



**Betreff:**

öffentlich

**Abwägungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 B 'Nördliche Eigenheimsiedlung an der Kirschallee'**

Erstellungsdatum 14.04.2005

Eingang 902: \_\_\_\_\_

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr.54 B „Nördliche Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr.66 B „Nördliche Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ 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.)

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.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

**Billigung des Abwägungsergebnisses und  
Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf Nr. 54B  
„Nördliche Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“**

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (9 Seiten)
- Anlage 3: Abwägungsergebnis der Beteiligung der Stadtämter(8 Seiten)
- Anlage 4: Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (10 Seiten)
- Anlage 5: Abwägungsergebnis des einfachen Änderungsverfahrens 2001 (2 Seiten)
- Anlage 6: Abwägungsergebnis des einfachen Änderungsverfahrens 2004 (3 Seiten)
- Anlage 7: Bebauungsplan mit Begründung (2 Pläne + 30 Seiten)

## 1. Kurzeinführung

### 1.1 Darstellung der bisherigen Verfahrensschritte und der Ergebnisse aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 54 "Eigenheimsiedlung an der Kirschallee" vom 07.06.1995 eingeleitet.

Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Plananzeige des B-Plans Nr. 54 erfolgte am 19.06.1995.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 06.12. - 19.12.1996 statt; die Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember 1996 und Januar 1997 am Verfahren beteiligt. Nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich nördlich der Visur in die Teil-B-Pläne Nr. 54 A und 54 B geteilt.

Im Dezember 2001 und März 2004 wurden vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt.

Die vorliegende Entwurfsfassung des B-Plans Nr. 54 B berücksichtigt im Gegensatz zum Vorentwurf November 1996 die Ergebnisse der Abwägungen der bisherigen Beteiligungsverfahren am Bauleitplanverfahren und die im Dezember 2001 und März 2004 durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 13 BauGB.

Im Wesentlichen wurden die folgenden Überarbeitungen und Aktualisierungen vorgenommen:

#### 1. Teilung des B-Plans in die Teilbereiche A und B in Höhe des Grünzugs, die so genannte „Visur“

Die Planungen streben eine Verknüpfung des Volksparks im Bornstedter Feld und der Lennéschen Feldflur an. Als Grünverbindungen wurden der „Parkfinger“, die „Visur“ und der Remisenpark aus dem Bornstedter Feld bis an die Kirschallee herangeführt. Der B-Plan Nr. 54 ist in zwei Teilbereiche gegliedert worden. Der südliche Bereich, der B-Plan Nr. 54 A, sichert die Erschließung der Südlichen Gartenstadt und die Anlage der öffentlichen Grünflächen „Parkfinger“ und „Visur“. Im Rahmen der fortschreitenden Planung für die Nördliche Gartenstadt und zur Schaffung von Baurecht auch im nördlichen Bereich der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee wird nunmehr auch der B-Plan Nr. 54 B im Verfahren weitergeführt.

#### 2. Einarbeitung des Querschnitts der hergestellten Kirschallee und der aktuellen Straßenplanung für die Fritz-Encke-Straße und Nietnerstraße

Die Planungen für die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 54 B gelegenen Straßen sind unter Beachtung der Ergebnisse der bisherigen Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden, dabei wurden folgende Querschnitte festgelegt:

Die Kirschallee ist im Rahmen einer grundhaften Erneuerung im Bestand im Frühjahr 2001 fertig gestellt worden. Die Kirschallee hat einen Gesamtquerschnitt von 25 m, die Fahrbahnbreite beträgt 6 m, wobei alternierend in der Fahrbahn Stellplätze mit begrenzenden Baumscheiben angeordnet sind; auf der Westseite verläuft ein 3,5 m breiter Gehweg. Östlich der Fahrbahn schließt sich eine 10,5 m breite Baum-Strauch-Hecke an, die nur durch die Fritz-Encke-Straße und die Nietnerstraße sowie 9 separate Grundstückszufahrten unterbrochen wird; zwischen der Baum-Strauch-Hecke und den einzelnen Grundstücken liegt eine 3,75 m breite Mischverkehrsfläche, von der die Grundstücke direkt erschlossen werden. Ein 1,25 m breiter unbefestigter Streifen dient zur Ausbildung einer Ahornhecke. Der Querschnitt der Kirschallee wurde in einem Workshopverfahren unter Beteiligung der Anwohner, der zuständigen Fachbehörden und des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld erarbeitet.

Die Fritz-Encke-Straße (Planstraße 9) wird als 5 m breite Mischverkehrsfläche hergestellt. Straßenbegleitend sind jeweils 5,4 m breite Grünflächen vorgesehen, in denen die Straßenbäume aus der Gartenstadt in gleicher Taktung weitergeführt werden und die der Versickerung des Niederschlagswassers dienen.

Die Nietnerstraße (Planstraße 10) wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m ausgebildet, hier wird jedoch nur auf der Nordseite eine 4 m breite Grünfläche zur Weiterführung der Straßenbäume und zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegt.

### 3. Anpassung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgrund der novellierten BbgBO und Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse an der Orville-Wright-Straße von III auf II

Mit Inkrafttreten der novellierten Brandenburgischen Bauordnung zum 01.09.2003 ist der Vollgeschossbegriff neu definiert worden ist. Auswirkungen hat diese Regelung für die Festsetzung der Vollgeschosszahl, da dieser Novellierung zur Folge auch die Dachgeschosse als Vollgeschosse anzusehen sind. Dementsprechend ist nunmehr ein zweites Vollgeschoss zulässig.

Die ursprünglich an der Orville-Wright-Straße vorgesehene Dreigeschossigkeit wurde auf zwei zulässige Vollgeschosse reduziert, um einen in der Höhenentwicklung harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden Gartenstadt zu schaffen, wo auch nur zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt sind.

### 4. Änderung der Flurstücke 75/ 1 und 75/2 von öffentlicher Grünfläche in allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Mit der Ausweisung der Flurstücke 75/1 und 75/2 als öffentliche Grünfläche und Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollte ein erhaltenswerter Obstbaumbestand auf einer extensiv genutzten Wiese gesichert und der Charakter der Obstwiese erhalten bleiben.

Die Flurstücke 75/1 und 75/2 befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer haben in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Dezember 1996 darauf hingewiesen, dass sie langfristig die Errichtung von Wohngebäuden auf ihren Grundstücken planen. Daher fordern sie für ihre Grundstücke eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Flurstücke 75/1 und 75/2 waren die einzigen Grundstücke in privatem Eigentum, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollten.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde diesem privaten Belang der Vorrang eingeräumt. Die bisherige Ausweisung als Grünfläche stellt eine Benachteiligung des Eigentümers dar, da das bisher geltende Baurecht für die benachbarten Grundstücke ausgeweitet wurde, während es für die Flurstücke 75/1 und 75/2 eingeschränkt werden sollte. Im Ergebnis der Abwägung wurde daher für die Flurstücke 75/1 und 75/2 die Festsetzung in allgemeines Wohngebiet geändert.

### 5. Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern anstelle einer offenen Bauweise

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentliche Belange wurden auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kritisiert und eine Reduzierung der entsprechenden Werte angeregt. Um das städtebauliche Ziel zu unterstreichen, im Übergang zwischen der offenen Bornstedter Feldflur, dem Remisenpark und der Nördlichen Gartenstadt die nördliche Eigenheimsiedlung entsprechend ihrem derzeitigen Charakter behutsam zu verdichten und einen durchgrüneten Wohnstandort mit Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen, wurde der Anregung gefolgt: Um einen erhöhten Grad der Durchgrünung zu ermöglichen, sind anstelle einer offenen Bauweise nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Im Vergleich zu dem, was im Bestand nach § 34 BauGB bereits zulässig ist, kann durch die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen eine Eingriffskompensation erzielt werden.

Die Eingriffe, die durch die Ausweisung von Straßenflächen verursacht werden, können durch die Maßnahmen im Straßenraum (Versickerung, Baumpflanzungen, Heckenergänzung) ausgeglichen werden. Im allgemeinen Wohngebiet kann der Eingriff auf den Baufeldern reduziert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur vollständigen Eingriffskompensation ist im Vergleich zum Vorentwurf nunmehr festgesetzt, dass anstatt pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche jetzt pro angefangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen ist. Die ursprünglich vorgesehene textliche Zuordnungsfestsetzung für eine Sammelausgleichsmaßnahme wurde gestrichen.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität wie die Reduktion von Baudichte und Bauflächen sind nicht erforderlich.

Die aufgezeigten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen und im öffentlichen Straßenland gewährleisten die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

- Anlage 2: Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (9 Seiten)
- Anlage 3: Abwägungsergebnis der Beteiligung der Stadtämter(8 Seiten)
- Anlage 4: Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (10 Seiten)
- Anlage 5: Abwägungsergebnis des einfachen Änderungsverfahrens 2001 (2 Seiten)
- Anlage 6: Abwägungsergebnis des einfachen Änderungsverfahrens 2004 (3 Seiten)
- Anlage 7: Bebauungsplan mit Begründung (2 Pläne + 30 Seiten)