



**Betreff:**

öffentlich

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 97 "Großbeerenstraße/  
Neuendorfer Straße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	31.08.2006
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.09.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße“ entsprechend Anlage 2A und 2B entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße“ 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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht.

Die im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsflächen sind in ihrer Ausdehnung bereits vorhandene Anlagen. Erweiterungs- bzw. Ausbaubedarf besteht in Verbindung mit der Bebauungsplanung nicht.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

## Anlage 1

### **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 von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen, (6 Seiten)  
Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (2 Seiten)  
Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung (20 Seiten und 1 Plan)

*Hinweis zu den Plänen: In der den Stadtverordneten zur Verfügung gestellten Fassung der Beschlussvorlage ist die Planzeichnung aus Kostengründen nur im Maßstab 1:2000 ausgeliefert. Der Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden. Die textlichen Festsetzungen sind als Anlage auch Bestandteil der Begründung.*

### **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten 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 Bebauungsplanes 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 ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Gegenstand der Planung ist die Entwicklung des Bereichs zu einem städtebaulich verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Nach der öffentlichen Auslegung vom 08.09 bis 10.10.2005 wurde mit dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange entschieden und die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung beschlossen (DS 06/SVV/0120). In der Zeit vom 08.05. bis 19.05.2006 wurde die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des gemäß Beschlussfassung geänderten Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt; es wurden 4 betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2006 über die geänderte Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde auf der Grundlage des alten Baurechts eingeleitet, mit Beschluss DS 06/SVV/0120 vom 05.04.06 in das neue Baurecht übergeleitet. Durch die gleichzeitig beschlossene Planänderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB überplant; der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wurde nicht wesentlich verändert. Auch erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, so dass ein Umweltbericht für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße“ vom 08.05. - 19.05.2006 sind insgesamt 5 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich insbesondere auf die zurückversetzten Baugrenzen an der Großbeerenstraße sowie 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.

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

#### Zusammenfassung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 4 Stellungnahmen zur Planung ein.

Insbesondere die ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH äußerte Bedenken gegen die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen auf die bestehende Breite und damit den Verzicht auf die Möglichkeit zur langfristigen Flächensicherung für eine Verlängerung der Straßenbahntrasse.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung eingegangenen Schreiben

Die festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung eines von Bebauung freigehaltenen Bereiches entlang der Großbeerenstraße und der Neuendorfer Straße und orientieren sich an den überwiegend bereits zurückgesetzten vorhandenen Gebäuden. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingeschränkt, da die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer durchschnittlichen Tiefe von 55 m immer noch sehr großzügig sind.

Der festgesetzte 7,0 m breite Streifen mit Erhaltungsbindung soll langfristig die städtebauliche Zielsetzung sichern, eine durchgehende räumliche Trennung der verschiedenen Baugebietstypen zu erreichen. Die in diesem Bereich vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### Planerische Konsequenzen des Abwägungsvorschlages

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Anregungen der Bürger aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen der Planung.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Folgende Anlagen gehören zur Beschlussvorlage

Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen,  
(6 Seiten)

Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und  
sonstigen Trägern öffentlicher Belange (2 Seiten)

Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung (20 Seiten und 1 Plan)

Hinweis zu den Plänen: In der den Stadtverordneten zur Verfügung gestellten Fassung der Beschlussvorlage ist die Planzeichnung aus Kostengründen nur im Maßstab 1:2000 ausgeliefert. Der Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden. Die textlichen Festsetzungen sind als Anlage auch Bestandteil der Begründung.