



**Betreff:**

öffentlich

**Beschluss zur erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 97  
"Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	08.02.2006
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.03.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße“ entschieden (siehe Anlage 1a bis 1b).
2. Das Bebauungsplan-Verfahren ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) weiterzuführen.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße“ ist in der geänderten Form gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen (s. Anlage 2). Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

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 durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## **Begründung:**

### **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	(2 Seiten)
Anlage 1a: Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Bürger	(9 Seiten)
Anlage 1b: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	(2 Seiten)
Anlage 2: geänderter Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung	(18 Seiten, 1 Plan)

### **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages und Empfehlung der Verwaltung**

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

Am 15.04.1993 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29 „Großbeerenstraße / Bahnhofstraße“ gefasst, dessen Geltungsbereich über den des hier vorliegenden Plangebietes hinausging. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“ (Aufstellungsbeschluss am 11.09.2002) ist das entsprechende Gebiet aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 herausgelöst worden, vor allem auch im Interesse einer zielgerichteten Sicherung der Ansiedlungs- und Entwicklungstendenzen kleingewerblicher und handwerklicher Nutzungen entlang der Großbeerenstraße. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Gegenstand der Planung ist die Entwicklung des Bereichs zu einem städtebaulich verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 23.01.2004 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen sind in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes eingestellt worden. In der Zeit vom 08.09. bis 10.10.2005 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt; es wurden 6 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.09.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger**

Während der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße“ vom 08.09. - 10.10.2005 sind insgesamt 13 Einzelschreiben von Bürgern und 132 Sammelunterschriften von Bürgern eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich insbesondere auf die festgesetzten Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken zur Verbreiterung der Großbeerenstraße und der Neuendorfer Straße, die Festsetzung eines Grünstreifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet in der Bahnhofstraße und den eingeschränkten Gewerbegebieten bzw. Mischgebieten der Großbeerenstraße. Ebenso wurden Zweifel an der Erforderlichkeit des Bebauungsplanes erhoben.

Die Anregungen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### **Notwendige Änderung der Planung:**

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Anregungen der Bürger ergeben sich folgende Änderungen:

- Reduzierung der Verkehrsflächen in der Großbeerenstraße und Neuendorfer Straße auf die vorhandene öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche, daraus resultierend vollständige Einbeziehung der privaten Grundstücke in die Baugebiete (Mischgebiet, eingeschränkte Gewerbegebiete, Allgemeines Wohngebiet) mit Begrenzung der baulichen Nutzbarkeit,
- Festsetzung des Grünbereiches als Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es sind zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen.

Das Landesumweltamt Brandenburg regt an, weitere Immissionen zu berücksichtigen und die Konkrettheit der Festsetzungen zu prüfen.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen.

### Notwendige Änderung der Planung:

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Änderungen

- Verzicht auf Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Gewerbeemissionen, Verlagerung der Entscheidungen zu konkreten Schutzmaßnahmen in das spätere Baugenehmigungsverfahren,
- Festsetzung von Schalldämmmaßen für Außenbauteile und Fenster in Wohnungen an der Großbeerenstraße.

Aufgrund der aus der Bürger- und Trägerbeteiligung resultierenden notwendigen Änderungen der Planung ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen werden. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- Reduzierung der Verkehrsflächen auf die vorhandenen, öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen (zugunsten der privaten Grundstücke)
- Ausschluss von notwendigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im vorderen Grundstücksbereich entlang der Großbeerenstraße und Neuendorfer Straße
- Differenzierung des eingeschränkten Gewerbegebietes in GEe1 und GEe2 (Einschränkung der Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs)
- Änderung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen
- Festsetzung eines 7m breiten Streifens entsprechend dem Vorentwurf mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher

Das Bebauungsplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) weiterzuführen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1a: Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Bürger (9 Seiten)  
Anlage 1b: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (2 Seiten)  
Anlage 2: geänderter Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (18 Seiten, 1 Plan)