



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 177 "Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland), Aufstellungsbeschluss

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum: 10.02.2022
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
16.02.2022	Ortsbeirat Neu Fahrland		
02.03.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 177 "Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland) ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung soll für den Bebauungsplan Nr. 177 "Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland) erst im weiteren Aufstellungsverfahren bestimmt werden.

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
		2			40	geringe

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

	positiv	Begründung: Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegen noch keine ausreichenden Umweltinformationen zur Beurteilung der Klimaauswirkungen vor. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB ermittelt und berücksichtigt.
	negativ	
	keine	

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche im OT Neu Fahrland, Bereich der Bundesstraße B2 ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 177 "Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland) einzuleiten.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich Bebauungsplan	(1 Seite)

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 177 "Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 "Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland).

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 „Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Straßen Am Wiesenrand, Am Lehnitzsee, Am Rehweg und des Heinrich-Heine-Wegs sowie einige der anliegenden Grundstücke. Er wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die Waldflächen nördlich des Heinrich-Heine-Wegs (südliche Grenze des Flurstücks 13/6) sowie die gedachte Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/6 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 35 (Waldweg) (alle Flurstücke in der Flur 5, Gemarkung Neu Fahrland gelegen),
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 33/24 (Heinrich-Heine-Weg 10) sowie deren gedachter Verlängerung in nördliche Richtung bis zum Flurstück 13/6 (alle Flurstücke in der Flur 5, Gemarkung Neu Fahrland gelegen); weiter südlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 33/25, 33/33 und 33/32 sowie der gedachten Verlängerung nach Süden bis zum Flurstück 100; entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 99 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 27/1 sowie deren gedachte Verlängerung nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 68 (alle Flurstücke in der Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland gelegen),
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 68 (Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland) und 94 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland)
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 94 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland), 77 (Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland, Am Wiesenrand 4), 56 (Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland, Am Wiesenrand 3), 14 (Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland), 82 (Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland, Am Wiesenrand 2, 2A) sowie 10 (Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland, Am Rehweg 1A/1B), die östliche Grenze des Flurstücks 9 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland, Straße Am Rehweg), die nördliche Grenze des Flurstücks 23/6 (Flur 5, Gemarkung Neu Fahrland Am Rehweg 22) sowie durch Teile des Flurstücks 38 (Flur 5, Gemarkung Neu Fahrland, Waldflächen).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 2, 3 und 5 in der Gemarkung Neu Fahrland:

Vollständig: *Flur 2: 15/3, 19, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 25/3, 27/2, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/10, 33/11, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/20, 33/22, 33/23, 33/34, 33/35, 67, 69, 71, 72, 73, 74,*

75, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 88, 97, 98, 101, 102,
Flur 3: 81,
Flur 5: 22, 37,
teilweise: Flur 2: 9, 70, 99,
Flur 5: 20, 35, 36, 38, 40, 41.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neu Fahrland, nördlich der Insel Neu Fahrland. Es umfasst im Wesentlichen die Straßenflächen der Straßen Am Wiesenrand (Bundesstraße B2) ab der Nordbrücke der Insel bis zum Kreuzungsbereich Heinrich-Heine-Weg sowie Teile des Heinrich-Heine-Weges und der Straßen Am Lehnitzsee und Am Rehweg. Daneben sind einige angrenzende Wohngrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke sowie Waldflächen mit in das Plangebiet einbezogen.

Auf dem Flurstück 27/2 der Flur 2 (Am Lehnitzsee 1A), Gemarkung Neu Fahrland befindet sich unter anderem das denkmalgeschützte „Chausseehaus Nedlitz“ (Einzeldenkmal, bestehend aus Einnehmerhaus, Hofraum sowie Einfriedung). Auch das teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Am Lehnitzsee 2 ist als Denkmal eingetragen (Landhaus Adlon - Einzeldenkmal mit zwei Eingangsbauten, Gartenhaus, Bootsschuppen und Einfriedung).

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Verkehrsfläche (Straßenhauptnetz), Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 – 0,5) sowie als Freifläche, Zweckbestimmung Grünzug und auch Fläche für Wald dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist die aktuelle Planung zur Straßenbahnerweiterung nach Norden. Hierfür sind weitreichende verkehrliche Neuordnungen unter anderem in den Straßen Am Wiesenrand, Am Lehnitzsee, Heinrich-Heine-Weg und Am Rehweg erforderlich. Die vorhandene Anbindung dieser Straßen an die Bundesstraße 2 (Am Wiesenrand) wird sich grundlegend ändern.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Verkehrsflächen vor der geplanten Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 177 " Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg" (OT Neu Fahrland) entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Sicherung der Verkehrsflächen für den Ausbau der Tramtrasse im Abschnitt zwischen der Nordbrücke der Insel Neu Fahrland und dem Kreuzungsbereich Am Wiesenrand (B2)/Am Lehnitzsee/Am Rehweg. Im Zusammenhang mit verkehrlichen Neuorganisation der Bundesstraße 2 sind zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücke westlich und östlich der Straße Am Wiesenrand zu schaffen. Weiter sollen planungsrechtliche Festlegungen zu den angrenzenden Grundstücken unter Berücksichtigung der künftigen Trassenführung der Tramtrasse nach Krampnitz und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen

getroffen werden. Der Geltungsbereich bezieht im Osten die Flächen bis zur Verbindung Am Lehnitzsee – Heinrich-Heine-Weg mit ein, da ein Ausbau dieses Weges im Zuge der geplanten Veränderung des Straßennetzes vorgesehen ist.

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. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) erstrecken.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg“ (OT Neu Fahrland) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Bebauungsplan Nr. 177
"Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg"
(OT Neu Fahrland)

