



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 128 "Trebbiner Straße / Am Silbergraben" Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	04.08.2011
	Eingang 902:	05.08.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße/Am Silbergraben“ ist gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern (s. auch Anlage 1).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden aufgrund der im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Planungsziele (städtebauliche Qualität) ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden können und sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungs- und Folgekosten

Bei Inkraftsetzung der Planung entstehen Kosten von ca. 75.000 € für die Umsetzung der Anlage der öffentlichen Wege und ca. 20.000 € für die Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen.

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der durch den Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen

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 : Übersichtskarte (geänderter Geltungsbereich)	
Anlage 2 : Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen	(1 Plan)
Anlage 3 : Begründung mit Umweltbericht	(56 Seiten)

Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 27.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße/ Am Silbergraben“ beschlossen.

Das Plangebiet soll nunmehr um eine Teilfläche reduziert werden. Der geänderte räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Die Lage des Plangebietes ist in der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellt.

Die Änderung des Geltungsbereichs ist das Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um ein Flurstück in Privateigentum und drei städtische Flurstücke, welche eine zum größten Teil mit Bäumen bestandene zusammenhängende Grünfläche bilden. Diese Grünfläche grenzt südlich an den Friedhof Drewitz an. Im Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: Dezember 2010) waren diese Flurstücke als private Grünfläche (Flurstück 1428) und öffentliche Grünfläche (Flurstück 1277, 1261, 1253) festgesetzt. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsprozesses hat sich gezeigt, dass die Festsetzung einer privaten Grünfläche oder aber auch einer öffentlichen Grünfläche nicht erforderlich ist. Mit der Herausnahme dieser Flächen aus dem Geltungsbereich ist eine angemessene Verwendbarkeit dieser Flächen noch möglich.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 27.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ gefasst.

Ziel der Planung ist die Gestaltung der Ortsrandsituation im südlichen Bereich des Ortsteils Drewitz durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und einem Mischgebiet in verkehrlich günstiger Lage nördlich der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n und westlich der Bundesautobahn 115. Besonders attraktiv sind diese Flächen durch ihre gute verkehrliche Anbindung und sollen aufgrund dessen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten freigehalten werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ wurde vom 07.02. bis zum 21.02.2011 durchgeführt. Es gingen fünf schriftliche Stellungnahmen und eine mündliche Stellungnahme ein.

Aus der frühzeitigen Beteiligung wird der Verzicht auf die Festsetzungen von Gewerbegebieten, Einzelhandelsfestsetzungen, Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Tankstellen und Wohnungen für Betriebsinhaber angeregt.

Die Entscheidung ein Gewerbegebiet an dieser Stelle festzusetzen, wird durch das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe getragen und ist auch aus Sicht der Verwaltung zur Förderung der Wirtschaft notwendig. Die Zulässigkeit von Tankstellen wurde noch einmal überdacht und es erweist sich als sinnvoll diese aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes

zuzulassen. Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des am 10.09.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam getroffen und sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Der Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber erfolgt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen.

Der Eigentümer des Flurstücks 1428, Flur 8 Gemarkung Drewitz spricht sich gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf seinem Grundstück aus. Dieses Flurstück wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, damit ist eine angemessene Verwendbarkeit dieser Fläche noch möglich.

Ein Rechtsanwalt verweist auf den beim Oberverwaltungsgericht unter dem AZ OVG 2 A 2.06 geführten Rechtsstreit und die erfolgreiche Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“. Er behauptet, dass der wesentliche Mangel, der nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 10.09.2009 zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ geführt hat, wiederum nicht behoben wird.

Ziel der Planung ist die vorrangige und schnellere Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet. Um dieses Gebiet zu entwickeln bedarf es nicht der Einbeziehung des Betriebsgrundstücks des Stellungnehmenden. Durch die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße/Am Silbergraben“ wird auch nicht die städtebauliche Ordnung seiner Umgebung in Frage gestellt.

Ein weiterer Bürger spricht sich gegen die textliche Festsetzung 1.2 für den Teil des Mischgebietes MI 2 aus. Durch diese textliche Festsetzung wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Die Festsetzung 1.2 regelt für das MI 2 eine klare Nutzungszonierung mit Dienstleistung und Gewerbe im Erdgeschoss. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete geregelte Nutzungsmischung realisiert wird.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19. Januar 2011 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs aufgefordert.

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Es wird ein hierzu Hinweis in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung West weist darauf hin, dass sich der betreffende Abschnitt der Landesstraße L79 Drewitz, welcher südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt, außerhalb von Ortsdurchfahrten befindet und freie Strecke ist. Aus diesem Grund ist eine Anbauverbotszone einzuhalten.

Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der L79n Ortumgehungsstraße Drewitz wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) bestätigt grundsätzlich die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, fordert jedoch die Festsetzung eines Bauschalldämmmaßes auch für das Mischgebiet sowie die Aufnahme des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen von 2007.

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu den Gewerbegebieten werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahmen der Fachbereiche

Mit Schreiben vom 18. Januar 2011 wurden die betroffenen Fachbereiche zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Durch die Bereiche Stadtentwicklung, Grünflächen und Umwelt und Natur wurde eine Sicherung der Wegeverbindungen zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsraum der Nutheniederung gefordert.

Um eine Wegeverbindung vom Plangebiet in den Landschaftsraum der Nutheniederung zu sichern, soll das Flurstück 246, Flur 3 auf der Gemarkung Drewitz welches im Eigentum der LHP ist mit Teilen des angrenzenden privaten Flurstücks 1304 getauscht werden, sodass ein durchgehendes städtisches Wegegrundstück entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des GE 1 entsteht.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ gefasst werden.

Anlagen

Demografieprüfung

Anlage 1 : Übersichtskarte (geänderter Geltungsbereich)

Anlage 2 : Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen

Anlage 3 : Begründung mit Umweltbericht

(1 Plan)

(56 Seiten)