



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben" und Beschluss zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Bereich Trebbiner Straße

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	17.11.2004
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.01.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
20.01.2005	Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ mit vereinfachter Änderung zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung im Bereich Trebbiner Straße entsprechend Anlage 1 und 1a und b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlage 2).
3. Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes „Ergänzungsbereich Trebbiner Straße“ wird beschlossen, der dazugehörige Erläuterungsbericht wird gebilligt (siehe Anlage 3).

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.)

Die Folgekosten des Bebauungsplanes belaufen sich auf insgesamt 2.257.000,-€.
 Bei der Stadt verbleiben lediglich Kosten in einer Höhe von 222.000,-€ im Falle des Abschlusses Städtebaulicher Verträge für den Bau der Kirchstrasse, ansonsten 316.000,-€ (s. Kostenaufstellung S.65 der Begründung)
 Die Erschließungskosten von 2.157.000,-€ für den Straßenbau werden entsprechend der Satzung der Stadt in Form von Erschließungsbeiträgen von den begünstigten Grundstückseigentümern erhoben. Diese Kosten sind für die Vorfinanzierung ab 2006 in den Haushalt einzustellen.
 Mit der Beschlussfassung zum Bebauungsplan als Satzung sind unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen verbunden. Die Kosten entstehen erst, wenn die Fachbereiche sie in die Planung des Haushalts einstellen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages und Empfehlung der Verwaltung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüssen vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1 Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages und Empfehlung der Verwaltung (3 Seiten)
- Anlage 1A Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (13 Seiten)
- Anlage 1B Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der Bürger (61 Seiten)
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan (Plan und 76 Seiten zzgl. Auszüge des GOP)
- Anlage 3 Ergänzung des Flächennutzungsplanes (7 Seiten)

Anlass für die Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.10.2002 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" in seinem räumlichen Geltungsbereich in die Bebauungspläne Nr. 51-1 "Am Silbergraben" und Nr. 51-2 "Südliche Trebbiner sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Teilungsbeschluss ist als wesentliches Planungsziel die Ausschöpfung der baulichen Entwicklungspotenziale für eine vorrangige Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung des Schutzes der Nutheniederung festgelegt.

Gegenstand der Planung sind die Unterteilung des Plangebietes in einzelne Baugebiete (reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete), in Straßenverkehrs- und öffentliche und private Grünflächen sowie in Flächen für die Landwirtschaft. Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete bestimmt. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Erweiterungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen zusätzliche Baugebiete erschließen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung von nicht an Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken sowie zur Sicherung von fußläufigen Wegeverbindungen in die Nuthewiesen. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2002. An der Planung wurden insgesamt 24 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, die Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR sowie die Nachbargemeinden Bergholz-Rehbrücke und Stahnsdorf beteiligt. Mit Schreiben vom 30.10.2002 wurden 27 Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden Bergholz-Rehbrücke und Stahnsdorf zur Abgabe einer Stellungnahme zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP) aufgefordert. Im Zeitraum vom 07.11.2002 bis zum 06.12.2002 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Anregungen der Bürger

Im Ergebnis dieses zweiten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen 51 schriftliche Anregungen und Bedenken ein. Der Schwerpunkt liegt bei den auf die Bürger mit der Planung zukommenden Kosten durch den Neu- und Ausbau von Straßen, durch die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den von den Bürgern nicht als ausreichend eingeschätzten Baugebiets- und überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus

gibt es zu einzelnen Festsetzungen ablehnende Anregungen im Hinblick auf die Gehrechte und öffentliche Grünflächen auf derzeit noch privaten unbebauten Grundstücken.

In Auswertung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" sind vorbehaltlich der abschließenden Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung Änderungen am öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplanentwurf ist mittels des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB geändert worden. Mit Schreiben vom 20.12.2002 sind die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer erneut beteiligt worden. Die Beteiligung der von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes betroffenen Grundstückseigentümer brachte keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte gegenüber den in der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Im Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens nach § 13 des Baugesetzbuches wird die vorgenommene Änderung des Bebauungsplanentwurfes beibehalten.

Im Nachgang zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend § 13 des Baugesetzbuches führten die erneut von Bürgern bei den gewählten Stadtverordneten vorgebrachten Anregungen zu grundsätzlichen Diskussionen. Daraufhin hat die Verwaltung eine Leitentscheidung erarbeitet, die verschiedene Möglichkeiten der Bewältigung der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange darstellt. Die langwierige Erörterung der Inhalte der Leitentscheidung mündete schließlich in den am 31.03.2004 gefassten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen erneuten öffentlichen Auslegung. Im Ergebnis dieses dritten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen 53 schriftliche Anregungen und Bedenken ein. Der Schwerpunkt liegt wiederum bei den auf die Bürger mit der Planung zukommenden Kosten durch den Neu- und Ausbau von Straßen, durch die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den von den Bürgern nicht als ausreichend eingeschätzten Baugebiets- und überbaubaren Grundstücksflächen. Der größte Teil der vorgebrachten Anregungen betrifft jedoch nicht die Änderungen zum 2. Bebauungsplanentwurf. Aufgrund der Stellungnahmen der Bürger und auch der benachrichtigten und sich mit einer Stellungnahme erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren Änderungen am 2. Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Bis auf zwei Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde Stahnsdorf nahmen alle Beteiligten zum Vorentwurf Stellung. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Die schwerpunktmäßig unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf die Fragen zum Immissionsschutz bezüglich des auf das Plangebiet treffenden Verkehrs- und Gewerbelärms, auf Berücksichtigung der Planungen zur neuen Landstraße (I) 79n sowie der Bodendenkmale und auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Zusammenfassung des Abwägungsbeschlusses der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Den Anregungen des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel, des Brandenburgischen Straßenbauamtes, des Brandenburgischen Autobahnamtes Stolpe und dem kommunalen Versorgungsträger für Energie wurde bereits im Bebauungsplanentwurf durch die Berücksichtigung in der Planzeichnung bzw. in textlichen Festsetzungen gefolgt.

Die Berücksichtigung einiger von den Bürgern vorgebrachten Anregungen konnte im vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen. Das betrifft geringfügige Korrekturen an den Baugrenzen in den Wohngebieten ohne Veränderung der Baugebietsflächen sowie die Korrektur an Flächen für Pflanzbindungen aufgrund einiger nicht mehr vorhandener zu schützender Bäume. Nicht berücksichtigt werden konnte das Verlangen vieler Bürger nach einer Ausweitung der Siedlungsentwicklung in die von der Landes- und Regionalplanung mitgeteilten von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Flächen westlich der Straße Am Silbergraben. Die von den Bürgern abgelehnten, jedoch für das Plangebiet notwendigen neu zuschaffenden bzw. auszubauenden Erschließungsstraßen (Planstraße A, Kirchstraße) sind weiter Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes geblieben.

Nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie dem vereinfachten Änderungsverfahren keine Änderungen der Planung erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Planung im Hinblick auf die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nicht zu ändern.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Hinweis zur Gliederung der Anlagen 1A und 1B

Die Anlage 1A beinhaltet zusammenfassend die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

- zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange,
- zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP),
- zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB und
- zum 2. Bebauungsplanentwurf im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.

Die Anlage 1B beinhaltet in drei inhaltlichen Abschnitten gegliedert Abwägungsvorschläge zu den Anregungen und Bedenken der Bürger

- zum Bebauungsplanentwurf und zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der öffentlichen Auslegung 2002
- zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (ab Seite 37)
- zum 2. Bebauungsplanentwurf im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2004 (ab Seite 43)

- Anlage 1A Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (13 Seiten)
- Anlage 1B Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der Bürger (61 Seiten)
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan (Plan und 76 Seiten zzgl. Auszüge des GOP)
- Anlage 3 Ergänzung des Flächennutzungsplanes (7 Seiten)

(bisher nicht im RIS – kommt vorauss. per CD vom Planungsbüro zu 902)