



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan "Am Königsweg" (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall, Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.10.2018
	Eingang 922:	11.10.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.11.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan "Am Königsweg" (OT Fahrland) ist im Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall nach § 2 Abs. 1 BauGB in einem 15. Änderungsverfahren zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans ist das vorliegende städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



## 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>
			3	3	<b>120</b>	<b>große</b>

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall ein Änderungsverfahren zum geltenden Bebauungsplan "Am Königsweg" (OT Fahrland) aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept	(1 Seite)

## **Bebauungsplan "Am Königsweg" (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans "Am Königsweg" (OT Fahrland), Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall.

### **Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans "Am Königsweg" (OT Fahrland), Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall**

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall des Bebauungsplans "Am Königsweg" umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: nördliche Grenze der Flurstücke 312 und 313,  
im Osten: Flurstück 846, 885 , westliche Grenze der Flurstücke 773 und 884,  
im Süden: Gartenstraße,  
im Westen: östliche Grenze der Flurstücke 306, 317, 316 der Flur 3 der Gemarkung Fahrland.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Fahrland:

Flurstücke 312, 313, 846 tlw., 881, 882 tlw., 883 und 885.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die Lage des Plangebiets ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### **Bestehende Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Fahrland im Nordwesten der Landeshauptstadt Potsdam. Der Bebauungsplan "Am Königsweg" ist seit 1992 rechtsverbindlich und setzt Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘, Grünflächen und die notwendigen Erschließungsanlagen fest. Die Wohnungsbauvorhaben sind vollständig realisiert.

Der Bereich der Änderung liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Königsweg" zwischen der Gartenstraße und der Straße Am Upstall und beinhaltet die Flächen, welche im geltenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt sind.

Das Plangebiet ist in der Umgebung geprägt durch Geschosswohnungsbau im Westen und durch eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden in relativ geringer Dichte im Norden. Südlich wird das Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche und die Gartenstraße begrenzt. Im Osten schließt sich der freie Landschaftsraum an.

Die Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ ist im Eigentum Privater. Die Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Planung ist die Absicht des Eigentümers der Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ neben der Errichtung einer Kindertagesstätte mit 240 Plätzen, die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen auf der nördlichen Teilfläche der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘. Die Pflegeeinrichtung soll 24 Wohneinheiten umfassen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen soll die nördliche Teilfläche der Gemeindefläche ‚Kindergarten‘ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Des Weiteren soll auf der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen, unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche, zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz verzichtet werden. Der derzeitige Bedarf an Versorgungsanlagen wird über die bereits bestehenden Anlagen abgedeckt.

Zudem soll die Erschließung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die derzeit von Norden durch das Wohngebiet über die Straße Am Upstall und die Straße Hasensteg gesichert ist, geändert werden. Die Erschließung soll zukünftig über die südlich gelegene Gartenstraße erfolgen.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen ist die Aufstellung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan "Am Königsweg" (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

### **Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen und zur Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist ferner die Klärung und Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbaufläche und der Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ an die Gartenstraße sowie die Herstellung der nördlichen Anbindung der Erschließungsstraße an die Straße „Am Hasensteg“ über einen Fuß- und Radweg.

Diesem Ziel soll durch geänderte Festsetzungen zur Art der Nutzung im Änderungsverfahren Rechnung getragen werden.

Bei der Entwicklung der Planinhalte sind sowohl die umweltbezogenen als auch die grünplanerischen Aspekte zu beachten und in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept soll Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren werden (Anlage 3).

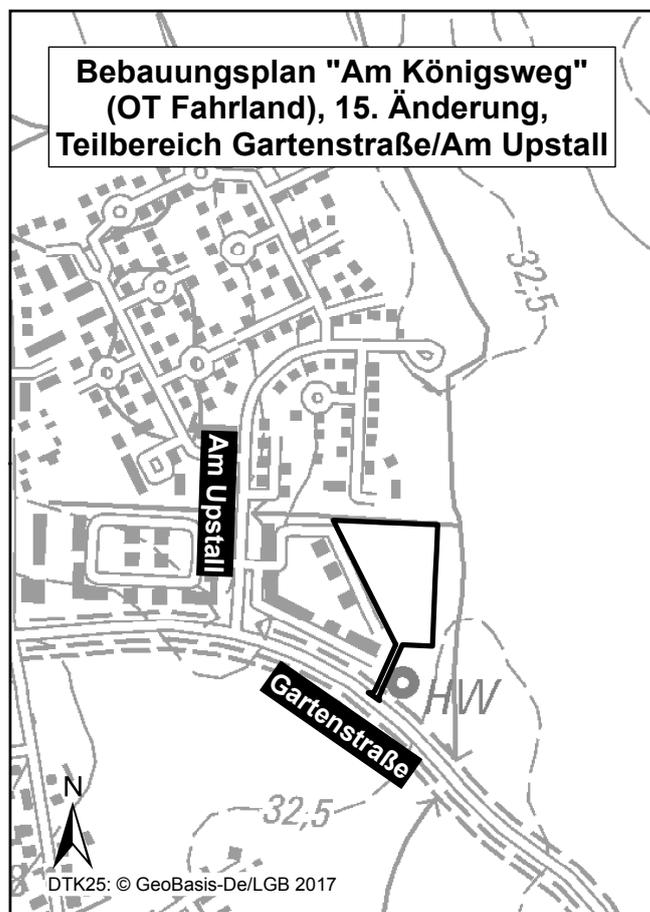
Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans "Am Königsweg" im Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

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





**24 WE (inkl. 8 Stpl.)**

Grundstück	2250 m <sup>2</sup>
Grundfläche	680 m <sup>2</sup>
GRZ	0,30
GFZ	0,90

**Straße (inkl. 19 Stpl.)**

Grundstück	1140 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

**KITA (240 Kinder)**

Grundstück	3940 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1160 m <sup>2</sup>
Spießfläche	2380 m <sup>2</sup>
18 Stpl.	400 m <sup>2</sup>