



**Betreff:**

öffentlich

**Beschluss zur Billigung der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 66B "Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich" und der öffentlichen Auslegung**

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	05.08.2010
	Eingang 902:	06.08.2010
		4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.09.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Billigung der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

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:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzung nicht.

Der Bebauungsplan setzt durch die Stadt Potsdam zu errichtende Erschließungsanlagen fest. Ihre Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens durch das Treuhandvermögen getragen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Beschluss zur Billigung der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich“ und der öffentlichen Auslegung**

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1     Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 2     Begründung mit Umweltbericht und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich“.
- Anlage 3     Abwägungstabelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

## 1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage

Billigung der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich“ und der öffentlichen Auslegung.

### 1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2006 gefasst. Das Ziel des Bebauungsplanes umfasst die Schaffung von gartenverbundenem Wohnen in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, um im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld Angebote an freifinanzierten, gartenverbundenen Eigenheimen machen zu können. Mit der entsprechenden Dimensionierung von flexibel bebaubaren Baufeldern soll bei einer sukzessiven Entwicklung den jeweiligen Anforderungen des Potsdamer Wohnungsmarktes Rechnung getragen werden.

Nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zeigte sich auf der Grundlage der Vermarktung der Flächen, dass eine deutlich höhere Nachfrage nach Parzellen von über 500 m<sup>2</sup> besteht. Um hierauf entsprechend reagieren zu können, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich“ erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 3. Juni 2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 01. bis zum 16. Februar 2009 statt.

### 1.2 Vorgesehene Änderungen

Zielstellung der Änderungen ist es, die städtebaulichen Qualitäten durch differenzierte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche zur GRZ und zur Höhe zu sichern, die öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten von privaten Wohnbauflächen zu reduzieren und die Einbindung des erhaltenswerten, wertbestimmenden Alteichenbestandes im Nordosten in die städtebauliche Konzeption stärker zu berücksichtigen.

Im Zuge der Neuordnung des öffentlichen Erschließungssystems östlich der Hermann-Mattern-Promenade wird die Erich-Mendelsohn-Allee als Parkrandstraße nördlich der Fritz-Encke-Straße ersatzlos aufgegeben sowie die Änderung des Zuschnitts der bisher nord-süd-ausgerichteten Baufelder erreicht. So werden am direkten Rand des Volksparks attraktive Parzellen sowie größere Baufelder, die zusammenhängende, von einer Bebauung freizuhaltende gärtnerische Innenbereiche ermöglichen, geschaffen. Somit kann jetzt ein erweitertes differenziertes Angebot an Parzellen zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin ist die Verlagerung eines geplanten Kita Standortes (ca. 2.800 m<sup>2</sup>) an den östlichen Rand des Geltungsbereichs in unmittelbare Parknähe vorgesehen. Hier ist die Sicherung eines erhaltenswerten Alteichenbestandes über den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen geplant. In Kombination mit der Gestaltung eines kleinen Vorplatzes und der Integration des Altbaumbestandes in die Freiflächen des Kita Standortes entsteht hier eine attraktive Situation. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sichert zusätzlich die Eichen. Die aktualisierte Konzeption berücksichtigt darüber hinaus die bestehenden Wegebeziehungen aus dem Volkspark und schafft zusätzliche neue Verbindungen aus dem Quartier in den Volkspark.

### 1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplanten Festsetzungen erfordern Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 10 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG). Die Eingriffe sowie deren Kompensation werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan ermittelt. Alle durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet vermieden, gemindert bzw. kompensiert.

### 1.4 FNP Änderung

In der wirksamen 4. Änderung des FNP vom 29.06.2006 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

Am 02.03.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Entwurf, der vom 08.05. – 13.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt hat, liegt das Plangebiet innerhalb einer Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5-0,8). Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB entwickelt werden.

### 1.5 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 B erfolgte vom 01.02. bis zum 16.02.2010. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam wurden mit Schreiben vom 09.02.2010 am Verfahren beteiligt, es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 05.03.2010 eingeräumt.

Beteiligt am Verfahren wurden 18 Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung und 19 Behörden. Von 12 Fachbereichen und Bereichen und 15 Behörden liegen Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und Abwägung der eingegangene Stellungnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Innerhalb der Begründung und der Planzeichnung wurden die Festsetzungen in folgenden Punkten angepasst bzw. konkretisiert:

- Klarstellungen zur Genehmigungsfähigkeit zur gebietsbezogenen Nahversorgung auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts der LHS Potsdam.
- Optimierung der Erschließungsflächen zur Minimierung von Eingriffen im Bereich der Zufahrten und Hauszuwegungen.
- Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ohne Zweckbestimmung, zur Erreichung größeren Gestaltungsspielraumes hinsichtlich der Ausweisung von Tempo 30 Zonen bzw. verkehrsberuhigter Bereiche.
- Anlage von Stellplätzen als öffentliche Verkehrsfläche für den Hol- und Bringeverkehr im Bereich der Kindertagesstätte.
- Konkretisierungen hinsichtlich des Artenschutzes.
- Textliche Aktualisierungen zu den Zielen der Raumordnung auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Rechtskraft seit 15.05.2009)

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt, 1. Änderung Nordbereich“.

Anlage 3 Abwägungstabelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung