



Betreff:

öffentlich

Billigung der Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 A "Südliche Gartenstadt"

Erstellungsdatum 16.03.2005

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.04.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1.
Das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung, der vereinfachten Änderungsverfahren und der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan Nr.66 A „Südliche Gartenstadt“ wird gebilligt.
2.
Der Bebauungsplan Nr.66 A „Südliche Gartenstadt“ wird erneut 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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn die Stadtverwaltung die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Entwicklungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Das Planverfahren wurde durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ am 05.06.1996 eingeleitet.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Dezember 1996 im Bereich Stadterneuerung ausgestellt; dazu fand eine Bürgerversammlung statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember 1996 und Januar 1997 am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs erfolgte im März und April 1998.

Im Dezember 1998 und Januar 1999 wurde zum 2. Entwurf ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs (Stand Februar 2000) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07. bis zum 24.07.2000.

In vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurden der 3. Entwurf im April 2002 bzgl. des Baufeldes WA 7 und im Juli 2003 der 4. Entwurf bzgl. des Baufeldes WA 3 geändert.

Anlass der Planänderung

Das durch die Einführung des EAG Bau novellierte BauGB erlaubt gem. § 233 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 244 Abs. 1 BauGB, Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abzuschließen, wenn das Verfahren bis zum 20.07.2006 beendet werden kann. Diese Überleitungsvorschriften sollen nun auf das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ Anwendung finden.

Vor der Fassung des Satzungsbeschlusses durch die StVV ist jedoch eine erneute öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 66 A gem. §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB erforderlich, da die vor der Inkraftsetzung erforderliche Änderung der nördlichen Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet die Grundzüge der Planung berührt.

Änderungen im Gegensatz zum 5. Entwurf, Stand Juli 2003

Nördliche Grünfläche

Die nördliche Grünfläche nördlich der Kita wurde in ein Allgemeines Wohngebiet (Baufeld WA 15) gem. § 4 BauNVO geändert. Die Südliche Gartenstadt ist der Standort für den verdichteten Einfamilienhausbau im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Gegenwärtig ist für solche Flächen eine Nachfrage gegeben, wie die Entwicklung in den Baufeldern WA 2 und WA 3 zeigt. Jedoch kann diese Nachfrage in der Südlichen Gartenstadt derzeit nicht befriedigt werden, da die übrigen Baufelder der Südlichen Gartenstadt vertraglich gebunden sind. Mit der geplanten Änderung soll diesem Abhilfe geschaffen werden.

Die Freiflächenversorgung kann trotz der Aufgabe der Grünfläche für das Quartier weiterhin durch den benachbarten Volkspark gewährleistet werden.

Um unter Beachtung der angestrebten Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 66 A eine ausreichende Flexibilität für künftige städtebauliche Konzepte zu bieten, erfolgt eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen mit einer 3 m tiefen Vorgartenzone, die gegenüber der Kita auf 5 m aufgeweitet wird. Es wird eine zulässige GR von 2.680 m² festgesetzt, die rechnerisch einer GRZ von 0,35 entspricht; zulässig sind in offener Bauweise 3 Vollgeschosse. Die Festsetzungen passen sich damit dem Festsetzungskanon für Reihen- und Doppelhäuser der umliegenden Baufelder an.

Baufeld WA 2

Das städtebauliche Konzept für das Baufeld WA 2 sah ursprünglich entlang der Erwin-Barth-Straße, der Hermann-Mattern-Promenade und der Melchior-Bauer-Straße viergeschossigen Geschosswohnungsbau und an der Paul-Engelhard-Straße Mehrfamilienhausbau in Form von Stadtvillen vor. Die nun vorliegende Konzeption sieht dahingegen entlang der Hermann-Mattern-Promenade eine straßenbegleitende dreigeschossige Bebauung mit insgesamt 13 Reihenhäusern vor; an der Paul-Engelhard-Straße sind Doppelhausgrundstücke vorstellbar.

Da für die Flächen an der Melchior-Bauer-Straße und der Paul-Engelhard-Straße noch keine hinreichend abgestimmte Bebauungstypologie vorliegt, erfolgte unter Beachtung der angestrebten Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 66 A für das neue Baufeld WA 2.1 eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen mit einer 3 m tiefen Vorgartenzone, um für die spätere Bebauung eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Entgegen des ursprünglich geplanten drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau sind nunmehr im neuen Baufeld WA 2.2 ausschließlich dreigeschossige Reihen- und Doppelhäuser angedacht. Daher kann die ursprüngliche GR von insgesamt 3.180 m² auf 2.870 m² gesenkt werden. Gleichzeitig wird hier die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf III begrenzt.

Die Festsetzungen im neuen Baufeld WA 2.1 erfolgten analog zum Baufeld WA 3.1, dabei wurde in beiden Baufeldern die überbaubare Grundstücksfläche um 1 m nach Norden erweitert.

Die Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, wurde nicht geändert.

Baufelder WA 9/10 und WA 13/14

Der Eigentümer der Baufelder WA 9/10 und 13/14 prüft eine Konkretisierung seiner städtebaulichen Konzeption, diese ging ursprünglich von einer straßenbegleitenden dreigeschossigen Reihenhausbauung aus, im Blockinnenbereich waren nach Süden ausgerichtet Doppelhäuser vorgesehen. Sowohl für die Reihenhäuser als auch für die Doppelhäuser waren bisher separate Baufenster ausgewiesen.

Da die Überprüfungen der städtebaulichen Konzeption noch nicht abgeschlossen sind, wurden jeweils die beiden Baufenster zu einer flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen mit einer 3 m tiefen Vorgartenzone zusammengefasst, um vor dem Hintergrund der angestrebten Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 66 A eine ausreichende Flexibilität für künftige städtebauliche Konzepte zu sichern.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht geändert.

Mit diesem Änderungsverfahren wurde auch das Fahr- und Leitungsrecht im Baufeld WA 13/14 ersatzlos gestrichen, hierfür besteht kein Erfordernis mehr.

Anpassung der textlichen Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen, insbesondere zur Zulässigkeit von Stellplätzen, wurden unter Beachtung der oben genannten Änderungen aktualisiert, angepasst und redaktionell überarbeitet; die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 3 wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in eine örtliche Bauvorschrift geändert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 A werden Voraussetzungen geschaffen, die Gestalt und Nutzung von Grundflächen erheblich und nachhaltig zu verändern. Damit sind auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen Sorge getragen, dass die Eingriffe gemindert oder durch umweltwirksame Maßnahmen ausgeglichen werden.

Mit der Entwicklung des Areals zu einem grüingeprägten Siedlungsraum wird im 1. Entwurf gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 7,5 ha bilanziert. Mit den nachfolgenden Entwürfen haben sich nochmals Veränderungen ergeben (vgl. hierzu auch Kap. III.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 A).

Mit dem 6. Entwurf und der Ausweisung der ehemaligen nördlichen Grünfläche als WA erhöht sich nun der Versiegelungsgrad von insgesamt 7,5 ha auf insgesamt 8,7 ha. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminderung kann dieser im Plangebiet nur anteilig um 20 % reduziert werden. Der verbleibende Anteil von 6,9 ha wurde innerhalb des Volksparks (Bebauungsplan Nr. 81) ausgeglichen. Zur Kompensation wurden 2,3 ha Fläche mit einer geringen Wertigkeit zu Flächen mit einer hohen Wertigkeit entwickelt. Der Flächenansatz wird in der Gesamteingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bornstedter Feld berücksichtigt und nachgewiesen.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld sind der Volkspark und der südliche Grünzug bereits zur Bundesgartenschau 2001 realisiert worden; somit sind die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches bereits umgesetzt worden.

Angesichts der Bedeutung der Maßnahme und der damit einhergehenden deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes wird der Eingriff unter Berücksichtigung der Umsetzung der im Grünordnungsplan dargelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Ausgleichsfläche als naturnahe Parkanlage mit Funktionen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope sowie Erholung und Landschaftsbild in der Größenordnung von 2,3 ha im Volkspark vollständig ausgeglichen.

Anlage:

Abwägung (14 Seiten)