



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (OT Groß Glienicke), Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs, zur öffentlichen Auslegung sowie zur Erweiterung des Bereichs der Anordnung der Baulandumlegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.08.2011
	Eingang 902:	
	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. 21 „Potsdamer Chaussee“ (OT Groß Glienicke) ist in seinen Grenzen gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern (siehe Anlagen 1 und 3).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ (OT Groß Glienicke) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 1 und 2).
3. Für diesen Bebauungsplan wird nach § 46 Abs 1 i.V.m. § 45 BauGB eine Erweiterung der Baulandumlegung – nördlich zwischen „Grüner Weg“ und „Potsdamer Chaussee“ – angeordnet. Die Lage ergibt sich aus der Karte (siehe Anlage 4).
4. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Potsdam wird beauftragt, die Umlegung durch Beschluss nach § 47 BauGB einzuleiten und das Umlegungsverfahren durchzuführen.

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 für den überwiegenden Teil der Planung externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird. Für den verbleibenden Teil der Planung werden sich die externen Planungskosten voraussichtlich auf insgesamt 13.307,77 € belaufen. Diese Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400.5431569 bereit gestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2011 bis 2013 anfallen.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht vollständig durch einen Dritten übernommen werden können. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden verbleibenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Erschließung	ca. 415.000	Grün- und Verkehrsflächen

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Folgeblatt zur Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht vor dem Jahr 2012 zu rechnen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Die umlegungsbedingten Kosten mit der Investitions-Nr. 0742003990001 werden aus dem Produkt-Konto 5110100.0961200 finanziert. Die durch die Abschöpfung der Umlegungsvorteile zu erwartenden Einnahmen werden im Baulandumlegungsverfahren die Verfahrens- und Sachkosten decken. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist ab 2011 vorgesehen und steht unter dem Haushaltsvorbehalt des jeweiligen Haushaltsjahres.

Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind gegenwärtig nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2012 zu rechnen. Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

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:	Planzeichnung	1 Plan
Anlage 2:	Begründung	177 Seiten
Anlage 3:	Änderung des Geltungsbereichs	1 Seite
Anlage 4:	Änderung der Anordnung der Baulandumlegung	1 Seite

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat am 14.03.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes unter Steuerung des Einzelhandels geschaffen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 19.08.2008 bis zum 22.09.2008 durchgeführt.

Es gingen 3 schriftliche Stellungnahmen ein, davon 2 von Bürgern und eine von einer Gesellschaft, die Grundstückseigentümerin im Plangebiet ist.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich auf das städtebauliche Konzept (2 Vorzugvarianten), die Geschosshöhe im östlich gelegenen Wohngebiet, Spiel- und Sportanlagen sowie die Erschließung.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung wie folgt geändert:

- die Vorzugsvariante A bildet die Grundlage für die weitere Planung
- Festsetzung des Mehrzweckspielfeldes und des Spielplatzes in der Grünfläche an der L 20
- die Gebäudehöhe im östlichen Wohngebiet orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

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

Mit Schreiben vom 29.07.2008 wurden 20 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und 2 Nachbargemeinden zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf

aufgefordert. 17 beteiligte Behörden äußerten sich dazu. Davon hatten 8 keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 3 Behörden äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese 3 Träger öffentlicher Belange der Planung zustimmen.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf sich auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung, die Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes, des Immissionsschutzes sowie des Denkmalschutzes.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung wie folgt geändert:

- der Planinhalt ist in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen weiterentwickelt worden
- Berücksichtigung des Faunistischen Gutachtens sowie der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
- Übernahme der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierung und der Immissionsprognose
- Reduzierung der Bebauung des Mühlenbergs
- nachrichtliche Übernahme der Denkmale im Baugebiet WA und an der Potsdamer Chaussee und Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten auf diesen und angrenzenden Grundstücken.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

10 Fachbereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 29.07.2008 zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf aufgefordert. Alle beteiligten Fachbereiche äußerten sich dazu.

Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Ausweisung der entsprechend dem Einzelhandelsgutachten empfohlenen Fläche als Sondergebiet „Nahversorgung“, die Verkehrsplanung, einer notwendigen Fläche zur Regenentwässerung, die Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes sowie auf die Lage der Spiel- und Erholungsflächen.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung wie folgt geändert:

- Festsetzung der vorgesehenen Einzelhandelsflächen als Sondergebiet „Nahversorgung“
- Festsetzung einer Fläche an der Potsdamer Chaussee zur Ableitung des Regenwassers
- Übernahme des Faunistischen Gutachtens und der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
- Festsetzung eines Mehrzweckspielfelds und eines Spielplatzes
- Herausnahme des Teilbereichs am Knotenpunkt Potsdamer Chaussee / Glienicker Dorfstraße
- Reduzierung der Bebauung und der Erschließung auf dem Mühlenberg
- Festsetzung der Stichstraße zu im mittleren Teil des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Wohngebieten als private Verkehrsfläche, aller übrigen Straßen als öffentliche Verkehrsfläche.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 20.04.2011 wurden 26 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf aufgefordert.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. 9 Behörden haben der Planung zugestimmt. 7 Behörden haben sich nicht zur Planung geäußert. Daher wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Immissionsschutzes, des besonderen Artenschutzes und auf die Festsetzungen zum Einzelhandel.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend präzisiert, dass

- der aus Immissionsschutzgründen geforderte Ausschluss einer Nachnutzung für das Mehrzweckspielfeld im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geklärt werden soll
- eine stärkere Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Festsetzungen im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im östlich angrenzenden Mischgebiet erfolgt.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

13 Fachbereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 20.04.2011 zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf aufgefordert. 10 Fachbereiche äußerten sich dazu.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Durchsetzung des Geh- und Fahrrechts, auf die Reduzierung der Gebäudehöhen angrenzend an Denkmale, auf die Lage des Spielplatzes im östlichen Plangebiet und den Umfang öffentlicher Grünflächen.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend präzisiert, dass

- das Geh- und Fahrrecht im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden soll
- im MI 1 und im östlichen Teil des MI 2 eine Reduzierung auf 2 Geschosse erfolgt, wobei das 2. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Aufgrund der guten Ausstattung des Plangebiets mit öffentlich zugänglichen Grünflächen und mit Waldflächen sind weitere öffentliche Grünflächen nicht erforderlich. Aus Immissions- und Artenschutzgründen ist eine Verlagerung des Spielplatzes nicht möglich.

Zur Umsetzung der Planung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen.

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen werden müssen der Mündungsbereich der Dorfstraße in die Potsdamer Chaussee und die angrenzenden Grundstücke auf der Südseite der Potsdamer Chaussee (Flurstücke 10,11). Die Fachplanungen zum künftigen Ausbau des Verkehrsknotens sind noch nicht ausreichend fortgeschritten und sollen für diesen Bereich gesondert weiter geführt werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Reines Wohngebiet aufgenommen werden sollen nordöstlich des Grünen Wegs gelegenen Flächen, die die bereits im Plangebiet enthaltenen Wohngebietsflächen ergänzen und gemeinsam mit diesen erschlossen werden können.

Erweiterung des Bereichs für die Anordnung der Baulandumlegung

Für diesen Bebauungsplan wird nach § 46 Abs. 1 i. V. m. § 45 BauGB eine Erweiterung der Baulandumlegung angeordnet. Die Lage ergibt sich aus der beigefügten Karte (Anlage 4).

Aufgrund der unzumutbaren Gestaltung der betroffenen Grundstücke müssen zur Verwirklichung der Planungsziele bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen und etwa anfallende ungleichmäßige planerische Auswirkungen auf einzelne Eigentumsflächen ausgeglichen werden können.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans soll das bereits nach § 45 ff. BauGB angeordnete Umlegungsverfahren um diese Flächen erweitert werden. Dazu ist eine Erweiterung des Bereichs für die Anordnung der Umlegung erforderlich.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Umlegungsgebietes gemäß § 52 BauGB bleibt dem Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses der Landeshauptstadt Potsdam bei Durchführung eines amtlichen Verfahrens vorbehalten.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ gefasst werden und die Erweiterung der Baulandumlegung angeordnet werden.

Anlagen

Anlage Demografieprüfung

Anlage 1:	Planzeichnung	1 Plan
Anlage 2:	Begründung	177 Seiten
Anlage 3:	Änderung des Geltungsbereichs	1 Seite
Anlage 4:	Änderung der Anordnung der Baulandumlegung	1 Seite