



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 'Bertinistraße' und Beschluss über die 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Erstellungsdatum 14.04.2005

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
10.05.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
19.05.2005	Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend Anlagen 1, 1a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).
3. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Bertinistraße“ wird beschlossen (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.)

Einnahmen – Ausgaben – Gegenüberstellung

Die für Grundstücksveräußerungen kalkulierten Gesamteinnahmen in Höhe von ca. 3,34 Mio. € übersteigen die mit ca. 2,68 Mio. € kalkulierten Ausgaben um rund 660.000,00 €. Hinzu kommen mögliche Einnahmen aus der Erbpachtvergabe bzw. der Veräußerung des Kita-Grundstücks. Erläuterung s. Begründung (Kap. 7.6).

Die zu realisierenden Maßnahmen stehen, mit den notwendigen Ausgaben, unter dem Vorbehalt des jeweils genehmigten Haushalts, für die entsprechenden Haushaltsjahre.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

Anlage 1

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

- Kurzeinführung und Beteiligungsbericht / Abwägungsvorschlag in den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger (Anlage 1a) **Anlage 1 (5 Seiten)**
und **Anlage 1a (22 Seiten)**
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 1b) **Anlage 1b (7 Seiten)**

Beteiligungsbericht/Abwägungsvorschlag zu den während der Öffentlichen Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

- Bebauungsplan mit Begründung **Anlage 2 (40 Seiten mit 3 Plänen)**
- Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht **Anlage 3 (4 Seiten)**

Kurzeinführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02. Juni 2004 die öffentliche Auslegung des mit Stand März 2004 vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 60 der zugehörigen Begründung mit einer Änderung der Planzeichnung sowie des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Sicherung des Wohngebietscharakters
- Sicherung erhaltenswerter Gebäude
- Gebietsverträgliche bauliche Ergänzung
- Entwicklung von Erholungsnutzungsgrundstücken zu Wohnbauflächen
- Flächensicherung für eine Kindertagesstätte
- Sicherung und Entwicklung der Parklandschaft
- Sicherung der Kleingartenanlage an der Bertinistraße
- Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes
- Entkoppelung von Bertinistraße und Bertiniweg

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02. Juni 2004 die öffentliche Auslegung des mit Stand März 2004 vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 60 der zugehörigen Begründung mit einer Änderung der Planzeichnung sowie des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 mit der Begründung mit Stand Juni 2004 und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans haben in der Zeit vom 18. August 2004 bis einschließlich 20. September 2004 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Bedenken und Anregungen der Bürger

Während und nach der Auslegung gingen 74 Bürger-Schreiben mit 88 Unterzeichnern bei der Stadtverwaltung ein. Dabei handelt es sich überwiegend um ein Standardschreiben von Anwohnern der Nauener Vorstadt, die sich für eine bauliche Sicherstellung der Entkoppelung von Bertinistraße und Bertiniweg und gegen einen übermäßigen Ausbau der Bertinistraße aussprechen (48 Schreiben mit 57 Unterzeichnern).

Etwa die Hälfte der übrigen Einwenderschreiben wie auch die Stellungnahme des VGS-Kreisverbandes Potsdam richten sich gegen die Überplanung der Kleingartensparte Höhenstraße (12 Schreiben mit 16 Unterzeichnern, sämtlich Kleingartennutzer an der Höhenstraße). Die gegen die Errichtung einer Kita an der Höhenstraße und für den Erhalt der Kleingärten vorgebrachten Argumente wurden von der Verwaltung geprüft. Im Rahmen der Abwägung mussten die privaten Nutzungsinteressen gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Sicherung einer ausreichenden Kita-Versorgung für die Nauener Vorstadt und die nördlich angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbereiche zurückstehen (siehe auch Anlage 2, Begründung Kapitel 6.1.2.).

Ein weiterer im Rahmen der Auslegung vorgebrachter Einwand war der planerische Umgang mit der anderen im Plangebiet gelegenen Kleingartenanlage Bertinistraße 12/13. Während die Eigentümergemeinschaft auf eine Änderung der Festsetzung in „Grünfläche für Erholungsgärten“ drängt, wird von der Nutzerseite (Einzelstellungennahmen und VGS Kreisverband Potsdam) auf eine Beibehaltung der Kleingartenfestsetzung gedrungen. In der Abwägung ist die Kleingartenfestsetzung unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele beibehalten worden. Für den Fall einer abschließenden gerichtlichen Verneinung des Kleingartenstatus wird die Anpassung der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Anregung der Eigentümergemeinschaft geprüft werden (siehe auch Anlage 2, Begründung Kapitel 6.5.3.).

Die Forderung eines Einwenders nach vollständigem Ausschluss von Lauben kann und soll unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und künftigen Nutzung und Bebauung nicht berücksichtigt werden.

Die von der Eigentümerseite angeregte Bebaubarkeit der Dreiecksfläche Höhenstraße/Ecke Große Weinmeisterstraße soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange auch weiterhin nicht ermöglicht werden.

Die von einem Anwohner mit dem Verweis auf vermeintlich entbehrliche Überregelungen erfolgte Anregung zur Streichung der im Bebauungsplan enthaltenen Baumerhaltungsbindungen ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nicht berücksichtigt worden.

Alle übrigen in Bürger-Schreiben geäußerten Anregungen waren bereits weitgehend berücksichtigt bzw. sind in vereinfachten Änderungsverfahren berücksichtigt worden (siehe unten).

Die nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung relevanten Hinweise, z. B. zur baulichen Ausgestaltung der Bertinistraße oder zur Erforderlichkeit verkehrslenkender und straßenbaulicher Maßnahmen in den Straßen der Nauener Vorstadt sind an die zuständigen Stellen der Verwaltung weitergeleitet worden. Für die Straßengestaltung der Nauener Vorstadt ist ein Maßnahmenkonzept in Vorbereitung.

Die von einigen Pächtern von Erholungsgrundstücken am Bertiniweg erhobene Forderung zur Berücksichtigung des Gebäudebestandes bei der Ausweisung von Baufeldern ist bereits weitestgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Interessensbekundungen bezüglich einer möglichst langen Aufrechterhaltung der Pachtverhältnisse oder bezüglich eines

Grundstückkaufs sind an den zuständigen Kommunalen Immobilienservice (KIS) weitergeleitet worden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange enthielten nur die Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde, der unteren Forstbehörde sowie des VGS-Kreisverbandes Potsdam Anregungen bzw. Hinweise zur Planung.

Angesichts der vielfältigen denkmalpflegerischen Anforderungen, die bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen waren, ist festzustellen, dass weder von der oberen Denkmalschutzbehörde noch von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Änderungsvorschläge vorgebracht wurden, so dass hier von einer Zustimmung zu den Bebauungsplaninhalten ausgegangen werden kann.

Die von der unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachte Anregung zum deutlichen gestalterischen Absetzen des Neubaus vom Bestand ist bereits durch die textlichen Festsetzungen zur Ausbildung von Staffelgeschossen (TF 6.2) und zur Ausbildung von flachen Dächern (TF 6.3) berücksichtigt. Die vorgebrachte Anregung bezüglich durchsehbarer Einfriedungen hat zur klarstellenden redaktionellen Überarbeitung der textlichen Festsetzung geführt (siehe unten).

Die nachrichtlichen Übernahmen zum Denkmalstatus von Gebäuden und Gärten sind in der Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans an den aktuellen Stand der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung angepasst, die denkmalrechtliche Verweise auf das neue Brandenburgische Denkmalschutzgesetz umgestellt worden.

Die Anregungen der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Ausbaugrades der Bertinistraße (der nicht die gesamte festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst), der Beurteilung der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine planungsrelevante Beurteilung durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung) und Beeinträchtigungen gemäß § 18 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG) sind im Rahmen der Prüfung der Anregungen klargestellt worden.

Das parallel zur Bebauungsplanung durchgeführte Waldumwandlungsverfahren für die bisherige Waldfläche am nördlichen Rand des Grundstücks Bertinistraße 6-11 ist inzwischen von der unteren Forstbehörde abgeschlossen worden.

Vom VGS-Kreisverband wurde neben der Anregung zum Erhalt der Kleingartensparte Höhenstraße (siehe oben) weitere die Kleingartensparte Bertinistraße 12/13 betreffende Anregungen vorgebracht. Die gegen die Umwandlung der Stellplatzfläche an der Bertinistraße in einen öffentlichen Parkplatz, gegen die Umwandlung des bisher kleingarteninternen Weges am westlichen Rand der Kleingartenanlage in eine öffentliche Grün- und Wegeverbindung sowie gegen die Führung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage gerichteten Anregungen konnten in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Sicherung öffentlicher Parkplätze und an der Vervollständigung des öffentlichen Wegerechtes nicht berücksichtigt werden.

Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 13 BauGB

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Teilen geringfügig geändert worden. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden. Die Verwaltung hat die zustimmenden Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Bürger / Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange eingeholt. Vereinfachte Änderungsverfahren sind im Einzelnen durchgeführt worden für:

- die geringfügige Verschiebung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Bertinistraße gegenüber dem Grundstück Bertinistraße 11 und dem westlich anschließenden Parkplatz sowie die Anpassung der Abgrenzung zwischen dem reinen

Wohngebiet (Bertinistraße 11) und dem angrenzenden Parkplatz an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen,

- die geringfügige Verschiebung des Verlaufs der auf dem Grundstück Höhenstraße 7 mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche,
- die Streichung von Satz 3 der textlichen Festsetzung 6.3., der die Anlage von mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche als geneigte Dachfläche für das WR 2 an der Großen Weinmeisterstraße vorsah.

Darüber hinaus sind die die Einfriedungen betreffenden textlichen Festsetzung 6.4 und 6.5 im Sinne einer eindeutigeren Auslegung redaktionell überarbeitet worden, ohne dass sich hierdurch der Festsetzungsinhalt verändert hätte. In der Planzeichnung sind die Abgrenzung der Dauerkleingärten Bertinistraße 12/13 gegenüber dem angrenzenden WR-Grundstück Bertinistraße 14 an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen redaktionell angepasst worden. Auch die die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundfläche für den kleinsten der an der Großen Weinmeisterstraße geplanten Baukörper (von 120 m² auf 135 m² entsprechend abgestimmten Bauantrag) sowie die nachrichtlichen Übernahmen des Denkmalstatus an den aktuellen Stand der Unterschutzstellung stellen redaktionelle Änderungen dar.

10. Änderung des Flächennutzungsplans Beteiligungsbericht/Abwägungsvorschlag

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans gingen 3 Bürger-Schreiben bei der Stadtverwaltung ein. Die Schreiben richten sich gegen die Überplanung der Kleingartenanlage „Höhenstraße e. V“. Die vorgebrachten Anregungen wurden von der Verwaltung geprüft und im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen für die Sicherung eines Kita-Versorgungsstandortes entschieden (siehe oben Abwägungsergebnis Bebauungsplan).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und städtischer Fachbereiche fand zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ statt. Mit Schreiben vom

10.08.2004 wurden 17 Bereiche der Stadtverwaltung aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum 20.09.2004 abzugeben.

In 4 Schreiben wurden die Anregungen zur 10. Änderung des FNP vorgebracht.

- Die vorgebrachten Anregungen des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen beziehen sich auf Belange des Bebauungsplanes.
- Die Anregungen der Wirtschaftsförderung sowie des Fachbereiches Kataster und Vermessung beziehen sich auf die abweichende Darstellung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (WR- und WA-Gebiete). Diese kann im Abwägungsbericht berücksichtigt werden und ist mit der Entwicklung von Bebauungsplänen und der Flächennutzungsplan-Darstellungssystematik zu erklären (Flächen < 0,5 ha werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Diese angesprochenen Flächen beziehen sich auf die einzelnen denkmalgeschützten Stadtvillen. Diese Darstellung ist nicht FNP relevant und wird nicht dargestellt).
- Das Jugendamt begründet die Ansiedlung der Kita für den Bereich Bertinistraße.

Die 30 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2004 aufgefordert zu gleichem Termin ihre Stellungnahmen zuzusenden.

- Die 11 von 13 eingegangenen Schreiben enthielten den Vermerk, dass keine Anregung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben wird.
- Die Regionale Planungsgemeinschaft unterstützt den Grünzusammenhang zwischen den Kleingartenanlagen und dem Jungferensee durch eine lockere Überbauung.

- Der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedler e. V. lehnt die Überplanung der Kleingartenanlage mit der Kita ab.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämterbeteiligung belegen, dass die eingebrachten Anregungen zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sich auf die Überplanung der Kleingärten beziehen.

Das für die Kita-Planung zuständige Jugendamt stellt in seinen Bedarfsermittlungen bereits heute einen dringenden Bedarf nach einer zusätzlichen Betreuungseinrichtung für die Nauener Vorstadt und den Potsdamer Norden fest. Dieser Bedarf wird in den nächsten Jahren aufgrund der voraussichtlichen Bautätigkeit in diesem Bereich und im künftigen Wohngebiet an der Vogelweide (westlich des Bertiniweges) noch zunehmen. Die als Standort in Aussicht genommene Fläche an der Höhenstraße wird vom zuständigen Jugendamt für geeignet gehalten. Die planungsrechtliche Sicherung eines Grundstücks für eine Kindertagesstätte an diesem Standort wird daher unverändert für erforderlich erachtet.

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 zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ und der Beschluss über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden.

Anlagen: