



Betreff:

öffentlich

Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs.4 BauGB für den Bereich "Fahrland West"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	08.01.2019
	Eingang 922:	15.01.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
30.01.2019		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für den Bereich "Fahrland West" sind gemäß § 165 Abs. 4 BauGB vorbereitende Untersuchungen einzuleiten. Das Untersuchungsgebiet ist gemäß den Anlagen „Geltungsbereich“ und „Detail Geltungsbereich südlich Gewerbezentrum“ abgegrenzt, diese sind Bestandteil dieses Beschlusses.

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3		3	3	1	230	sehr große

Begründung zum Beschlussvorschlag:

1. Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Königsweg,

im Osten: durch die Döberitzer Straße,

im Süden: durch die südliche Grenze des Schulgeländes der Regenbogenschule, der nördlichen Grenze des Friedhofs Fahrland, unter Einbeziehung des Waldes bis zur Kreuzung Döberitzer Straße/Gartenstraße,

im Westen: durch die östliche Außengrenze des „Gewerbezentrum Fahrland“, die Ketziner Straße von der Mühle Fahrland bis zur Grenze der Bebauung (südöstlicher Eckpunkt des Flurstücks 128, Gemarkung Fahrland, Flur 2 - Kerana Fliesen- und Natursteinhandel GmbH), in direkter Linie im Abstand von etwa 110m bis 160m von der Ketziner Straße vom süd-westlichen Eckpunkt des Flurstücks 127, Gemarkung Fahrland, Flur 2 bis zur Waldkante am nord-westlichen Eckpunkt des Flurstücks 50/12, Gemarkung Fahrland, Flur 2 (s. Anlage „Geltungsbereich“).

südlich und westlich des Gewerbezentrum:

Da dieser Bereich vor allem im Bereich des Hanges in Teilen nicht sinnvoll durch Flurstücksgrenzen zu definieren ist, wird die Grenze des Untersuchungsgebietes wie folgt gebildet:

(Alle im Folgenden benannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Fahrland, Flur 2)
Vom nördlichen Rand des Flurstückes Flurstück 87/4 bis zur Verbindung zwischen dem süd-östlichen Ecke des Flurstückes 82/2 und der nord-östlichen Ecke des Flurstückes Flurstück 238. Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 238 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 93 /5. (s. Anlage „Detail Geltungsbereich südlich Gewerbezentrum“).

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 62 ha. Die Lage des Untersuchungsgebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage „Geltungsbereich“).

2. Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Fahrland, südlich des Königsweges. Östlich grenzt das Wohngebiet „Am Königsweg“ an, westlich das „Gewerbezentrum Fahrland“ und die Ketziner Straße. Die südliche Grenze bildet das Gelände der Regenbogen-Grundschule und die Nordgrenze des Friedhofs Fahrland bis zur Kreuzung Gartenstraße/Döberitzer Straße. Der Wald zwischen Friedhof und Gartenstraße wird in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich Wohngebäude, eine Gartenanlage und Wiesenflächen bis zur Fahrländer Mühle. Im Süden des Untersuchungsgebietes wird der Schulcampus der

Regenbogenschule in den Geltungsbereich einbezogen, um die Entwicklung und Erweiterung des Campus insgesamt städtebaulich zu untersuchen. Die Grenze des Untersuchungsbereiches im Bereich der Mühle bezieht die Randflächen im süd-westlichen Teil des Gewerbezentrum ein, um im Bereich zwischen Gewerbezentrum, Wohnbebauung und Gartenanlage die Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Nutzungen und die Möglichkeiten einer Fuß- und Radwegeverbindung bis zur Mühle zu untersuchen. Die Flächen südlich der Ketziner Straße werden einbezogen, um zu untersuchen, welche Bereiche für eine bauliche Entwicklung, aber auch für die Sicherung des Freiraumverbundes und mögliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen - ggf. auch Ergänzung des Waldbestandes - in Frage kommen.

Das Untersuchungsgebiet von rund 62 ha liegt zum großen Teil (48 ha / 78%) im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Etwa 4.409 Hektar des insgesamt ca. 9.915 Hektar großen Landschaftsschutzgebietes liegen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam, womit der Untersuchungsbereich einen Anteil von 1,1% der Potsdamer Teilfläche bzw. 0,5% des gesamten Landschaftsschutzgebietes ausmacht. Es handelt sich nicht um zentrale Flächen der Schutzgebietskulisse. Die Fläche ist durch die westlich, östlich und südlich die Landwirtschaftsfläche umgebende Bebauung Fahrlands bereits deutlich vorgeprägt. Auch wenn sich der Charakter der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche durch eine bauliche Entwicklung mit Straßenbahntrasse deutlich verändern würde, wird die Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet insgesamt als eher gering eingeschätzt. Die Flächen südlich der Ketziner Straße liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Voraussetzung jeder Entwicklung der Flächen im Landschaftsschutzgebiet ist die Prüfung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, ob über den Weg der Ausgliederung, Zustimmung oder Befreiung Aussicht besteht, diese vollständig oder teilweise städtebaulich zu entwickeln und welche Schritte dazu nötig sind. Fällt die Abstimmung mit den zuständigen Behörden positiv aus, müssen im weiteren Verlauf der Voruntersuchung die von der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ausgehenden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet sowie geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, der Schulcampus und die Wohnbauflächen als „Wohnbaufläche W3“. Im zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von Dezember 2017 liegt das Untersuchungsgebiet außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“, der als Ziel der Raumordnung formuliert ist. Das Gebiet ist nicht als Teil des „Freiraumverbundes“ dargestellt. Dieses entspricht auch dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) von 2009. Sollte diese Festlegung des Entwurfes bestätigt werden und damit als verbindliches Ziel der Raumordnung gelten, wäre die Entwicklung von Wohnbauflächen im Untersuchungsgebiet deutlich eingeschränkt.

Der Ortsteil Fahrland ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen, derzeit leben dort über 5.000 Einwohner (31.12.2017: 5.065 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Bereich Bürgerservice der Landeshauptstadt Potsdam). Neben dem Bau von neuen Wohnungen ist sukzessive auch die soziale Infrastruktur erweitert worden, weitere Plätze für die Kindertagesbetreuung und für die Grundschule sind in Planung. Auch Arbeitsplätze sind in Fahrland vorhanden: Hier ist vor allem das Gewerbezentrum Fahrland zu nennen, in dem sich zahlreiche Unternehmen angesiedelt haben. Das bestehende „Gewerbezentrum Fahrland“ ist weitgehend ausgelastet, im Potsdamer Norden fehlen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe und Handwerk. Die größeren Wohngebiete in Fahrland sind überwiegend bebaut, in zwei kleineren Gebieten „Am Friedhof“ und „Ketziner Straße“ werden derzeit Bebauungspläne für Wohnungsbau aufgestellt. Im Ortsteil insgesamt wird auch weiterhin ein sehr dynamisches Wachstum erwartet, das sich v.a. durch die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ergeben wird. In etwa zwei Kilometer Entfernung zum Ortszentrum Fahrlands soll hier auf einer Konversionsfläche ein neuer Stadtteil mit 7.000 – 10.000 Einwohnern entstehen. Der Ortsteil Fahrland hat damit insgesamt eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt.

Im Zuge dieser Entwicklungsmaßnahme ist auch die Verlängerung der Straßenbahn von der jetzigen Endhaltestelle am Campus Jungfernsee über Krampnitz bis zu einem neuen Endpunkt im Ortsteil Fahrland geplant. Die Endhaltestelle dieser neuen Trasse ist im Untersuchungsgebiet geplant. Zusammen mit der Endhaltestelle ist derzeit auch ein P&R-Parkplatz sowie ein Betriebshof geplant. Das entsprechende Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung.

Mit der Verlängerung der Straßenbahn verbessert sich perspektivisch die Anbindung von Fahrland an die Kernstadt erheblich. Die ohnehin gute Wohnqualität im Ort wird sich dadurch nochmals gesteigert. Die Nutzung von Flächen mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, auch wenn in diesem Fall bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen würden. Die Flächen im Untersuchungsbereich bieten eine große Chance, derzeit vorhandene Defizite im Ort auszugleichen (z.B. durch die Vergrößerung des Schulcampus und die Schaffung zusätzlicher Sportflächen), aber auch Erweiterungspotenziale für gewerbliche Nutzungen, Infrastruktur und ggf. auch Wohnungsbau. Damit hat das Untersuchungsgebiet eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Fahrlands, aber auch für die Landeshauptstadt insgesamt.

Mit der Entwicklung des Gebietes kann im Sinne des § 165 Absatz 3 Nr. 2 BauGB ein wichtiger Beitrag geleistet werden, den erhöhten Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, der in der Landeshauptstadt Potsdam unzweifelhaft vorhanden ist.

Die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Basisjahr 2016 geht von einem Wachstum auf 220.000 Einwohner bis zum Jahr 2035 aus, Ende 2017 waren es 175.702 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Bereich Bürgerservice der Landeshauptstadt Potsdam). Für dieses Wachstum um rund 45.000 Einwohner bis 2035 stehen der Stadt nicht ausreichende Bauflächen durch Innenentwicklung oder weiteren Bauflächen im Flächennutzungsplan zur Verfügung. Die Analyse der Wohnungsbaupotenziale 2017 ergab Potenziale für den Bau von Wohnungen für etwa 32.000 Einwohner. (Vorlage DS 17/SVV/0878, Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam). Deshalb ist es erforderlich, auch bisher nicht in Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Flächen zu prüfen. Dieses gilt umso mehr, wenn sie perspektivisch eine sehr gute ÖPNV-Erschließung aufweisen werden.

3. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 BauGB

Durch die vorbereitenden Untersuchungen soll eine umfassende Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes erfolgen und Empfehlungen für die Umsetzung der erarbeiteten Entwicklungsziele gemacht werden. Ein Abgleich mit dem für 2019 geplanten Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse ist herzustellen.

Erfolgversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sollen im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung ist damit eine verpflichtende Voraussetzung für die etwaige spätere Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Von der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme kann jedoch abgesehen werden, wenn anderweitige Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele gefunden werden können. Die Entwicklungsmaßnahme wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Für die vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Fahrland West“ sind insbesondere die notwendigen Abstimmungen mit dem für 2019 geplanten Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse herzustellen. Wie bereits unter „2. Ausgangssituation“ erläutert bestimmt diese auch für die benachbarte Entwicklungsmaßnahme „Krampritz“ bedeutende Verkehrsmaßnahme maßgeblich den Umfang und die Dauer der notwendigen Untersuchungen.

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer,
- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung,
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten,
- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung,
- die Prüfung alternativer Instrumente zur Erreichung der Ziele,
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart, der dann zur Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden soll.

Sollte die Entscheidung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fallen, ist diese entsprechend der baurechtlichen Vorgaben zügig durchzuführen. Ein Zeitraum für die zügige Umsetzung kann nicht allgemein und einheitlich angegeben werden, da dieser maßgeblich vom Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme abhängt. Aus der Notwendigkeit, Bebauungspläne zur Erreichung der städtebaulichen Ziele aufzustellen und umzusetzen sowie dem Zusammenspiel mit externen Beeinflussungsfaktoren ergibt sich jedoch erfahrungsgemäß eine Dauer von zehn bis fünfzehn Jahren, ggf. auch länger.

4. Ziele und Fragestellungen für die vorbereitenden Untersuchungen

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, zu beurteilen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für eine des Untersuchungsgebietes als Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB gegeben sind und somit ein Entwicklungsbereich zu empfehlen ist. Dabei sind insbesondere folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- a) Für die Flächen im Landschaftsschutzgebiet ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob über den Weg der Ausgliederung, Zustimmung oder Befreiung Aussicht besteht, diese vollständig oder teilweise städtebaulich zu entwickeln und welche Schritte dazu nötig sind.
- b) Wie können die technischen Anlagen der Straßenbahn, Haltestellen, Park-und-Ride-Anlagen, eines Betriebshofs und die nötige Erschließung städtebaulich sinnvoll integriert werden und in bestehende und zukünftige Wegenetze eingebunden werden?
- c) Wie kann der Campus der Regenbogenschule bedarfsgerecht erweitert werden, um langfristig die benötigten Gebäude und Freiflächen aufzunehmen? Die Erweiterung zur dreizügigen Grundschule ist Ziel der Fachplanung, die Flächen dafür reichen aber auf dem bestehenden Schulgelände nicht aus.
- d) Gibt es weitere Bedarfe an sozialer Infrastruktur, für die Flächen vorgehalten werden sollten? Diese Prüfung muss nicht nur die Entwicklung der bisherigen Ortslage berücksichtigen, sondern hängt wesentlich auch vom Ergebnis der Prüfung möglicher neuer Wohnbauflächen ab.
- e) Wie können im Gebiet zwei wettkampfgerechte Sportfelder mit entsprechenden Funktionsgebäuden und Nebenflächen entwickelt werden? Ein entsprechender Bedarf – neben dem Bedarf, der sich aus der Schulerweiterung ergibt - wurde durch die Fachplanung bestätigt. Gibt es Bedarf für weitere Sportanlagen?
- f) Wie können im Untersuchungsgebiet zusätzliche Flächen für Gewerbe entwickelt werden? Für die wachsende Stadt werden nicht nur Wohnungen und soziale Infrastruktur benötigt, sondern auch Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Das bestehende „Gewerbezentrum Fahrland“ ist weitgehend ausgelastet, im Potsdamer Norden fehlen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe und Handwerk. Ein Querbezug zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe ist herzustellen. Diese Fortschreibung wurde im Dezember 2018 begonnen, die Fertigstellung ist 2019 geplant.
- g) Ist im Gebiet die Entwicklung eines neuen Standortes für die Berufsfeuerwehr für das nördliche Potsdam möglich? Die bisher vorhandenen Standorte in der Innenstadt und in Babelsberg bedingen relativ lange Anfahrtszeiten in den Potsdamer Norden. Eine Verbesserung dieser Situation könnte durch eine neue Wache im Norden erreicht werden. Aktuell ist eine entsprechende Standortprüfung durch die Feuerwehr geplant, ein Standort in Fahrland West soll mit untersucht werden.
- h) Bietet das Gebiet Möglichkeiten der Verbesserung des Angebotes an städtischer Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das nördliche Potsdam? Zu prüfen ist insbesondere die Anlage eines Wertstoffhofes, Flächen für Straßenunterhaltung, Winterdienst etc.
- i) Gibt es verträgliche Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgung in Fahrland im Gebiet? Diese Frage soll auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt, die 2019 geplant ist, untersucht werden. Zu untersuchen ist auch, ob

Möglichkeiten für die Verbesserung der ärztlichen Versorgung und Ansiedlungsmöglichkeiten einer Apotheke bestehen.

- j) Die Einbeziehung des kleinen Wohngebiets an der Ketziner Straße dient vor allem dem Ziel, mögliche Wegeverbindungen zur Mühle Fahrland und die Einbindung der Gartenanlage zu prüfen. Die vorhandene Wohnbebauung wird nicht in Frage gestellt. Es ist zu prüfen, ob behutsame Erweiterungen der Wohnbebauung möglich sind, wenn dadurch die Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Mühle und der Erhalt der Gartenanlage nicht in Frage gestellt wird.
- k) Gibt es Möglichkeiten, im Gebiet Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln? In Potsdam besteht ein großer Bedarf an neuen Wohnungen, darunter auch Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Fahrland bietet für den Bau neuer Wohnungen gute Bedingungen, wenn gleichzeitig die Infrastruktur entsprechend ausgebaut wird. Durch die geplante Straßenbahnanbindung würde sich die ÖPNV-Anbindung erheblich verbessern und damit auch die Eignung als Wohnstandort. Da Fahrland nicht im „Gestaltungsraum Siedlung“ des Landesentwicklungsplanes (s.o.) liegt, sind die Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnungsbau bisher gering. Zu prüfen ist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, ob die Landesplanung für Fahrland mehr Spielräume einräumt als dies bisher der Fall ist. Die Landeshauptstadt hat eine entsprechende Veränderung in der Beteiligung zum ersten und auch zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) vom Dezember 2017 gefordert (Stellungnahme der Landeshauptstadt an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen Beteiligung am zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes „LEP HR“ als DS 18/SVV/0251 am 02.05.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen). Der Abwägungsprozess ist aber vom Land noch nicht abgeschlossen. Ein Beschluss des LEP HR wird vom Land für 2019 angestrebt. Falls die Landesplanung die Zielformulierung für den Wohnungsbau beibehält, sind auch Varianten zu prüfen, wie die Entwicklung der anderen möglichen Flächennutzungen, die nicht durch Zielfestlegungen der Landesplanung beschränkt sind (z.B. Verkehrsanlagen, Gewerbe, soziale Infrastruktur) auch ohne Wohnungsbau städtebaulich sinnvoll möglich sind. Die städtebauliche Struktur und Erschließung sollte in diesem Fall aber eine spätere Ergänzung nach Veränderung landesplanerischer Vorgaben ermöglichen. Ggf. ist auch ein Zielabweichungsverfahren möglich.
- l) Wie kann das vorhandene öffentliche Rad- und Fußwegenetz sinnvoll ausgebaut und ergänzt werden? Dabei sind vor allem die Wege zwischen den vorhandenen Wohngebieten, den großen Freiflächen am Upstallgraben, der Döberitzer Heide, der Regenbogenschule, dem Gewerbezentrum und der Fahrländer Mühle relevant.
- m) Neben der besseren Anbindung der denkmalgeschützte Fahrländer Mühle ist zu prüfen, wie derzeit vorhandene Freiflächen langfristig gesichert werden können, um die Sichtbarkeit der Mühle vor allem aus dem Süden und Westen zu erhalten.
- n) Kann die vorhandene Erholungsgartenanlage ganz oder teilweise zur Kleingartenanlage umgewandelt und gesichert werden? Gibt es Möglichkeiten der Erweiterung oder Entwicklung neuer Kleingartenanlagen im Gebiet? Der Bedarf zusätzlicher Kleingartenanlagen wurde mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Kleingärten 2018 (DS 18/SVV/0725) festgestellt. Wie können bestehende und ggf. neue Gartenanlagen in das öffentliche Rad- und Fußwegenetz eingebunden werden?
- o) Im Bereich südlich der Ketziner Straße ist zu prüfen, welche Bereiche für eine bauliche Entwicklung, aber auch für die Sicherung des Freiraumverbundes und mögliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen - ggf. auch Ergänzung des Waldbestandes - in Frage kommen.
- p) Wie kann der Wald an der an der Döberitzer Straße / Ecke Gartenstraße möglichst weitgehend erhalten werden? Die Waldfläche ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ als Wald festgesetzt, er wird aber voraussichtlich durch die Straßenbahntrasse tangiert. Geprüft werden sollte der weitestgehende Erhalt und die Einbindung in ein Freifächensystem.
- q) Wie können öffentliche Grünanlagen, Spielplätze sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet umgesetzt werden? Gibt es Möglichkeiten, diese Freifächennutzungen mit (Klein-)Gartenanlagen sinnvoll zu kombinieren?

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen für Betroffene und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts oder anderer rechtlicher Instrumentarien die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

5. Hinweise

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an kann die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückstellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 4, dieser i.V.m. § 15 BauGB).

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Fahrland West“ bildet § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Anlagen:

Anlage	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage	Detail Geltungsbereich südlich Gewerbezentrum	(1 Seite)
Anlage	finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)