



## Lebenslauf

**Betreff:**

öffentlich

**Abwägungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 A "Eigenheimsiedlung an der Kirschallee"**

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege | Erstellungsdatum | 04.08.2005 |
|  | Eingang 902:     |            |
|  | 4/49             |            |

| Beratungsfolge:   |  | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium  |            |              |
| 31.08.2005        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |
| 20.09.2005        | Ausschuss für Stadtplanung und Bauen                     |            |              |
| 22.09.2005        | Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz                   |            |              |

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung von 1999, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und des einfachen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Begründung:

### **Billigung des Abwägungsergebnisses und Erneuter Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf Nr. 54 A „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 (2 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung von 06/99 (10 Seiten) sowie des einfachen Änderungsverfahrens von 04/01 (5 Seiten)
- Anlage 3: Bebauungsplan mit Begründung (1 Plan + 33 Seiten)

Anlage 1

#### **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 07.09.1995 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06. bis 19.12.1998 im Bereich Stadterneuerung durchgeführt. Darüber hinaus fand am 12.12.1996 eine Informations- und Diskussionsveranstaltung statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 18.12.1996 bis zum 31.01.1997 statt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.03. bis zum 21.04.1998 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom Dezember 1998 hat in der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.1999 stattgefunden. In einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurde der 2. Entwurf im März und April 2001 geändert.

##### **1.2 Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

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 B-Plan Nr. 54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ Anwendung finden.

Vor der Fassung des Satzungsbeschlusses durch die StVV ist jedoch eine erneute öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 54 A gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB (alte Fassung) erforderlich, da von der vor der Inkraftsetzung erforderlichen Streichung der Zuordnungsfestsetzung jeder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 54 A betroffen ist.

Folgenden Überarbeitungen und Aktualisierungen wurden vorgenommen:

Der B-Plan Nr. 54 A in der Fassung vom Dezember 2000 enthielt folgende textliche Zuordnungsfestsetzung:

Zuordnungsfestsetzung

*Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Planstraßen 2 und 5 [Melchior-Bauer- und Herta-Hammerbacher-Straße] werden als Ausgleichsflächen den Wohnbauflächen zugeordnet, die nach § 34 BauGB nicht entwickelbar sind.*

*Die Gemeinde führt die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Kosten und an Stelle der Eigentümer der Grundstücke aus. Der Verteilungsmaßstab für die zugeordneten Grundstücke ist die zulässige Grundfläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes.*

*Die zu erstattenden Beiträge werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Erstattungspflichtig sind die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie für die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.*

*Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke baulich genutzt werden.*

(§ 8a Abs. 3 und 4 BNatSchG)

Mit dieser textlichen Festsetzung sollte geregelt werden, dass die Stadt Potsdam für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Errichtung von Wohngebäuden, die bisher nach § 34 BauGB nicht entwickelbar waren, Ausgleichsmaßnahmen in den öffentlichen

Grünflächen beiderseits der Melchior-Bauer- und Herta-Hammerbacher-Straße vornimmt. Diese Maßnahmen sollten durch die Bauherren dieses dritten Gebäudes refinanziert werden.

Die Überprüfung dieser textlichen Zuordnungsfestsetzung hat ergeben, dass sie einerseits nicht praktikabel in der organisatorischen Durchführung und andererseits zu kostenintensiv für den privaten Bauherrn wäre. Die textliche Zuordnungsfestsetzung wird daher mit diesem Änderungsverfahren gestrichen.

Um dennoch den durch die Errichtung eines Wohngebäudes entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 11 (ehemals Nr. 15) dahingehend geändert, dass nunmehr statt 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche jetzt pro angefangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen ist.

Dies bedeutet im Vergleich der alten und neuen Regelung, dass im Plangebiet aufgrund dieser textlichen Festsetzung nunmehr ca. 85 statt 55 Obstbäume zu pflanzen sind. Die Pflanzungen sind nur bei einer Neubebauung vorzunehmen, rückwirkend sind keine Nachpflanzungen erforderlich.

Des Weiteren wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen, ohne die bisher festgesetzten Inhalte des B-Plans zu verändern:

- Die textlichen Festsetzungen, insbesondere die Grünfestsetzungen, wurden unter Beachtung der oben genannten Änderungen aktualisiert, angepasst und redaktionell überarbeitet. Dabei wurden die textlichen Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur gärtnerischen Herrichtung der nicht bebauten Grundstücksflächen gestrichen, da deren Inhalte im Brandenburgischen Wassergesetz bzw. in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt sind und diese Gesetze durch den B-Plan Nr. 54 A nicht außer Kraft gesetzt werden. Die ehemalige textliche Festsetzung zur Beschränkung der Geschossfläche des III: Vollgeschosses wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in eine örtliche Bauvorschrift geändert.
- Mit Inkrafttreten der novellierten Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zum 01.09.2003 ist auch der Vollgeschossbegriff neu definiert worden. Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die

Geländeoberkante hinausragt ...“ (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Dieser Novellierung zur Folge sind auch die Dachgeschosse als Vollgeschosse anzusehen; somit musste in den Baufeldern entlang der Kirschallee die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II erhöht werden. In den übrigen Bereichen soll die Zweigeschossigkeit beibehalten werden.

- In der Planzeichnung wurden die Planstraßen durch die realen Straßennamen ersetzt.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Neben den o. g. Mehrpflanzungen von Bäumen verursachen die vorgenommenen Änderungen keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführt.

- Anlage 2: Abwägungsergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung von 06/99 (10 Seiten) sowie des einfachen Änderungsverfahrens von 04/01 (5 Seiten)
- Anlage 3: Bebauungsplan mit Begründung (1 Plan + 33 Seiten)

#### **Beschlüsse:**

31.08.2005

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

0521/SVV/05

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung von 1999, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und des einfachen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

20.09.2005

Ausschuss für Stadtplanung und Bauen

0014/ SB/05

22.09.2005

Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz

0008/ OU/05

#### **Beschlusstext:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung von 1999, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und des einfachen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
3. Die entsprechenden Kleingartenersatzstandorte sind in Übereinstimmung mit dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Potsdam planungsrechtlich und vertraglich

zu sichern, bevor der Satzungsbeschluss zum B-Plan 54 A gefasst wird. Die schrittweise Verlagerung betroffener Kleingärten ist gemeinsam mit dem VGS vorzubereiten.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

Stimmenthaltung: 1

*Dem geänderten Antrag wird zugestimmt.*

27.09.2005  
0020/ SB/05

Ausschuss für Stadtplanung und Bauen

28.09.2005  
0522/SVV/05

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam