



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg" Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	16.08.2013
	Eingang 902:	16.08.2013
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.09.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg" entschieden (gemäß Anlagen 1A, 1B, 1C).
2. Der Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (Anlage 2 und 3).

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.)

Die Bebauungsplanung verursacht keine Kosten für die Infrastruktur, da die notwendigen Straßen vorhanden sind und der Bedarf an Kindertagesstätten sowie Schulen im Gebiet und in Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	3	0	0	60	mittlere

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den beteiligten Fachausschüssen vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1A:	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung	(4 Seiten)
Anlage 1B :	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange	(4 Seiten)
Anlage 1C	Abwägungsvorschlag Betroffenenbeteiligung	(8 Seiten)
Anlage 2 :	Bebauungsplan	(1Plan)
Anlage 3 :	Begründung	(33 Seiten)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2012 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25-1 „Heidereiterweg“ gefasst (DS 12/SVV/0119). Anlass für die Planung war der Beschluss der Stadtverordneten vom 28.01.2009 zur Präzisierung der Ziele des Bebauungsplans und zur Wiederaufnahme der Planung.

Ziel der Planung ist es, die baulichen Entwicklungspotenziale des Gebietes für eine Wohnnutzung unter Wahrung der Wohnqualität auszuschöpfen. Mit behutsamer Nachverdichtung der bereits teilweise vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe soll zu einer umweltverträglichen Beschränkung des Siedlungswachstums der Stadt auf Flächen im Inneren des Siedlungskörpers beigetragen werden.

Mit Hilfe der Präzisierung der Ziele sollen ungewollte städtebauliche Entwicklungen verhindert werden. Dazu waren u.a. die bisherigen Festsetzungen vor allem zum Maß der Nutzung zu überprüfen sowie eine höchst zulässige Zahl von Wohnungen pro Grundstück festzusetzen. Außerdem zielt der Beschluss auf die Aufnahme einer größeren Abstandsflächenregelung zur Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Situation.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 15. Mai bis zum 19. Juni 2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 10. Februar bis zum 12. März 2012. An der Planung wurden insgesamt 10 Träger öffentlicher Belangen beteiligt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 4 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Drei Bürger haben zum Entwurf Stellung genommen. Zwei von ihnen äußern sich zur Geschossigkeit und zur Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude und regen die Reduzierung an. Sie mahnen den Erhalt des Charakters der Siedlung an und weisen auf die schwierige Verkehrssituation, vor allem im Bereich der Schule hin.

Die dritte Bürgerin hat im Vertrauen auf einen früheren Planungsstand im Vorentwurfsstadium ihr Flurstück in der dritten Reihe heraustreten lassen und möchte nun das Baufeld wieder nach hinten

verschoben haben, um an die bestehende Doppelhaushälfte des zweiten Flurstückes anbauen zu können.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Die Planung wurde daraufhin zunächst geändert.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein, in denen der Planung grundsätzlich zugestimmt wurde. Es wurden Hinweise auf Ergänzungen bezüglich ihrer Fachplanungen und zur Umsetzung der Planung gegeben.

Die Stellungnahmen haben lediglich zu redaktionellen Änderungen geführt. (s. Anlage 1B)

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Da bei Erteilung der Baugenehmigung zum zweiten Wohnhaus auf dem Grundstück Heidereiterweg 24 nach § 33 BauGB der Bebauungsplan im hinteren Bereich noch Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten ermöglichte und im weiteren Verfahren erst die Baugrenze verschoben wurde, so dass keine Erweiterung der Doppelhaushälfte mehr möglich ist, sollte dem Vertrauensschutz der Bürger Rechnung getragen werden. Da die Grundstücke Heidereiterweg 24 bis 26 mit über 80 m ungewöhnlich tief sind, können die Baufelder auf diesen um 5 m nach hinten verschoben werden.

Die Planung wurde vorbehaltlich der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung entsprechend geändert und die davon betroffenen Bürger wurden beteiligt. (s. Anlage 1A)

Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit

Die von der Änderung des Entwurfes wegen der direkten Nachbarschaft betroffenen 11 Grundstückseigentümer sind um ihre Stellungnahme zur Änderung gebeten worden. 5 Eigentümer haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die Veranlasserin der Änderung des Entwurfs der Planung bedankte sich für die Änderung.

Die vier anderen Eigentümer lehnen die Änderung aus unterschiedlichen Gründen ab. Ihr Hauptargument ist die gestörte Wohnruhe durch die zweite Wohneinheit und die damit verbundene zusätzliche Erschließung in den hinteren Grundstücksbereichen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Betroffenenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Von den vier Eigentümern, die sich gegen die Änderung der Planung in der Betroffenenbeteiligung ausgesprochen haben, sind zwei unmittelbar betroffen. Ihre Grundstücke liegen an den Längsseiten und sind den zu erwartenden Belästigungen durch zusätzliche Wohneinheiten und ihren Zufahrten direkt ausgesetzt. Die Bewohner der an den Schmalseiten angrenzenden Grundstücke sind lediglich mittelbar davon betroffen.

Da sich die Ausgangssituation auf dem Grundstück Heidereiterweg 26 durch eine Grundstücksteilung geändert hat und somit die Argumentation mit der außergewöhnlichen Grundstücksgröße von 80 m nicht mehr zutreffend ist, kommt dieses Grundstück für die Änderung nicht mehr in Frage.

Für die anderen beiden Grundstücke ist die Argumentation der Nachbarn zur Problematik der sehr schmalen Grundstücke mit der notwendigen Erschließung für eine zweite Wohneinheit in der zweiten Reihe nachvollziehbar.

Auf den sehr schmalen Parzellen der Nachbarn sind zusätzliche Stellplätze sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Ansprüche nicht vertretbar.

Die Belange der betroffenen Nachbarn werden in der Summe höher gewertet als der Belang der Eigentümerin, eine zweite Wohneinheit in der hinteren Baureihe bauen zu können.

Im Ergebnis der Abwägung wird der Entwurf der Planung entgegen dem Vorschlag im erneuten Beteiligungsverfahren nicht geändert. (s. Anlage 1C)

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.25-1 "Hegemeisterweg" gefasst und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt werden.

Anlage 1C Abwägungsvorschlag Betroffenenbeteiligung
Anlage 2 : Bebauungsplan
Begründung

(8 Seiten)
(1Plan) Anlage 3 :
(33 Seiten)