



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Horstweg-Süd", Teilbereich "Nuthewinkel"

Erstellungsdatum 07.08.2003

Eingang 902: 08.08.2003

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.09.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“ ist gemäß § 2 (4) i. V. m. § 2 (1) BauGB in einem 1. (förmlichen) Änderungsverfahren zu ändern (s. Anlage 1).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) durchzuführen (s. 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.)

Voraussetzung für die zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Übernahme der Kosten hierfür durch den Träger der Planungsmaßnahme.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Aufstellungsbeschluss zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
„Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die 1. (förmliche) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“, gemäß § 2 (4) i. V. m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des in Kraft gesetzten Bebauungsplans
im Osten: durch den Schlaatzweg (südliche Seite) und den Horstweg (östliche Seite)
im Süden: durch die Planstraße A (Straßenmitte) und die nördliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan;
im Westen: durch die östlichen Grenzen der Gemeinbedarfsfläche und des allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist im Teilbereich „Nuthewinkel“ zurzeit überwiegend ungenutzt. Die Flächen liegen größtenteils brach bzw. sind teilweise durch eine eingeschossige Bebauung gekennzeichnet. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Wiesenflächen als Bestandteil des Landschaftsraums Nutheniederung. Das Plangebiet wird an den südlichen und östlichen Rändern durch das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, einer Sondernutzung (Hubschrauberlandeplatz) und einer Stellplatzanlage geprägt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des am 20.05.1994 in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 2. In den letzten 9 Jahren konnte die für den Teilbereich „Nuthewinkel“ festgesetzte gewerbliche Nutzung nicht umgesetzt werden. Nach Angaben des Eigentümers, der TLG Immobilien GmbH, schließt der hohe Verkehrswert der Grundstücke die Herstellung wettbewerbsfähiger Gewerbeobjekte aus. Auf Initiative der TLG Immobilien GmbH soll durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung von Wohngebietsflächen auf den bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen geschaffen und das zulässige Maß der Nutzung festgelegt werden.

Die bestehende städtebauliche Situation ist unbefriedigend, da das Potenzial der Flächen zurzeit ungenutzt bleibt. Die Erforderlichkeit der Planung wird von der TLG Immobilien GmbH mit dem bestehenden Bedarf an Eigenheimen innerhalb der Stadt Potsdam begründet. Der Standort eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung, der Nachbarschaft zur Landesregierung, der räumlichen Nähe zu dem Landschaftsraum der Nutheniederung und der angrenzenden Wohnnutzung grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Die Planung ist mit den im Stadtentwicklungskonzept Wohnen verankerten Grundsätzen der Bereitstellung zusätzlicher Wohnflächenpotenziale im Eigenheimsektor vereinbar.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung der zurzeit überwiegend als Gewerbeflächen festgesetzten Grundstücke der TLG Immobilien GmbH für eine Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Das Plangebiet soll für den Teilbereich „Nuthewinkel“ teilweise eine Änderung der Nutzung erfahren. Mit der Festsetzung als Wohngebiet soll ein Hemmnis für die weitere städtebauliche Entwicklung dieser Flächen beseitigt werden. Dies dient der Aufwertung des gesamten Bereichs und der Sicherung einer städtebaulich gewollten Gesamtentwicklung. Die Grünflächen im Bereich der Nutheniederung bleiben auch künftig erhalten. Diese Flächen wurden lediglich im Zusammenhang mit der ggf. notwendigen Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die über einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu

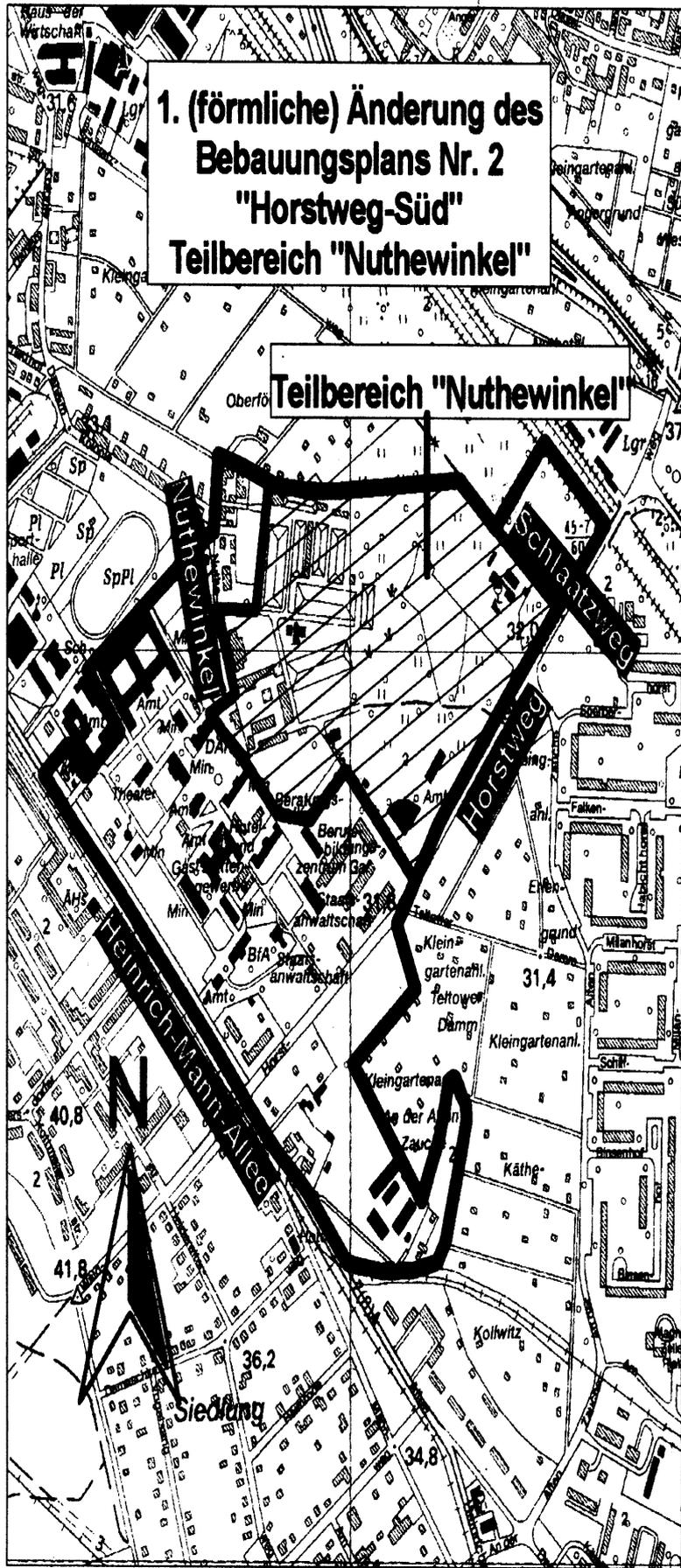
ermitteln sind, in das Plangebiet aufgenommen. Die im Osten und Süden des Gebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die Sondernutzung und die Stellplatzanlage sind im Hinblick auf ihre Verträglichkeit zu der geplanten Wohnnutzung auf der Grundlage eines Immissionsschutz-Gutachtens zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie das städtebauliche Konzept sollen im Zusammenhang mit einem Wettbewerb bzw. wettbewerbsähnlichen Verfahren geklärt werden. Die TLG Immobilien GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplan- und das Wettbewerbsverfahren.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. (förmliche) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im Teilbereich „Nuthewinkel“ gemäß § 2 (4) i. V. m. § 2 (1) BauGB liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB vereinbar. Über die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans und einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Vorliegen konkreter Planunterlagen zu entscheiden.

**1. (förmliche) Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2
"Horstweg-Süd"
Teilbereich "Nuthewinkel"**

Teilbereich "Nuthewinkel"



**Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur
1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
„Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“, soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die hier vorgesehene Investitionsvorbereitung zugunsten des Wohnungsbaus sowie die Kostenübernahme des Eigentümers für die Planung, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.

1. (förmliche) Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2
"Horstweg-Süd"
Teilbereich "Nuthewinkel"

Teilbereich "Nuthewinkel"

