



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 158 "Am Küssel" (OT Grube), Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 12.06.2017

Eingang 922: 12.06.2017

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.07.2017	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		x

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 158 "Am Küssel" (OT Grube) ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2)



## 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		1		1	<b>40</b>	<b>geringe</b>

### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich Am Küssel im Ortsteil Grube einen Bebauungsplan Nr. 158 "Am Küssel" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1            Aufstellungsbeschluss  
Anlage 2            Geltungsbereich

(2 Seiten)  
(1 Seite)

## **Bebauungsplan Nr. 158 „Am Küssel“ (OT Grube) Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Am Küssel“ (OT Grube).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: die nördliche Grenze des Flurstücks 217/3, Flur 3 der Gemarkung Grube
- im Osten: die westliche Grenze der Straße Am Küssel bzw. die östliche Grenze der Flurstücke 217/2 und 217/3, Flur 3, Gemarkung Grube
- im Süden: die nördliche Grenze der Wublitzstraße
- im Westen: die Flurstücke 454, 218/7, 218/6 und 218/5, Flur 3 der Gemarkung Fahrland.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 197, 202, 203, 204/1, 205/1, 205/2, 214/3, 214/4, 215/3, 217/1, 217/2, 217/3, 435, 436, 459, 460, 461, 462, 463, 472, 473 der Flur 3 in der Gemarkung Grube.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,35 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grube im westlichen Teil der Landeshauptstadt Potsdam. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km. Die Fläche befindet sich im Eigentum Privater.

Sie weist derzeit Wohnfunktion und Nutzung landwirtschaftlicher Zwecke auf. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird durch historische Höfe kulturlandschaftlich geprägt. Die ursprünglichen, historischen Dreiseitenhöfe sind jedoch nur noch zum Teil erhalten. Da mittlerweile ein Teil der prägenden Merkmale dieser erhaltenswerten, historischen Hofsituationen durch Abriss oder Umbau, nicht mehr vorhanden oder gestört ist, ist es städtebauliches Ziel, den erhaltenswerten Bestand der historischen Höfe zu sichern.

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist das Anliegen der Einwohner Grubes nach einer städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsbereiches Am Küssel. Einer solchen Entwicklung stehen jedoch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im Abschlussbericht zum Beschluss „Außenbereichssatzungen“ (DS 13/SVV/0648) vom Mai 2015 wurden potentiell in Frage kommende Bereiche ermittelt, welche im Außenbereich liegen, in denen Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist und die nicht als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Zu diesen potentiellen Flächen gehört der Ortsteil Grube. Bei der Prüfung, welcher der ermittelten Bereiche für eine Außenbereichssatzung geeignet wäre, stellte sich heraus, dass für den Bereich „Am Küssel“ keine Außenbereichssatzung und somit städtebauliche Weiterentwicklung möglich ist. Die Gründe liegen bei dem Erhalt der Funktion des Bereichs als Freiraum und dem Schutz vor Zersiedlung, welche bei einer Lückenbebauung zu befürchten ist.

Zur städtebaulichen Qualifizierung und Qualitätssicherung der bestehenden historischen Hofsituationen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

### Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Qualitätssicherung und Qualifizierung der historischen, kulturlandschaftsprägenden Hofstrukturen „Am Küssel“. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Sicherung der dauerhaften Nutzung der bestehenden historischen Hofstrukturen, insbesondere auf den Bestand von Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen, zu legen. Die Höfe, welche noch über vollständig erhaltene Gebäude verfügen und deshalb die nahezu ursprüngliche, historische Hofstruktur erkennen lassen, sind für die Kulturlandschaft prägend und somit erhaltenswert. Aus diesem Grund sollen diese Höfe in ihrer Grundstruktur gesichert und erhalten werden. Für bereits abgerissene Gebäude, die ehemals zu einem der Dreiseitenhöfe gehörten sowie für bestehende Gebäude, welche wirtschaftlich nicht mehr erhaltenswert sind, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, diese grundlegend baulich wiederherzustellen bzw. zu erneuern. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass die noch bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht mehr trag- und nutzbar sind und dass die Ersatzneubauten sich an den historischen, ursprünglichen Strukturen und Grundrissen orientieren. Als nicht mehr trag- und nutzbar gelten insbesondere die Gebäude, welche nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen, beispielsweise aufgrund zu niedriger Deckenhöhen.

Das Ziel der Herstellung der historischen, alten Gehöfte, bestehend aus Wohngebäude, Scheune und Nebenanlage dient der Sicherung des Gestaltwerts der Hofstätten für den stark ländlich geprägten Ortsteil Grube.

Durch den Bebauungsplan soll die Erhaltung der dörflichen, kaum überformten Strukturen und der noch vorhandenen historischen Bausubstanz in dem Gebiet „Am Küssel“ erzielt werden.

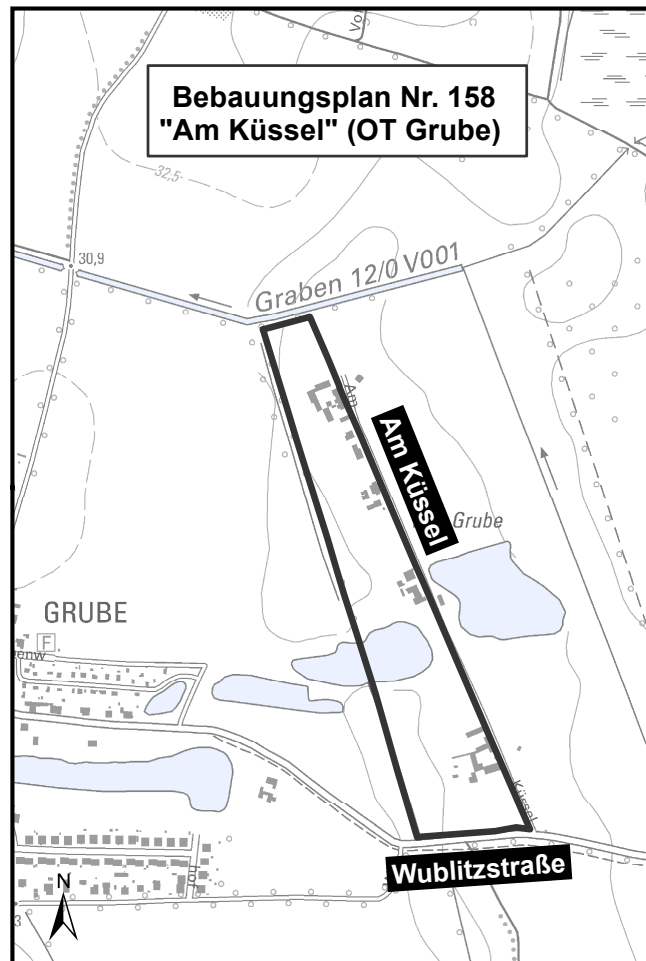
Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Am Küssel“ (OT Grube) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.



## **Bebauungsplan Nr. 158 „Am Küssel“ (OT Grube) Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Am Küssel“ (OT Grube).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: die nördliche Grenze des Flurstücks 217/3, Flur 3 der Gemarkung Grube
- im Osten: die westliche Grenze der Straße Am Küssel bzw. die östliche Grenze der Flurstücke 217/2 und 217/3, Flur 3, Gemarkung Grube
- im Süden: die nördliche Grenze der Wublitzstraße
- im Westen: die Flurstücke 454, 218/7, 218/6 und 218/5, Flur 3 der Gemarkung Fahrland.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 197, 202, 203, 204/1, 205/1, 205/2, 214/3, 214/4, 215/3, 217/1, 217/2, 217/3, 435, 436, 459, 460, 461, 462, 463, 472, 473 der Flur 3 in der Gemarkung Grube.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,35 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grube im westlichen Teil der Landeshauptstadt Potsdam. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km. Die Fläche befindet sich im Eigentum Privater.

Sie weist derzeit Wohnfunktion und Nutzung landwirtschaftlicher Zwecke auf. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird durch historische Höfe kulturlandschaftlich geprägt. Die ursprünglichen, historischen Dreiseitenhöfe sind jedoch nur noch zum Teil erhalten. Da mittlerweile ein Teil der prägenden Merkmale dieser erhaltenswerten, historischen Hofsituationen durch Abriss oder Umbau, nicht mehr vorhanden oder gestört ist, ist es städtebauliches Ziel, den erhaltenswerten Bestand der historischen Höfe zu sichern.

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist das Anliegen der Einwohner Grubes nach einer städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsbereiches Am Küssel. Einer solchen Entwicklung stehen jedoch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im Abschlussbericht zum Beschluss „Außenbereichssatzungen“ (DS 13/SVV/0648) vom Mai 2015 wurden potentiell in Frage kommende Bereiche ermittelt, welche im Außenbereich liegen, in denen Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist und die nicht als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Zu diesen potentiellen Flächen gehört der Ortsteil Grube. Bei der Prüfung, welcher der ermittelten Bereiche für eine Außenbereichssatzung geeignet wäre, stellte sich heraus, dass für den Bereich „Am Küssel“ keine Außenbereichssatzung und somit städtebauliche Weiterentwicklung möglich ist. Die Gründe liegen bei dem Erhalt der Funktion des Bereichs als Freiraum und dem Schutz vor Zersiedlung, welche bei einer Lückenbebauung zu befürchten ist.

Zur städtebaulichen Qualifizierung und Qualitätssicherung der bestehenden historischen Hofsituationen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

### Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Qualitätssicherung und Qualifizierung der historischen, kulturlandschaftsprägenden Hofstrukturen „Am Küssel“. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Sicherung der dauerhaften Nutzung der bestehenden historischen Hofstrukturen, insbesondere auf den Bestand von Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen, zu legen. Die Höfe, welche noch über vollständig erhaltene Gebäude verfügen und deshalb die nahezu ursprüngliche, historische Hofstruktur erkennen lassen, sind für die Kulturlandschaft prägend und somit erhaltenswert. Aus diesem Grund sollen diese Höfe in ihrer Grundstruktur gesichert und erhalten werden. Für bereits abgerissene Gebäude, die ehemals zu einem der Dreiseitenhöfe gehörten sowie für bestehende Gebäude, welche wirtschaftlich nicht mehr erhaltenswert sind, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, diese grundlegend baulich wiederherzustellen bzw. zu erneuern. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass die noch bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht mehr trag- und nutzbar sind und dass die Ersatzneubauten sich an den historischen, ursprünglichen Strukturen und Grundrissen orientieren. Als nicht mehr trag- und nutzbar gelten insbesondere die Gebäude, welche nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen, beispielsweise aufgrund zu niedriger Deckenhöhen.

Das Ziel der Herstellung der historischen, alten Gehöfte, bestehend aus Wohngebäude, Scheune und Nebenanlage dient der Sicherung des Gestaltwerts der Hofstätten für den stark ländlich geprägten Ortsteil Grube.

Durch den Bebauungsplan soll die Erhaltung der dörflichen, kaum überformten Strukturen und der noch vorhandenen historischen Bausubstanz in dem Gebiet „Am Küssel“ erzielt werden.

Ferner ist im Planverfahren mit dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft sowie mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu klären, ob eine Ergänzung der historischen Hofstrukturen durch Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu einer Tiefe von 30 m westlich der Straße Am Küssel umwelt- und raumordnungsrechtlich möglich ist.

Bei der Entwicklung der ergänzenden Bebauung ist zu prüfen, ob diese in ihrer Flächeninanspruchnahme, Maßstäblichkeit und Gestaltung mit dem Anspruch der Erkennbarkeit der historischen Hofstrukturen vereinbar ist oder ob sie vielmehr diesen Anspruch konterkariert.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Am Küssel“ (OT Grube) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.