



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35-2 "Südliche Berliner Vorstadt"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	16.03.2006
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.04.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

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. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ entsprechend Anlage 1, 1a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).

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.)

Durch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ entstehen keine unmittelbaren Kosten. Erst bei der Veräußerung der städtischen Grundstücke entstehen Entschädigungskosten für bestehende Kleingartenparzellen.

Einnahmen:

Aus Grundstücksveräußerungen können für die Stadt Potsdam die Einnahmen von ca. 1.490.950 Euro erzielt werden. Bei der Veräußerung der städtischen Grundstücke (Seestraße 4-6) entstehen Entschädigungskosten für die Bungalows und Kleingärten in Höhe von ca. 60.000 Euro. Demzufolge werden die Einnahmen entsprechend verschmälert.

Erläuterung siehe Begründung (Kap. 7.6)

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

Diese Investitionsmaßnahme wurde nicht im Investitionsprogramm bis zum Haushaltsjahr 2009 aufgenommen. Die Maßnahmendurchführung wird, mit der jährlich neu anzupassenden Prioritätensetzung der Investitionsmaßnahmen, berücksichtigt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Kurzeinführung **Anlage 1 (3 Seiten)**
- Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanseingegangenen Anregungen **Anlage 1a (3 Seiten)**
- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **Anlage 1b (8 Seiten)**
- Bebauungsplan mit Begründung **Anlage 2 (44 Seiten mit 1 Plan und 5 Seiten Textl. Festsetzungen)**

Kurzeinführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.09.2005 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Die wesentlichen Planungsziele dieses Bebauungsplans sind die Sicherung des Wohngebietscharakters, die Sicherung der erhaltenswerten Gebäude und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, die Sicherung von Flächen für Kleingartennutzung sowie die Sicherung eines öffentlichen Zugangs zum Heiligen See und eines öffentlichen Spielplatzes.

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ mit der Begründung hat in der Zeit vom 09. Dezember 2005 bis zum 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 parallel zur öffentlichen Auslegung statt. In diesem Zusammenhang sind auch die von der Planung berührten Fachbereiche der Stadtverwaltung in das Beteiligungsverfahren einbezogen worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.2 BauGB

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wurden vom Kleingartenverein Berliner Vorstadt 1927 e.V. und vom VGS-Kreisverband Potsdam eine Neuabgrenzung zwischen der Kleingartenkolonie und den neuen Baugrundstücken an der Seestraße angeregt. Im Ergebnis eines Vor-Ort-Termins mit den Einwendern ist die im Bebauungsplan bisher vorgesehene Abgrenzung in der Form geändert worden, dass die in zweiter Reihe hinter den Baugrundstücken vorhandenen Kleingärten erhalten bleiben können.

Darüber hinaus wurde von einem Bürger die Einräumung eines Baurechtes auf rückwärtigen Teilen des Grundstücks Berliner Straße 119 angeregt; dem Vorschlag wird jedoch insbesondere aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht nachgekommen.

Die von einem weiteren Bürger vorgeschlagenen Änderungen zu einzelnen textlichen Festsetzungen (2.1 und 3.2) beruhen vor allem auf Fehldeutungen des Planungsrechts, so dass Änderungen des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte des ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes vorgebracht.

Der von der unteren Wasserbehörde vorgeschlagenen Erweiterung des Geltungsbereichs um Wasserflächen des Heiligen Sees kann insbesondere aus verfahrenstechnischen Gründen nicht gefolgt werden, da dies eine neue Auslegung erfordern würde. Zudem kann die Begrenzung von Steganlagen sinnvoller im Rahmen der wasser-, naturschutz- und denkmalrechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls erfolgen.

Die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten mit Verweis auf den zwischen Rubensstraße und Mühlenweg verlaufenden Tiefenzug vorgebrachten Anregungen zur Reduzierung der Bebauungshöhen an der Seestraße zwischen Rubensstraße und Mühlenweg erfordern in Abwägung mit bestehenden Baurechten keine Berücksichtigung, da Blickbeziehungen zwischen Neuem Garten und Park Babelsberg nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Baugrundstücke westlich des Mühlenweges sowie auch für das Grundstück Berliner Straße 117 und das angrenzende Tankstellengrundstück.

Von der für Immissionsschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes wurde angeregt, die Bemessungsgrundlagen für die Festsetzung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude an der Berliner Straße zu überprüfen und die Regelungen des Bebauungsplans ggf. anzupassen. Im Ergebnis der Prüfung durch die für Immissionsschutz zuständige Stelle des Bereichs Umwelt und Natur sind geringere Lärmbelastungen als bisher angenommen festgestellt worden, so dass die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile reduziert werden konnten.

Vereinfachte Änderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB sowie redaktionelle Änderung und Ergänzung

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ist der Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt worden:

- geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen WA-1-Flächen und Kleingartenflächen an der Seestraße zugunsten der Kleingärten
- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung 8.1)
- Ergänzung der Pflanzlisten um Säulenpappeln
- Nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes für die Gebäude Seestraße 40 und 45.

Darüber hinaus ist der Charakter des Verweises auf Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalbereichssatzung als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und der Hinweischarakter für geschützte Alleen richtig gestellt worden.

Die Verschiebung der Abgrenzung zwischen Bauflächen und Kleingartenflächen stellt eine einfache Änderung im Sinne des § 13 Nr. 2 BauGB dar, da die Grundzüge der Planung durch die Neuabgrenzung nicht berührt werden und die zustimmenden Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Parteien für die Kleingärtner und für die Stadt vorliegen.

Die übrigen Änderungen und Ergänzungen sind redaktioneller Art, so dass die Wiederholung von Verfahrensschritten hierzu nicht erforderlich ist.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gefolgt wird, kann die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ zugestimmt und der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

- Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanseingegangenen Anregungen

Anlage 1a (3 Seiten)

- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplan mit Begründung

Anlage 1b (8 Seiten)

**Anlage 2 (44 Seiten mit 1 Plan
und 5 Seiten Textl. Festsetzun**