



**Betreff:**

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 117 "Zum Jagenstein/Zum Kahleberg"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	12.06.2008
	Eingang 902:	12.06.08
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.07.2008	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 117 „Am Jagenstein/Am Kahleberg“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlage 1).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 2 Q entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 und nachfolgender Aktualisierung 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 Nr.:				
<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.)

Finanzielle Auswirkungen für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam sind nicht zu erwarten.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

## **Begründung:**

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 117 „Zum Jagenstein/Zum Kahleberg“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Zum Jagenstein/Zum Kahleberg“.

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

im Nordwesten:	Wald / Grünzug (nordwestliche Grenze der Flurstücke 539, 338/61, 506, Flur 13, Gemarkung Potsdam)
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Jagenstein, östliche Grenze der Flurstücke 508 und 539, Flur 13, Gemarkung Potsdam
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Kahleberg, südliche Grenze der Flurstücke 338/61 und 506, Flur 13, Gemarkung Potsdam
im Westen:	westliche Grenze der Flurstücke 539 und 508, Flur 13, Gemarkung Potsdam

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

### **Bestehende Situation**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die am nördlichen Rand des Quartiers Waldstadt II liegt. Auf dem mittleren Teil der Fläche befindet sich eine Sporthalle. Der östliche Teil der Fläche weist zur Zeit keine baulichen Anlagen auf. Zur Straße Zum Kahleberg orientiert, befindet sich ein Gebäude, das mit Dienstleistungsnutzung belegt ist. Die Waldstadt II weist eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur auf. Zur nördlich der Waldstadt II gelegenen Eigenheimsiedlung ist die Fläche durch einen Grünzug abgegrenzt.

Für die Waldstadt II gibt es einen informellen städtebaulichen Rahmenplan (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.2003 – DS 03/SVV/0341). Der Rahmenplan zeigt bauliche Potenziale auf und soll dazu dienen, die aus ökologischer und Nutzersicht wertvollen und die Waldstadt charakterisierenden Grünräume im Gebiet zu erhalten und im Zuge einer planmäßigen Wohnumfeldverbesserung zu entwickeln.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Entwurf Stand 05.03.2008) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W 1 – GFZ 0,8 – 1,6) dar.

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

Anlass für die Planung ist der Veränderungsdruck aufgrund von Aktivitäten zur baulichen Entwicklung auf den zur Zeit nicht bebauten Flächen. Mit dem Instrument eines Bebauungsplanverfahrens können planungsrechtliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergangsbereich des Wohngebiets Waldstadt II zur Eigenheimsiedlung sowie gegenüber dem Wald getroffen werden, wobei die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden und in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollen.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

### **Planungsziele**

Ziel der Planung ist die bauliche Abrundung der Siedlungsrandes zur Waldkante hin und die behutsame Einpassung möglicher Bauvorhaben auf hauptsächlich ehemals bebauten Flächen in den siedlungs- und landschaftsbildprägenden Baumbestand. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Unter Berücksichtigung des Übergangs der baulichen Strukturen der Waldstadt in den nördlich und westlich anschließenden Grünraum sowie der baulichen Strukturen in der Eigenheimsiedlung werden maximal drei Vollgeschosse für Neubauten als verträglich eingeschätzt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf das Themenfeld Biotopschutz erstrecken. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Zum Jagenstein/Zum Kahleberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

#### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

#### Anlagen

1 Plan

Anlage 2 - Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 117 „Zum Jagenstein/Zum Kahleberg“