



Betreff:

öffentlich

Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 B "Nördliche Gartenstadt" 1. Änderung Nordbereich

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 21.05.2012

Eingang 902: 21.05.2012

4/46/466

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.06.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ 1. Änderung „Nordbereich“ (Anlage 3) wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ 1. Änderung „Nordbereich“ wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Anlage 2).
3. Die im Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ 1. Änderung „Nordbereich“ integrierten örtlichen Bauvorschriften 1. bis 4.2 werden beschlossen

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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten, die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Die Planung hat klimatische Umweltauswirkungen, dies ist auf die Versiegelung und den damit verbundenen Vegetationsverlust zurückzuführen, dem wird im Bebauungsplan wie folgt begegnet:

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 zum Klimaschutz bekannt. Dem folgt das städtebauliche Konzept, das dem räumlichen Leitbild der „kompakten Stadt“ sowie einer Stadt der kurzen Wege entspricht. Der Städtebau ist flächensparend und kompakt, wodurch die Bodenversiegelung verringert, der Verkehr vermindert und ein energetisch günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis erreicht wird.

Neben der kompakten Wohnnutzung ist im Plangebiet eine Kita geplant. Andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung befinden sich in räumlicher Nähe. Der zentrale Erholungspark des Bornstedter Felds grenzt unmittelbar an das Wohngebiet. Die räumliche Nähe der Wohnnutzung zu Gemeinbedarfs- und Erholungseinrichtungen fördert eine klimaschonende Mobilität, d.h. es werden mehr Wege zu Fuß oder mit dem Rad erledigt. Dies wird zusätzlich unterstützt durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen.

Im Bebauungsplan werden Baufelder festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für die Gebäudestellung lassen. Dies ermöglicht die aktive und passive Solarenergienutzung. Eine Verschattung der Gebäude untereinander wird vor allem durch die Einzelhausbebauung verhindert werden.

Das Wohngebiet ist durch ein Freiraumsystem gegliedert, das auch zur kleinräumigen Durchlüftung beiträgt. Außerdem sind Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehenden Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen. Zur Schaffung und Sicherung eines adäquaten Grünvolumens tragen vor allem die Festsetzungen von Straßenbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie Pflanzfestsetzungen auf den privaten Flächen bei.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage:

In den Unterlagen, die den Stadtverordneten vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (88 Seiten)
- Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahmen (25 Seiten)

1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage

- Billigung des Abwägungsergebnisses und
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ 1. Änderung „Nordbereich“

1.1 Anlass und Ziel

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld soll das östlich an die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee angrenzende, ursprünglich durch Ackerbrachen und Ruderalvegetation sowie durch eine militärische Nutzung geprägte Gelände zu einem Wohnstandort entwickelt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Ziels wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.06.1996 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 66 umfasst den Bereich östlich der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 54) und nördlich des Quartiers Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 40) und gliedert sich in zwei Teilbepauungspläne: Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ und Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“. Diese beiden Bebauungspläne sind mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4/2006 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.03.2006 in Kraft getreten.

Inzwischen sind große Teile dieses Geländes, sukzessive von Süden ausgehend, bebaut worden. Der nördliche und nordöstliche Teil des für die Bebauung vorgesehenen Geländes blieb indes bisher noch unbebaut. Veränderte Rahmenbedingungen machen nunmehr eine Änderung der städtebaulichen Rahmenplanung für den bisher unbebauten und noch unerschlossenen, nördlichen Teilbereich der nördlichen Gartenstadt erforderlich. Gründe für die Änderung sind eine deutlich gestiegene Nachfrage nach großzügigen und individuell geschnittenen Grundstücken, die Sicherung des am Rand des Volksparks im Zuge der Bundesgartenschau (BUGA) 2001 entstandenen Vegetationsbestandes durch Verzicht auf die Weiterführung der Erich-Mendelsohn-Allee (Parkrandstraße) nördlich der Fritz-Enke-Straße, eine stärkere städtebauliche Einbindung des Vegetationsbestandes im nordöstlichen Bereich sowie die Integration eines bisher im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausgewiesenen Kindertagesstätten-Standortes in den erhaltenswürdigen Baumbestand in Kombination mit einer vorgelagerten öffentlichen Grünfläche zur Unterstreichung der städtebaulich besonderen Bedeutung der Kindertagesstätte als öffentlicher Zielort.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 03.06.2009 die 1. Änderung „Nordbereich“ des Bebauungsplanes Nr. 66 B beschlossen. Das im Dezember 2008 abgestimmte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die 1. Änderung „Nordbereich“ des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“.

In der nördlichen Gartenstadt soll nahezu ausnahmslos gartenverbundenes Wohnen überwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern realisiert werden. Ziel ist es, durch die Verbindung von Eigenheimen mit einem grünbetonten öffentlichen Straßennetz eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Die Dimensionierung der Baufelder soll bei einer sukzessiven Entwicklung den veränderten Anforderungen des Wohnungsmarktes an diesem Standort Rechnung tragen.

Im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption für das Bornstedter Feld werden zwischen dem Volkspark und der Lennéschen Feldflur Querungsmöglichkeiten durch die Gartenstadt und die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee gesichert und als Grünverbindungen ausgestaltet. Darüber hinaus wird ein Standort für die soziale Infrastruktur nachgewiesen.

1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ 1. Änderung „Nordbereich“ in der Fassung von Januar 2010 erfolgte vom 01.02.2010 bis zum 16.02.2010. Es liegt keine Stellungnahme der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 09.02.2010 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme

bis zum 05.03.2010 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 18 Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung und 19 Behörden. Es liegen von 11 Fachbereichen und Bereichen und 15 Behörden Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden 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)

Auslegung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ 1. Änderung „Nordbereich“ in der Fassung vom 13.07.2010 erfolgte vom 03.12.2010 bis zum 07.01.2011. Es liegt keine Stellungnahme der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 02.11.2010 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 07.12.2010 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 18 Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung und 19 Behörden. Es liegen von 12 Fachbereichen und Bereichen und 11 Behörden Stellungnahmen vor.

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

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abtl. Denkmalpflege regte zur Vermeidung eines harten Übergangs vom Siedlungsbereich zur Parklandschaft die Reduzierung der GRZ im WA 21 und die Festsetzung von einem Vollgeschoss statt zwei Vollgeschossen in den Baufeldern WA 21 und WA 23 an. Die GRZ im WA 21 wurde von 0,3 auf 0,25 reduziert. Dem Einwand des Bereichs Grünflächen folgend wurde im WA 21 und WA 23, um den angepassten Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum sicherzustellen als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Der Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse wurde nicht gefolgt, da ein ausgebautes Dachgeschoss, von Ausnahmen abgesehen, gem. BbgBO ein Vollgeschoss ist. Somit ist, um die Anregung umsetzen, die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen erforderlich. Da allerdings hochgestockte Satteldächer am nördlichen Siedlungsrand kein städtebauliches Qualitätsziel darstellen, wurde hier die Gebäudehöhe auf 9 m beschränkt.

Ferner regte die Abtl. Denkmalpflege an, die historische Wegebeziehung an der Nordspitze des WA 21 von Bebauung freizuhalten. Das ist zwar durch die bisher vorgesehenen Festsetzungen bereits gewährleistet. Die Planung wird aber insoweit geändert, dass an der nordwestlichen Grenze des WA 21 die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt wird. Hierdurch wird mehr Gestaltungsspielraum zum Erhalt der Wegeverbindungen zwischen Viereckremise und Maulbeerallee in der Grenzallee geschaffen.

Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes auf der Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) angepasst und ergänzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“, 1. Änderung „Nordbereich“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.10.2001, der für dessen Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 3 (GFZ 0,4 – 0,9) darstellt,

abgeleitet.

Der FNP wird gegenwärtig aktualisiert. Mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes in 2008 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass die nachfolgenden B-Pläne auf der Grundlage dieses Entwurfes (Stand 05.03.2008) erarbeitet werden sollen. Der FNP-Entwurf lag im April 2011 in der Fassung vom 09.02.2011 aus, er stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5 – 0,8) dar. Die Aktualisierung des FNP wird somit keine Auswirkungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zur Folge haben.

Der Bebauungsplan Nr. 66 B, 1. Änderung entspricht damit in seinen Zielen und Zwecken der Flächennutzungsplanung.

1.4 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. Mit Ausnahme der Maßnahmen zum Ausgleich von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (besonderer Artenschutz) werden alle durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld vermieden, gemindert bzw. kompensiert. Zum Ausgleich von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden entsprechende Maßnahmen auf einer Fläche in der Döberitzer Heide vertraglich gesichert. Eine zustimmende abschließende Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz dazu liegt mit Datum vom 30.03.2012 vor.

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung (88 Seiten)
- Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahmen (25 Seiten)