangs von der Gartenstadt über die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee zur Feldflur) übertragbar sind. Diese Verifizierung ist in die parallele Erarbeitung der B-Plan-Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingeflossen.

Der Vertrieb der Parzellen gestaltet sich derzeit erfolgreich; von den angebotenen Parzellen konnte bisher knapp die Hälfte vermarktet werden. Die diesbezüglichen Baugenehmigungen sind bisher nach § 33 Abs. 2 BauGB (vor der öffentlichen Auslegung) erteilt worden. Die zu verzeichnende kontinuierliche Nachfrage nach den Parzellen gebietet es, nunmehr den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Um die erfolgreiche Vermarktung auch weiterhin zu fördern, sollte die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ kurzfristig ermöglicht werden. Daher wird von Seiten der Verwaltung gebeten, den Auslegungsbeschluss ohne eine Überweisung des B-Plans in die Ausschüsse im Dezember 2004 zu fassen. Eine Überweisung in die Ausschüsse würde eine Zeitverzögerung von ca. 2 Monaten bedeuten, da die Stadtverordnetenversammlung im Januar 2005 nicht tagt.

Weiterhin werden durch den B-Plan zwischen dem Volkspark und der Lennéschen Feldflur Querungsmöglichkeiten durch die Gartenstadt und die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee gesichert. Darüber hinaus wird ein Standort für eine Kindertagesstätte nachgewiesen.

Die geänderte Bebauungstypologie führte auch zu einer Verringerung der Straßenquerschnitte; private Stellplätze im Straßenraum sind bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr vorgesehen. Weitere Änderungen, u. a. zur Geschossigkeit, ergaben sich aus der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ vom 05. Juni 1996 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB inkl. einer Bürgerversammlung hat vom 04. Juni 1999 bis einschließlich 18. Juni 1999 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 1999 und Januar 2000 durchgeführt.

Insgesamt drei vereinfachte Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurden für die Baufelder WA 4 und WA 5 von Juli bis Oktober 2001 sowie für die Baufelder WA 1, WA 10 und WA 11 im Dezember 2003 und Januar 2004 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung ist der nunmehr nächstfolgende Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der B-Plan ist gem. § 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG nach nicht UVPG-pflichtig, da das Verfahren vor dem 14. März 1999 eingeleitet worden ist. Bestünde eine UVP-Pflicht wäre eine standortbezogene Vorprüfung gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, da der B-Plan eine Grundfläche von insgesamt rd. 48.000 m² ausweist. Die wesentlichen Inhalte, die in der standortbezogenen Vorprüfung gefordert werden, sind Bestandteil des landschaftsplanerischen Fachbeitrags einschließlich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (vgl. Kap. III.1 der Begründung). Im Ergebnis wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich weitgehend ausgeglichen; die darüber hinaus gehenden Kompensationserfordernisse sind bereits entsprechend der Gesamteingriffs- / Ausgleichsbilanz für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld mit der Realisierung des Volksparks Bornstedter Feld nachgewiesen worden.

Anlagen:

Abwägung der Anregungen

Beteiligung der Bereiche der Stadt Potsdam

frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange