



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 34 - 1 "Ribbeckstraße / Blumenstraße" aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße" als eigenständiger Bebauungsplan sowie zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 34 - 1 "Ribbeckstraße / Blumenstraße"

Erstellungsdatum 13.10.2005

Eingang 902:

4/462

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
08.11.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ als eigenständiger Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 8 BauGB herauszulösen (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht. Die Entwicklung und Realisierung des Bebauungsplans erfolgt durch einen Investor, sodass weder Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zulasten der Stadt erforderlich werden. Regelungen für die anfallenden Folgekosten enthält der sich in Abstimmung befindende Städtebauliche Vertrag.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung**Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1:	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 1a:	Ergebnis der Auswertung der Anregungen der Bürger zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung	(8 Seiten)
Anlage 1b:	Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung	(6 Seiten)
Anlage 2:	Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34	(1 Seite)
Anlage 3:	Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“(1 Plan) mit Begründung	(83 Seiten)

I. Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 34 mit Aufstellungsbeschluss vom 04. Mai 1994 wurde noch in 1994 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsschritte vorgebrachten Anregungen und die im laufenden Aufstellungsverfahren gegen die Planung vorgebrachten Bedenken hatten umfangreiche Überlegungen zur Konzeption und Abstimmungen mit den unterschiedlichen Beteiligten und Betroffenen zur Folge.

Die ermittelten notwendigen Klärungen konnten u.a. durch die Entwicklung und Beschlussfassung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption, die Vorbereitung der Bebauungsplanung durch den Flächennutzungsplan und die Bildung eines Arbeitskreises u.a. mit Vertretern der Bürger (Anwohner), zum Abschluss gebracht werden. Die sich im Planungsprozess ab 1994 ergebenden Fragestellungen, z.B. nach der Unterbringung von Parkplätzen für das nahegelegene Krongut Bornstedt oder dem Verhältnis der neuen Bebauung zum historischen Dorfkern, sind ebenfalls einer grundsätzlichen Klärung zugeführt worden.

Aktueller Anlass für die Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 34 –1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ ist der sich aus der Aufgabe der Nutzung als Gärtnerei vor einigen Jahren ergebende städtebauliche Neuordnungsbedarf im Bereich zwischen der Potsdamer Straße, der Ribbeckstraße und der Katharinenholzstraße sowie die Klärung der Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung für die brachliegenden Grundstücke und Grundstücksteile westlich der Blumenstraße. Für die sehr tiefen Grundstücke besteht ein hohes Nutzungsinteresse für Wohnungsbau. Gleichzeitig besteht die Bereitschaft eines Investors in Verbindung mit der Errichtung von ca. 100 Einfamilienhäusern einen Parkplatz mit 300 Pkw- und 10 Busstellplätzen kurzfristig zu errichten und zu bewirtschaften.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-1 wurde erst 2003/2004 durch einen Investor erworben bzw. vertraglich gesichert, sodass nun die Möglichkeit besteht, die Entwicklung eines Großteils der Flächen im Geltungsbereich im Rahmen einer Gesamtmaßnahme und in Abstimmung mit den städtischen Interessen zügig umzusetzen.

Die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße“ mit dem bisherigen Geltungsbereich ist nicht sinnvoll. Für einen Teil der Flächen im Geltungsbereich besteht kein aktueller Festsetzungsbedarf. Zudem sind nicht alle Fragen über die Entwicklung des

Gebietes geklärt. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Vorschriften des BauGB (§ 244 Abs. 1) muss das Aufstellungsverfahren bis zum 20.07.2006 durch die Veröffentlichung der Festsetzung abgeschlossen sein. Andernfalls sind zusätzliche Verfahrensschritte notwendig, die die Umsetzung der Planung erheblich verzögern. Somit besteht die Erforderlichkeit zur Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße“ und der zügigen Fortsetzung des Verfahrens.

Die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34-1 ist erforderlich, weil die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist. Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches sind gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen und stehen ohne die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens für die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Um das Planverfahren abschließen zu können, ist die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Realisierung und Übertragung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen sowie detaillierte Gestaltungsregelungen enthalten soll, ist beabsichtigt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB (siehe Anlage 1a)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ wurde im Zeitraum vom 27.09.1994 bis zum 12.10.1994 im Dezernat für Stadtplanung, Bauen und Wohnen im Stadtplanungsamt Potsdam durchgeführt.

Die 18 schriftlichen Stellungnahmen, die 1994 abgegebenen wurden, wurden auf die zwischenzeitlich veränderten Planinhalte geprüft.

Die wesentlichen Aussagen die zum seinerzeitigen Planinhalt abgegeben wurden, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Die Baustruktur ist zu dicht und zu hoch.

Die bis zu dreigeschossige Reihenhausbauung zerstört den Charakter der ursprünglichen Dorflage. Das „italienische Dorf“ wird zu stark durch die sich darstellende Bebauung beeinträchtigt.

Mangelhafter Abstand zur historischen Bebauung

Zu viele unterschiedliche Baustrukturen

Entwicklung eines zusätzlichen Ortskerns (Konkurrenz für den bestehenden Dorfkern in Bornstedt)

Fehlender Grünordnungsplan

Die Ribbeckstraße ist für eine zusätzliche Erschließung ungeeignet.

Angeraten wird eine aufgelockerte Bebauung mit nicht mehr als zwei Geschossen und einer niedrigeren GFZ. Es sollte eine deutlichere Zäsur mit umfangreichen Freibereichen und Grünzügen in die Planung aufgenommen werden.

Auswertungsergebnis:

Allen wesentlichen Anregungen wurde gefolgt.

Mit der Überarbeitung der Planung und der intensiven Abstimmung und Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Belangen wurde ein neues städtebauliches Ziel entwickelt. Dies ist geprägt durch eine lockere Dichte, einer deutlichen Zäsur von Gebäuden zum Dorf, einer maximale Zweigeschossigkeit, der Bildung von Höfen und der Festsetzung unterschiedlicher und an den Bestand angepasster Bauweisen.

Die Auflockerung der baulichen Dichte und die Bildung einer Zäsur ist auch durch die erheblichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen abzulesen (B-Plan 34: ca. 1.200 m² / B-Plan 34-1 ca. 26.500 m²).

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für den Geltungsbereich in Gänze sowie eine ergänzende Umweltverträglichkeitsprüfung für den geplanten Parkplatz wurden angefertigt und sind in die Planung eingegangen.

Die Erschließung aller neuen Baugebiete erfolgt durch die direkte Anbindung an die Potsdamer Straße. Verbindungen ans bestehende Anliegerstraßennetz werden ausgeschlossen.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(siehe Anlage 1b)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20. Oktober 1994 gemäß 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es wurden insgesamt 20 Träger an der Planung beteiligt, von denen 6 Behörden mit positiven Stellungnahmen geantwortet haben.

Von den verbleibenden 14 Behörden haben 11 der Planung im Grundsatz und mit Hinweisen (z.B. zur Erschließung) zugestimmt. Diese betrafen den Planungsinhalt nicht, bezogen sich auf geltende rechtliche Regelungen, die unabhängig vom Planungsrecht zu beachten sind oder waren bereits in der Planung enthalten bzw. sind aufgrund der überarbeiteten Planungen des aufzustellenden Bebauungsplan 34-1 Ribbeckstraße / Blumenstraße“ nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Erhebliche Anregungen wurden von 3 Trägern vorgebracht. Diese betrafen insbesondere:

- Wahrung des kulturellen Erbes und der Identität des Ortes
- Freihaltung von Blickbeziehungen
- Einschränkung der Bebauung in Höhe und Ausdehnung
- Schaffung einer Grünzäsur zwischen historischer Dorflage und Neubebauung
- Beachtung der Denkmalschutzgesetzgebung
- Notwendigkeit eines Grünordnungsplanes
- Reduzierung der Dimensionen der Bebauung

Auswertungsergebnis:

Allen wesentlichen Anregungen wurde zumindest teilweise gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ sind ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag und eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Errichtung des Parkplatzes angefertigt worden. Des weiteren wurde in großem Umfang eine Überarbeitung der Baufenster vorgenommen, sodass ein deutlich sensiblerer Umgang mit der bestehenden Bebauung und der historischen Dorflage zu erkennen ist. So wurden Höhen auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert und öffentliche und private Grünflächen in die Planung aufgenommen, in die sich eine ebenfalls deutlich durchgrünte Parkplatzfläche einfügt. Dies bildet die geforderte Zäsur zwischen der Dorflage Bornstedt und den neuen Baugebieten.

Anforderungen nach einer Zäsur mit einer Breite von mind. 50-70 m bzw. nach einem Totalverzicht auf Bebauung zwischen dem Dorf und der Blumenstraße konnte jedoch nicht entsprochen werden. Vor dem Hintergrund des öffentlichen Bedarfes nach einer Konfliktminderung der Belastungen durch Parksuchverkehr in den nur gering dimensionierten Anliegerstraßen ist ein dem Krongut räumlich naheliegender Parkplatz unabdingbar.

II Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Herauslösung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ sowie der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ zugestimmt werden.

Anlagen:

Anlage 1a: Ergebnis der Auswertung der Anregungen der Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

(8 Seiten)

- Anlage 1b: Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (6 Seiten)
- Anlage 2: Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 (1 Seite)
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“(1 Plan) mit Begründung (83 Seiten)