



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße"
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Herauslösung aus dem Geltungsbereich des in
Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.10.2012
	Eingang 902:	11.10.12
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.11.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (siehe Anlage).
2. Der Bebauungsplan Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße" in seinen Geltungsbereichsgrenzen ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße" herauszulösen (siehe Anlage).
3. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2011 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung soll für den Bebauungsplan Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße" erst im weiteren Aufstellungsverfahren bestimmt werden.

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten:

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da es verwaltungsintern erarbeitet werden soll.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür in der Verwaltung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die in der Verwaltung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten:

Angaben zur weiteren zeitlichen Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des weiteren Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2015 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Bebauungsplan Nr. 34-3 „Nördlich Katharinenholzstraße“ Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Herauslösung aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-3 „Nördlich Katharinenholzstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 204, 205, 206, 213, 214/1, 214/2, 222/1, 222/3, 222/5, 222/6, 228, 229, 231, 232/1, 232/3, 237, 428, 446, 447, 448, 449, 452, 453, 469, 470, 484, 485, 486, 487, 489, 557, 649, 650, 651, 1091, 1092 der Flur 1 in der Gemarkung Bornstedt

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

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und liegt südlich im Ortsteil Bornstedt. Es wird im Osten begrenzt durch das neu entstandene Baugebiet „Am Krongut“ (östliche Grenzen der Flurstücke 1092, 651, 650, 557 und 428), im Süden durch die Katharinenholzstraße, im Westen durch den Haebelinweg. Die nördliche Begrenzung wird durch Grenzen zu den Flurstücken 676, 687, 695, 1069, 1071, 1076, 226, 234, 429, 236/1 gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße" befindet sich im Geltungsbereich des seit 1994 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße". Während die östlich und westlich gelegenen Flächen zwischenzeitlich aus dem v. g. Geltungsbereich herausgelöst und von Vorhabenträgern zu Baugebieten entwickelt wurden (Bebauungsplan Nr. 34-1 "Ribbeckstraße / Blumenstraße", rechtsverbindlich seit 29.06.2006 sowie Bebauungsplan Nr. 34-2 "Katharinenholzstraße / Amundsenstraße", Bebauungsplan-Verfahren kurz vor dem Abschluss) sind die hier betroffenen Flächen noch überwiegend gärtnerisch genutzt. Die teilweise sehr langen Flurstücke sind lediglich entlang der Katharinenholzstraße in erster, seltener auch in zweiter Baureihe bebaut. Das Plangebiet liegt in der weiteren Trinkwasserschutzzone (SZ III) des Wasserwerks Wildpark.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße" ist der Veränderungsdruck, der seitens der Grundstückseigentümer eröffnet wird, seit die Baugebiete "Wohnen in den Obstgärten" und "Am Krongut" entwickelt wurden. Es besteht bereits seit einigen Jahren ein grundsätzlicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf zwischen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung für die brach liegenden Grundstücke sowie die Erschließung für die rückwärtig liegenden Grundstücksbereiche zu klären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist. Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs sind gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen und stehen ohne die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens für die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße" mit dem bisherigen Geltungsbereich ist nicht sinnvoll. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat bereits im Dezember 2002 beschlossen (DS 02/SVV/0865), das Bebauungsplanverfahren Nr. 34 "Katharinenholzstraße" ggf. in räumlich abgegrenzten Teilbereichen fortzuführen und sich dabei an den planerischen Empfehlungen der Machbarkeitsstudie zur Rahmenkonzeption Bornstedt zu orientieren. Daher soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-3 "Nördlich Katharinenholzstraße" aus dem Geltungsbereich des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 34 "Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße" herausgelöst werden.

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 es, dieses Gebiet nördlich der Katharinenholzstraße unter Wahrung des ländlichen Siedlungsraums von Bornstedt und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen dörflichen Strukturen aber auch der neu entstandenen Wohngebiete „Am Krongut“ und "Wohnen in den Obstgärten" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnbebauung zuzuführen. Größere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nicht Bestandteil der Planung werden, da im angrenzenden Nahversorgungsbereich „Bornstedt-Caree / Umgebung“ die Nahversorgung konzentriert werden soll.

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksteile soll u. a. über eine Fortführung des Haebelinwegs mit Anbindung an die Katharinenholzstraße erfolgen. Bei der Entwicklung der Planinhalte sind sowohl die umweltbezogenen als auch die denkmalrechtlichen Aspekte (Lage in unmittelbarer Nähe des Weltkulturerbes) zu beachten. Ebenso sind die Belange der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

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 die Themenfelder Natur- und Artenschutz, Gewässerschutz sowie Immissionsschutz erstrecken.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-3 „Nördlich Katharinenholzstraße“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

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

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Der Entwurf sieht eine Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,2 – 0,5) vor. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 34-3 „Nördlich Katharinenholzstraße“ aus künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Siehe Anlagen

Übersicht Geltungsbereich

Berechnungstabelle Demografieprüfung