



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 34-2 "Katharinenholzstraße / Amundsenstraße" Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	13.10.2011
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ 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- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. 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 für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 29.000 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2011 bis 2012 anfallen.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im weiteren Verfahren vorgesehen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

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: Planzeichnung (1 Plan)

Anlage 2: Begründung (141 Seiten)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, das Gebiet zwischen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße unter Wahrung des ländlichen Siedlungsraums von Bornstedt und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen dörflichen Strukturen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnbebauung zuzuführen. Zugelassen werden sollen Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen auf jeweils über 500 m² großen Grundstücken.

Die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung der zu bebauenden Grundstücksflächen soll in ihrer Typologie und Gestaltung die an der Katharinenholzstraße vorhandenen dörflichen Strukturen ggf. auch mit Hofformen aufnehmen. Zur landschaftlichen Einbindung ist die Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Insoweit nicht im Bebauungsplan bestimmt, jedoch erforderlich, sollen Regelungen zur Baukörpertypologie, zu Fassadenmaterialien, zum Farbspektrum, zur Dachflächen- und zur Freiflächengestaltung ergänzend im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich von der Katharinenholzstraße aus erfolgen, die verkehrliche Anbindung an die Potsdamer Straße zu Rettungszwecken jedoch ermöglicht werden. Die verkehrliche Anbindung an die südwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen ist durch eine entsprechende Straßenführung zu sichern.

Die vorhandene Kleingartenanlage ist im Bereich der Flurstücke 188/2, 201, 202/2, 203 (teilweise), 207 (teilweise), 458 und 622 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Bornstedt planungsrechtlich zu sichern. Darin eingeschlossen ist ihre Erschließung von der Potsdamer Straße sowie von der Parzelle 207.1.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde vom 07.12.2010 bis zum 22.12.2010 durchgeführt.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme von einer Grundstückseigentümerin ein.

Die Stellungnahme bezog sich auf ein Flurstück der Grundstückseigentümerin, für dessen bestehende und auch künftig vorgesehene Kleingartennutzung ihrer Auffassung nach der Rechtsgrund fehle. Aus ihrer Sicht sei damit das Planungsziel einer Sicherung der "vorhandenen Kleingartenanlage" mangels Grundlage nicht mehr verfolgbar. Sie regt für das Flurstück die Einbeziehung in die Wohnungsbauflächen (WA) an. Diese Anregung fand bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs keine Berücksichtigung, da sie dem Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 widerspricht.

Darüber hinaus hat die Grundstückseigentümerin ihre Bedenken zu der in der Begründung dargelegten Erforderlichkeit eines städtebaulichen Vertrages dargelegt. Dieser Vertrag, der sicherstellen soll, dass auf einigen Parzellen Baurechte nicht durch Kündigung in Anspruch genommen werden, sondern erst dann, wenn diese Parzellen durch die derzeitigen Nutzer frei gemacht werden, ist als städtebaulicher Vertrag bezeichnet worden, was die Grundstückseigentümerin in Frage stellt. Dieser Teil der Stellungnahme ist ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen worden. Der angestrebte abzuschließende Vertrag ist seinem Inhalt nach zivilrechtlich zu beurteilen; überdies wird die Landeshauptstadt Potsdam nicht

Vertragspartner. Es wird also kein städtebaulicher Vertrag vorliegen, auf den die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes Anwendung finden. Das Übermaßverbot gilt hier nicht, sondern das Vertragsrecht des allgemeinen Zivilrechts. Die Begründung ist diesbezüglich fortgeschrieben worden.

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

Mit Schreiben vom 22.02.2011 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.1 des BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Daraufhin gingen 8 Stellungnahmen ein. 4 Behörden äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese der Planung zustimmen. Die Anregungen und Hinweise von 6 Behörden gingen in die Auswertung ein. Davon führten zwei Stellungnahme zur Änderung der Planung.

Der Empfehlung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, eine im Schalltechnischen Gutachten empfohlene Grundrissorientierung im Lärmpegelbereich V generell festzulegen, wird bedingt gefolgt. Die angeregte Grundrissorientierung für den Lärmpegelbereich III ist gutachterlich nicht gefordert worden und wird somit nicht berücksichtigt.

Die Anregungen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg sind nach einem intensiv geführten Abstimmungsprozess mit den Denkmalschutzbehörden und in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen berücksichtigt worden.

Die Hinweise weiterer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind - soweit erforderlich - bei der Fortschreibung der Begründung (einschließlich Umweltbericht) berücksichtigt worden.

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

14 Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 22.03.2011 zur Stellungnahme zu aufgefordert.

12 Fachbereiche äußerten sich zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Davon hatten 2 Fachbereiche bzw. Bereiche keine Anregungen. Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf

- die straßenverkehrlichen Entwurfparameter, deren gesetzliche Grundlagen und auf die gesondert durchzuführenden Widmungsverfahren,
- die Anforderungen des der Feuerwehr und des Löschwasserbedarfs,
- die Entwässerung und die Unterbindung der direkten Durchfahrt des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet zur Potsdamer Straße,
- die sich aus der städtebaulichen Planung resultierenden Bedarfe der sozialen Wohnfolgeeinrichtungen (KITA's),
- die wasser- und naturschutzrechtlichen Belange, einschließlich des besonderen Artenschutzes,
- die grundsätzlichen Belange der Stadtentwicklung, insbesondere der sozialen Infrastruktur (KITA-Platzversorgung), des Einzelhandels, der Verkehrsentwicklung und der Landschaftsplanung / Grünordnung,
- die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, insbesondere die der Welterbestätte Potsdam.

Die von den Fachbereichen und Bereichen der Stadtverwaltung Potsdam vorgebrachten Anregungen fanden ihre Berücksichtigung in der Fortschreibung des Planentwurfs mit seiner Begründung und dem Umweltbericht, insofern sie für die Festsetzungen des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Dabei führte im Wesentlichen die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und der naturschutzfachlichen Belange zur Änderung der Planinhalte.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung sind aufgrund des weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts fortgeschrieben und ergänzt worden.

Zur Umsetzung der Planung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags erforderlich.

Mit der Frage der Inanspruchnahme der Kleingartenflächen hat sich die Kleingartenkommission in ihrer Sitzung am 13.09.2011 befasst. Im Ergebnis der Beratung kann der Planung zugestimmt werden.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ gefasst werden.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung
Anlage 2: Begründung

(1 Plan)
(141 Seiten)