



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 - 1 Ribbeckstraße / Blumenstraße**

Erstellungsdatum 13.04.2006

Eingang 902: \_\_\_\_\_

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.05.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
09.05.2006	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 einschließlich der vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ entsprechend entschieden (siehe Anlage 1a und 1b).
2. Der Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe 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.)

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan fallen für den Haushalt der Stadt Potsdam unmittelbar keine Kosten an.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren Folgekosten für die Erschließung sowie der Pflege für die öffentliche Grünfläche.

Der Investor verpflichtet sich entsprechend dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrags, die innere Erschließung mängelfrei herzustellen, zu finanzieren und die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen an die Stadt kostenfrei zu übergeben. Die Modalitäten zur Übergabe dieser öffentlichen Flächen sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist nicht vor 2007 zu rechnen, so dass die künftigen jährlichen Unterhaltungskosten frühestens 2010 haushaltswirksam werden.

Vorbehaltlich der zukünftigen Haushaltsjahre ab 2010 werden die zukünftigen jährlichen Unterhaltungskosten in den folgenden Haushaltsstellen wie folgt veranschlagt:

Straßenunterhaltung :                      Haushaltsstelle: 63072.51100                      Haushaltsansatz: 3000 €

Pflege Grünanlagen:                      Deckungszähler: 58000.51071                      Haushaltsansatz: 12.300 €

Die o.a. Ausgaben können erst durch den zuständigen Fachbereich getätigt werden, wenn hierfür in den künftigen Haushaltsjahren die entsprechende Ermächtigung vorhanden ist. Derzeit sind diese Maßnahmen in der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung nicht enthalten. Der Realisierungszeitraum wird voraussichtlich ab 2010 sein.

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:	Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Bürger	(30 Seiten)
Anlage 1b:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	(21 Seiten)
Anlage 1c:	Abwägungsvorschlag zu den Anregungen im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	(2 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ mit Begründung	(1 Plan) (107 Seiten)

**I. Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages**

**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Bereits im Jahr 1994 erfolgte die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ vollständig enthalten ist.

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.01.2006 - 03.02.2006 statt.

Mit Schreiben vom 21.12.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt und innerhalb der Beteiligungszeit, die bis zum 31.01.2006 begrenzt war, zur Stellungnahme aufgefordert. Die Frist wurde auf Verlangen einzelner Träger bis zum 16. Februar 2006 erweitert.

Die Auswertung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung führten zu Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, so dass gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden konnte.

**Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche innerhalb der Verwaltung**

***Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (siehe Anlage 1a)***

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ wurde im Zeitraum vom 03.01.2006 bis zum 03.02.2006 im Dezernat für Stadtplanung, Bauen und Wohnen im Stadtplanungsamt Potsdam durchgeführt.

Es wurden insgesamt 30 schriftliche Stellungnahmen fristgerecht eingereicht, die ausgewertet wurden und in den Abwägungsvorgang eingehen. Teilweise wurden seitens der Bürger identische Stellungnahmen abgegeben.

Wesentlichster Punkt in den Bürgerstellungen ist die Planung eines Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier wurde die Verträglichkeit der Anlage zur angrenzenden Wohnbebauung bezweifelt. U.a. wurde gefordert, den Parkplatz zu reduzieren, den Busparkplatz an eine andere Stelle zu verlegen oder ein Parkhaus zu errichten.

Die Anregungen der Bürger betrafen folgende Punkte:

- Einfriedungsverbot der privaten Grünfläche C
- öffentliche Fußwegverbindung am Postweg
- Planung des Parkplatzes hinsichtlich Größe, Immissionsschutz, Luftschadstoffe und Verträglichkeit im Gebiet
- Zufahrt des Gebietes über das Grundstück Potsdamer Straße 185 / 186
- Abschirmung der geplanten Gebiete zum Bestand
- die Notwendigkeit der baulichen Verdichtung wurde angezweifelt
- Eingriffe in den Baumbestand
- Verzicht auf die Wiederherstellung der Kita Potsdamer Straße 196 / Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan, zum Denkmalrecht und zur Erhaltungssatzung
- Verfahrensangelegenheiten

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

### **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung**

Die Anregungen führten zur Aufhebung des Einfriedungsverbotes sowie zur Festsetzung von abschirmenden Hecken in den privaten Grünflächen auf dem Grundstück Potsdamer Straße 185

Weitere Anregungen bezogen sich auf Flächen oder Sachverhalte außerhalb des Geltungsbereiches, so dass der Bebauungsplan hierfür keine Aussage treffen kann.

### **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 21. Dezember 2005 erneut gemäß §4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es wurden insgesamt 31 Träger an der Planung beteiligt.

Insgesamt 12 Träger haben sich nicht zur Planung geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder dass ein Einverständnis der Stellen mit der Planung vorliegt.

Von den verbleibenden 27 Behörden haben weitere 7 Träger schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind oder dass sie sich mit der vorliegenden Planung einverstanden erklären.

Von insgesamt 7 Trägern öffentlicher Belange wurde der Planung mit Hinweisen 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.

Anregungen und Bedenken wurden von 5 Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Diese setzen sich thematisch insbesondere wie folgt zusammen:

- Immissionsschutz
- Anforderungen an die Ausführungsplanung und die Bepflanzung zur Sicherstellung der Denkmalverträglichkeit
- Naturschutz

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

### **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung**

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen waren folgende Änderungen der Festsetzungen erforderlich:

- Einfügung einer passiven Schallschutzfestsetzung für die Gebäude Potsdamer Straße 194 – 196
- Änderung der Pflanzlisten
- Verschiebung der Baugrenze zur Ribbeckstraße im WA 8

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus den vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

(siehe Anlage 1c)

Die nach der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie der während des weiteren Planungsfortschrittes sich ergebenden notwendigen Änderungen an der Planung haben die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Bestimmungen des § 13 BauGB angewendet werden konnten (vereinfachtes Änderungsverfahren).

Folgende Planänderungen haben sich ergeben:

- Einfriedung der privaten Grünfläche
- Festsetzung einer Heckenpflanzung
- eine Immissionsschutzfestsetzung für die Gebäude an der Potsdamer Straße
- Verlängerung der Planstraße zwischen WA 4 und WA 6 um 10 m
- Ausschluss der Überbaubarkeit der Fläche G

### **II Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche gefolgt wird, kann dem Beschluss zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ zugestimmt werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1a:	Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Bürger	(30 Seiten)
Anlage 1b:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	(21 Seiten)
Anlage 1c:	Abwägungsvorschlag zu den Anregungen im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	(2 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ mit Begründung	(1 Plan) (107 Seiten)
Anlage 3:	Städtebaulicher Vertrag	