



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zur 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Fahrländer Straße", OT Marquardt

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	23.02.2005
	Eingang 902:	
		4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.04.2005	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 zur 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Fahrländer Straße“ entsprechend Anlage 1A entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrländer Straße“ (Ortsteil Marquardt) in der Fassung der 2. (förmlichen) Änderung wird, einschließlich der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 BauGB) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrländer Straße“, OT Marquardt wird zugestimmt (s. 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.)

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren Folgekosten für die Erschließung sowie für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Der Investor hat sich gemäß Erschließungsvertrag verpflichtet, die innere Erschließung mängelfrei herzustellen, zu finanzieren und die öffentliche Straßenverkehrsfläche an die Stadt kostenfrei zu übergeben.

Die Modalitäten zur Übergabe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Erschließungsvertrag geregelt.

Vorbehaltlich des genehmigten Haushaltes des Jahres 2005 und der Folgejahre werden die jährlichen Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 2000 € in der Haushaltsstelle 63074.51100 - Unterhaltung Straßen – veranschlagt.

Zur Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, hat sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüssen und des beteiligten Ortsbeirates vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 1A:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	(8 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Begründung	(1 Plan, 15 Seiten)
Anlage 3:	Städtebaulicher Vertrag	(3 Seiten)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 29.09.2004 die öffentliche Auslegung der 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Fahrländer Straße“ (Ortsteil Marquardt) beschlossen.

Gegenstand des Änderungsverfahrens sind die Änderung der Art der Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, die Neuaufteilung der überbaubaren Flächen und damit verbunden die innere Erschließung mit den Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Errichtung von ca. 25 Einzel- und Doppelhäusern.

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

Im Zeitraum vom 08.11.2004 bis zum 10.12.2004 wurde zum Bebauungsplan 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 05.10.2004 bis zum 10.11.2004. An der Planung wurden insgesamt 17 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt und über die Offenlage unterrichtet.

Anregungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Belange von den Planänderungen berührt sein können, mit Schreiben vom 05.10.2004 um Stellungnahme zum Entwurf der 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes gebeten. 11 Stellungnahmen sind eingegangen. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 4 Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt. Ein Träger öffentlicher Belange war nicht berührt und in 4 Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind.

Anregungen und Hinweise:

Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf Schallschutzmaßnahmen (Landesumweltamt), auf naturschutzrechtliche Belange hinsichtlich des besonderen Artenschutzes (Landesumweltamt) und auf bodendenkmalpflegerische Belange (Landesamt für Denkmalpflege).

Der Abstand des Plangebietes im nordöstlichen Teil beträgt zur Bahnlinie (Bahnstrecke Golm-Wustermark) ca. 230 m. Aufgrund des hohen Lärmpegels in der Nacht, ausgehend von den Anlagen der Bahn AG, ist zu erwarten, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 7 –8 dB(A) in der Nacht für die an diesem Baufenster an der zur Bahn gewandten Seite kommt. Um einen ausreichenden Lärmschutz zu erreichen wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festzusetzen.

In Bezug auf die durch das Landesumweltamt zu vertretenden Belange des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bestehen keine Bedenken, es wird jedoch auf die Meldepflicht beim Auffinden von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten hingewiesen.

Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zu bekannten Bodendenkmalen besteht der Verdacht, dass weitere Bodendenkmale auftreten könnten.

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

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

Da während der Auslegung keine Anregungen und Hinweise vorgebracht wurden, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Da die Bedenken des Landesumweltamtes in Bezug auf die Schallschutzmaßnahmen nicht ganz ausgeräumt werden konnten und die Stadt nicht sicherstellen kann, dass der zwischen der Bahn und dem nördlichen Teil des Plangebietes befindliche Bewuchs (Obstplantage) erhalten bleibt, wurde der nördliche Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Textfestsetzung wurde entsprechend formuliert.

Die Hinweise des Landesumweltamtes in Bezug auf die Belange des besonderen Artenschutzes wurden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Im Ergebnis der durch das Landesamt für Denkmalpflege vorgenommenen Bestandanalyse wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen festgestellt. In einer überarbeiteten Stellungnahme vom 11.11.2004 teilt die Behörde mit, dass von weiteren Auflagen abgesehen wird.

Notwendige Änderungen der Planung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Änderungen:

- In der Planzeichnung wurde der nordöstliche Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.
- Die Textfestsetzung dazu wurde wie folgt formuliert: „In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die westliche Gebäudeseite zu legen oder es sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die östlich gelegen sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10 der VDI 2719 – Schallschutz an Fenstern und Zusatzeinrichtungen – zu versehen.“
- Die Begründung wurde hinsichtlich
 - der Hinweise zum besonderen Artenschutz
 - der Meldepflicht bei Bodendenkmalen und archäologischen Funden
 - der Meldepflicht bei Kampfmittelfunden und
 - der Hinweise zu Altlasten und Bodenschutzergänzt.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans abgesehen werden. Zu den Änderungen wurde ein Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den von den Änderungen berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Beteiligten stimmten der Planänderung zu.

Die aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung erforderlichen Regelungen bzgl. der Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in der vorliegenden Fassung des Städtebaulichen Vertrages enthalten. Im Erschließungsvertrag sind Art, Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen geregelt.

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 zur 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der vereinfachten Änderung gefasst werden und dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

- | | | |
|------------|--|---------------------|
| Anlage 1A: | Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange | (8 Seiten) |
| Anlage 2: | Bebauungsplan mit Begründung | (1 Plan, 15 Seiten) |
| Anlage 3: | Städtebaulicher Vertrag | (3 Seiten) |