



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 85 "Alt-Drewitz-Nord"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	13.01.2005
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.02.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 85 "Alt-Drewitz-Nord" entschieden (gemäß Anlage 1, 1a und 1b).
2. Des Bebauungsplans Nr. 85 "Alt-Drewitz-Nord" ist öffentlich auszulegen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (siehe 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.)

Mit der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fallen für den Haushalt der Stadt Potsdam keine Kosten an.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Anlage 1

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: Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	(6 Seiten)
Anlage 1b: Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Fachbereiche	(3 Seiten)
Anlage 2 : Bebauungsplan Nr. 85 „Alt-Drewitz – Nord“ mit Begründung	(50 Seiten, 1 Plan)

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Alt – Drewitz – Nord“ beschlossen. Anlass ist der Veränderungsdruck auf das Gebiet, der sich in den letzten Jahren durch verstärkte Eindringen von gewerblichen Nutzungen in den östlichen Randbereich des Gebietes bemerkbar gemacht hat, und die daraus bereits entstandenen wechselseitigen bodenrechtlichen Spannungen zwischen gewerblicher und der gebietsprägenden Wohnnutzung.

Im Rahmen der Erarbeitung eines ersten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und des dazu durchgeführten Beteiligungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass für die Umsetzung dieser Ziele ein einfacher Bebauungsplan in Form eines Textbebauungsplanes, der im Wesentlichen nur Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, nicht genügt. Der Bebauungsplan wird deshalb als qualifizierter Bebauungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, aufgestellt. Der Bebauungsplan trifft insbesondere Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung, der Bauweise, zu den Verkehrsflächen, Grünflächen und Versorgungsleitungen sowie zum Schutz vor Lärmimmissionen. Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes, die Fläche zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal – Beelitzer Sander“ im Westen, im Norden und Osten die Turmstraße, festgesetzt. Nach Süden grenzt ein besonderes Wohngebiet und nach Norden Kleingärten an. Der Teilbereich östlich der Neuendorfer Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen daran grenzt ein besonderes Wohngebiet und ein Mischgebiet bis zur Turmstraße an. Dies entspricht dem Ziel, zum einen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und zum anderen den Umnutzungsdruck Einhalt zu gebieten und die lokale Funktionalität des Ortsteils zu stärken.

Mit Schreiben vom 22.07. 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Fachbereiche der Stadtverwaltung aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Alt – Drewitz - Nord“ Stellung zu nehmen.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Fachbereiche innerhalb der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Anlage 1a) zum Entwurf der Planung vom 01.07.2004

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, um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gebeten. 6 Stellungnahmen sind eingegangen. Davon enthalten 4 Stellungnahmen Bedenken und Hinweise, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind

Durch die **Energie und Wasser Potsdam GmbH** wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Trafostation am Denkmalplatz als Versorgungsanlage im Plangebiet übernommen werden sollte und im öffentlichen Straßenraum sind Leitungstrassen für Schmutzwasser- Erschließung vorzusehen sowie Flächen für zwei Abwasserpumpwerke am Denkmalplatz und im Bereich Turmstr. 7. Im Plan wird der

Standort der Trafostation festgesetzt und die Begründung in den Kapiteln „Bestandsanalyse“ und „Flächen für Versorgungsanlagen“ ergänzt.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalbereich West** weist darauf hin, dass aus immissionschutzrechtlicher Sicht die Festsetzung der Grünflächen mit der Zweckbindung „Dauerkleingärten“ an der Nuthestraße als nicht ausreichend geregelt ist sowie im WA 1, WB 2, MI 1 und MI 2 die bauliche Anordnung von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie Balkonen und Terrassen auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Die Zweckbindung Dauerkleingärten für private Grünflächen an der nördlichen Grenze des Plangebietes entfällt daher und die Fläche wird als private Grünfläche ohne besondere Zweckbindung festgesetzt. Die Begründung wird in den Kapiteln „Bestandsanalyse“ und „Lärmschutzmaßnahmen in den Baugebieten“ mit den Hinweisen zur Luftschadstoffsituation im Raum Drewitz / Am Stern ergänzt.

Das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum; Abteilung Denkmalpflege** weist darauf hin, dass die Denkmalanlage aus dem 1. Weltkrieg auf dem Denkmalplatz sowie der Kleinbauernhof Neuendorfer Straße 55 im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden müssen. Im Bebauungsplan werden die genannten Objekte nachrichtlich übernommen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum; Abteilung Bodendenkmale / Archäologisches Landesmuseum** weist darauf hin, dass sich im Plangebiet mit an Sicherheit angrenzender Wahrscheinlichkeit existierende noch nicht erkundete Bodendenkmäler befinden. Die Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen bzw. möglichen neuen Bodendenkmälern werden gem. BbgDSchG in die Begründung mit aufgenommen.

Aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Änderungen:

- der Standort der bestehenden Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt
- die Festschreibung der zwei Abwasserpumpstationen wird nach Klärung mit der EWP übernommen
- die Zweckbindung „Dauerkleingärten“ für private Grünflächen entfällt und die Fläche wird als private Grünflächen festgesetzt
- die Hinweise zur Luftschadstoffsituation im Raum Drewitz / Am Stern sowie die Empfehlung zur günstigen baulichen Anordnung von Schlafräumen sowie von Balkonen und Terrassen werden aufgenommen
- Nachrichtliche Übernahme der genannten Denkmäler im Plan und in der Begründung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung (s. Anlage 1b) zum Entwurf der Planung vom 01.07.2004

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

Die Bereich **Umwelt und Natur** weist darauf hin, dass die gesicherte Erschließung - hinsichtlich der Schmutzwasserversorgung - nicht ausreichend sei und Erhaltungsbindungen für Einzelbäume bzw. eine Verschiebung der bebaubaren Flächen vorzusehen ist. In der Planzeichnung werden im Bereich der Flurstücke 372 und 373 Erhaltungsbindungen festgesetzt sowie für sieben weitere Bäume. Die Begründung wird in den Kapiteln „Bestandsanalyse“, „Flächen für Versorgungsanlagen“ und „Auswirkungen des Bebauungsplans“ ergänzt.

Der Bereich **Verkehrsanlagen** fordert zum Wohl der Allgemeinheit ein Geh- und Radweg auf der Wartungsstraße entlang der Nuthestraße und verweist darauf, dass eine Erweiterung der Wendeanlage am Ende der Bebraer Straße nicht erforderlich sei. Auf der Wartungsstraße parallel zur Nuthestraße wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der am Ende der Bebraer Straße wird auf die bereits gewidmete Teilfläche reduziert

Aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung ergeben sich folgende Änderungen

- Parallel zur Nuthestraße auf der Fernheizleitung und Wartungsstraße wird ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht Radfahrer für die Allgemeinheit festgesetzt
- die Wendeschleife im Bereich der Bebraer Straße wird reduziert

II. Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche gefolgt wird, kann der Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 85 „Alt – Drewitz - Nord“ gefasst werden.

siehe Originalvorlage

Anlage 1a: Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen
der Träger öffentlicher Belange (6 Seiten)

Anlage 1b: Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen
der Fachbereiche (3 Seiten)

Anlage 2 : Bebauungsplan Nr. 85 „Alt-Drewitz – Nord“ mit Begründung (50 Seiten, 1 Plan)