



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 Bornim-Gutsstraße**

Erstellungsdatum 23.08.2001

Eingang 02: \_\_\_\_\_

Geschäftsbereich/FB: Bereich Straße

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
12.09.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
17.09.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
25.09.2001	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
27.09.2001	Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz		
10.10.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
25.10.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" einschließlich der vereinfachten Änderungen entschieden (gemäß Anlage 1a bis 1d).

2.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlage 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"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**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.)

ja

Infolge der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" werden Erschließungs- maßnahmen erforderlich:

- im Haushalt 2001 sind Gesamtkosten von 150 TDM für Erschließungsmaßnahmen auf der Haushaltsstelle 63000.95011 eingestellt
- vorbehaltlich des genehmigten Haushalts 2002 sind die Gesamtkosten von 150 TDM auf der Haushaltsstelle 63000.95011 für Erschließungsmaßnahmen in der Haushaltsplanung für 2002 bereits berücksichtigt

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

**Begründung:**

# **Kurzeinführung**

## **Bebauungsplan Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße"**

### **1. Änderung**

## **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung**

### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" ist seit dem November 1993 rechtsverbindlich. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde auf der Sitzung am 17. September 1998 die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 (Bornim-Hügelweg) und Nr. 12 (Bornim-Gutsstraße) beschlossen (DS 98/0544).

Zur Umsetzung dieses Beschlusses hat die Verwaltung die erforderlichen Verfahrensschritte eingeleitet. So wurde am 25. Januar zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung für den Bebauungsplan Nr. 12 im Rahmen der frühzeitige Bürgerbeteiligung eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15. September 1999 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass für drei im einzelnen abgegrenzte Teilbereiche Planänderungsverfahren durchzuführen sind, für den verbleibenden Teil des Geltungsbereiches jedoch die Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan fortgelten (DS/0723).

Im Rahmen dieser Verfahren wurden mit den Eigentümern der Änderungsbereiche Abstimmungsgespräche über die Planänderungen, die sich im wesentlichen auf die Festsetzung der baulichen Dichte und Erschließung beziehen und die für die Umsetzung der Planung (Bodenordnung) relevant sind, durchgeführt. Im Teilbereich III wurde darüber hinaus ein Mediationsverfahren zur Klärung der Lage und Eigentumsform der hier vorgesehenen Erschließungsstraße veranstaltet, um die widerstreitenden Interessen möglichst auszugleichen und zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen.

Auf der Grundlage der Eigentümergespräche wurde der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes für die Teilbereiche I (Hügelweg 29 – 39), II (Hügelweg 15-27) und III (Hügelweg 1- 9) erarbeitet. Am 13. September 2000 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12. gefasst (DS00/0683/1).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" der Stadt Potsdam hat in der Zeit vom 9. Oktober bis zum 10. November 2000 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund zweier im Rahmen der Abwägung empfohlenen vereinfachten Änderungen, die jeweils die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Erschließungsflächen betreffen, wurden die betroffenen Bürger und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung nochmals beteiligt.

## **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche innerhalb der Verwaltung**

**Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (s.**

## **Anlage 1a, 1d)**

In der Zeit der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 09. Oktober 2000 und dem 10. November 2000 sind insgesamt 14 Anregungen von Bürgern in der Verwaltung eingegangen.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich vor allen Dingen auf die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Gebietes. Darüber hinaus wurden Anregungen zur Begründung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Drei Anregungen, davon zwei ähnlich lautend, bezogen sich auf Sachverhalte außerhalb der Änderungsbereiche.

Ferner wurden zwei Anregungen zur Bodenordnung vorgebracht, die jedoch in nachfolgenden Stellungnahmen widerrufen wurden.

Weitere Schreiben bezogen sich auf Sachverhalte, die nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes sind.

Die Anregungen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen. Der Abwägungsvorschlag hat im Ergebnis folgende vereinfachte Änderungen ergeben:  
Änderung der Fahrbahnbreite und des Trassenverlaufs der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsfläche A im Teilbereich II :

Aufgrund der Anregung der Anlieger wird die nördliche Begrenzung der Erschließungsfläche nach Abstimmung mit den Fachbereichen Verkehr und Feuerwehr auf die südliche Grenze des mittleren Grundstücks (Flurstück 114/2) verschoben, so dass ein ausreichender Abstand zur Terrasse des angrenzenden bebauten Grundstücks eingehalten wird. Die Breite wird auf 4 m reduziert; lediglich im Verschwenkungsbereich erfolgt eine Ausdehnung auf 4,5 m.

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens durchgeführten vereinfachten Änderung wurden die betroffenen Bürger und die Fachbereiche nochmals beteiligt. Der Änderung der Erschließungsfläche A wurde zugestimmt.

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6 : Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch auf die Flurstücke 127/1 und 129/11:

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung der mittleren Grundstücksbereiche zwischen Hügelweg und der nördlichen Planstraße wird das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Erschließungsfläche B auch auf die Flurstücke 127/1 und 129/11 ausgeweitet.

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens durchgeführten vereinfachten Änderung wurden die betroffenen Bürger und die Fachbereiche nochmals beteiligt. Die Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der Erschließungsfläche B wurde abgelehnt. Da die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung aufgrund des fehlenden Einvernehmens der Beteiligten nicht möglich ist, wurde die Beibehaltung der Festsetzung der 1. Änderung, sowie sie Gegenstand der öffentlichen Auslegung war, in der Abwägung empfohlen. (s. Anlage 1d).

Außerdem erfolgten drei redaktionelle Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (s. Anlage 1b)**

Gemäß § 4 Abs. 1 wurden Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Belange von den Planänderungen berührt sein können, mit Schreiben vom 07.10.2000 um Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

In den Stellungnahmen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderungen geäußert sondern lediglich Hinweise gegeben.

Das Landesumweltamt, Abteilung Naturschutz wies darauf hin, dass der Umfang der Neuversiegelung der Versiegelung gegenüberzustellen ist, die sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1993 ergeben hat, um eine erhöhte oder reduzierte Versiegelung feststellen zu können.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Erhalt einer geschützten Streuobstwiese keine Ausgleichsmaßnahme sondern eine Vermeidungsmaßnahme ist. Die Aussage bezieht sich auf die im hinteren Grundstücksbereich Hügelweg gelegene Streuobstwiese, die erhalten werden soll und als private Grünfläche festgesetzt wird. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend korrigiert.

Abschließend merkte die Behörde an, dass nur flächige Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden können; dazu zähle nicht die Anpflanzung von Straßenbäumen.

Die weiteren bei der Stadtverwaltung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthielten zustimmende Aussagen und lediglich allgemeine Hinweise.

Die Hinweise wurden – sofern sie den Inhalt des Bebauungsplans unmittelbar betreffen -in der Begründung berücksichtigt. Planänderungen ergeben sich nicht.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung (s. Anlage 1c)**

Aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung gingen Anregungen vor allem zur Erschließung sowie zu Belangen des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Gebietes ein.

Der **Fachbereich Feuerwehr** nahm Stellung zur Fahrbahnbreite der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Erschließungsfläche A im Teilbereich II. Es wurde festgestellt, dass es – entsprechend der Anregung der Anlieger - ausreicht, wenn der Fahrweg in seiner Breite von 4 m bis auf 50 m Entfernung zum letzten geplanten Gebäude (Rückseite) herangeführt wird. Im Bereich der Fahrbahnverschwenkung (Doppelkurve bzw. –krümmung) sollte die Fahrbahnbreite jedoch auf mind. 4,5 m aufgeweitet werden. Dies wurde im Abwägungsvorschlag berücksichtigt.

Das **Kataster- und Vermessungsamt** wies auf die gleichberechtigte Berücksichtigung der Interessen aller Anlieger der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Erschließungsflächen A und B im Teilbereich II und III hin. In der Abwägung wurde vorgeschlagen, das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fläche B auch auf die Flurstücke 127/1 und 129/11 auszuweiten, um damit einer geordnete Erschließung der mittleren Grundstücksbereiche zwischen Hügelweg und der nördlichen Planstraße sicherzustellen. Aufgrund dieser Anregung wurde ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Da die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung aufgrund des fehlenden Einvernehmens der Beteiligten nicht möglich ist, wurde die Beibehaltung der Festsetzung der 1. Änderung, sowie sie Gegenstand der öffentlichen Auslegung war, in der Abwägung empfohlen.

Der **Fachbereich Verkehr und Stadtgrün** nahm Stellung zu der Art der Festsetzungen der privaten Verkehrsflächen sowie zu Fahrbahnbreiten und -verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen. Dem Vorschlag, die privaten Erschließungsflächen als Privatstraßen festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Die Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung für maximal 5 Anlieger. In Abstimmung mit den Anliegern wurde diese Festsetzung für ausreichend gehalten, da sie eine einfachere umsetzbare Lösung darstellt.

Der Forderung nach einer Verbreiterung der Wohnstraßen wurde nur z. T. gefolgt. Mit den bereits einkalkulierten Sicherheitsabständen und der festgesetzten Verkehrsfläche von 5 m bleibt für die Ausführungsplanung genug Spielraum, die angestrebte Mischverkehrsfläche zu realisieren. Im Bereich des Bogenbereichs wurde entsprechend der Stellungnahme die Planstraße im Bereich der Grünfläche von 5,0 m auf 5,65 m erweitert.

Der Bereich **Umwelt und Natur** forderte eine rechtliche Klärung des gesetzlichen Schutzstatus mit der zuständigen obersten Naturschutzbehörde und wies auf die randlichen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen hin (Planstraße 2, allgemeines Wohngebiet).

Im Abwägungsvorschlag wird auf die Stellungnahme des Landesumweltamtes Abt. Naturschutz zum Entwurf der 1. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" hingewiesen. Hier wurden keine Bedenken bezüglich der Planänderungen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, hinsichtlich der durch LUA, N zu vertretenden Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz geäußert. Deshalb ist davon auszugehen, dass kein gesetzliche Schutzstatus besteht. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des geschützten Streuobstbestandes durch die Planstraße 2 und des angrenzenden Wohngebiets wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Darüber hinaus wurden Anregungen zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gegeben, die in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt wurden.

Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung hat im Ergebnis folgende vereinfachte Änderungen ergeben:

- Änderung der Verlauf und Trassenbreite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche A im Teilbereich II (Fachbereich Feuerwehr, Kataster- und Vermessungsamt)
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6: Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der Fläche B auch auf die Flurstücke 127/1 und 129/11 (Kataster- und Vermessungsamt)
- Erweiterung der Fahrbahnbreite der Planstraße 2 im Kurvenbereich (Fachbereich Verkehr und Stadtgrün)
- Ergänzung der Begründung zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bereich Umwelt und Natur).

## **Empfehlung der Verwaltung**

Trotz der intensiven Abstimmung zwischen der Planung, Bodenordnung und Erschließung und den betroffenen Eigentümern, sind noch Änderungen angeregt worden, die – sofern sie die Bauleitplanung betrafen -, in einer Vielzahl von Fällen berücksichtigt wurden mit der Folge o.g. vereinfachter Planänderungen und einer redaktionellen Überarbeitung und Ergänzung der Begründung.

Aufgrund der im Rahmen der Abwägung empfohlenen vereinfachten Änderungen zur 1. Änderung wurden die betroffenen Bürger und Fachbereich nochmals beteiligt. Das Ergebnis der erneuten Abwägung berücksichtigt die Anregungen der beteiligten Bürger und schlägt die Beibehaltung der textlichen Festsetzung Nr. 6 der 1. Änderung vor (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der Fläche B).

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann dem Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Bornim-Gutsstraße" (einschließlich der vereinfachten Änderungen) zugestimmt werden.

## **Überblick über die Bestandteile der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Bestandteil der Original-Anlagen ergänzend die Anlagen enthalten:

- Abwägung der Bürger:

Anlage 1a

- Abwägung der Träger öffentlicher Belange:  
Anlage 1b
- Abwägung der Fachbereiche:
- Abwägung erneute Beteiligung betroffener Bürger:  
Anlage 1d
- 1. Änderung zum Bebauungsplan und Begründung:  
Anlage 2

Anlage 1c

siehe Originalvorlage