



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) Aufstellungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.10.2012
	Eingang 902:	18.10.2012
	4/46/	

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

1. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (siehe auch Anlage 1).
2. Für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist beiliegendes städtebauliches Konzept zugrunde zu legen (siehe 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"/> 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

Die Planungs- und Verfahrenskosten, welche hoheitliche Leistungen betreffen, werden durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung erbracht. Die zu erbringenden nicht hoheitlichen Leistungen sollen durch einen Dritten übernommen werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zu weiteren Realisierungs- und möglichen Folgekosten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Mit der Umsetzung der Planung ist nicht vor 2015 zu rechnen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Planung sich teilweise auf städtische Grundstücksflächen erstreckt, und dass mit der Planung auch eine Veränderung der städtischen Ertragssituation erreicht werden kann.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 102/1, 102/2, 103, 110 (teilw.), 111, 112/2, 112/5, 112/6, 113/1, 113/2, 113/5, 113/6, 114/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 116, 117, 118, 119, 120, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 184, 185, 204 und 205, Flur 2, Gemarkung Fahrland in den folgenden Grenzen:

im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Übergang zur freien Landschaft
im Osten: Döberitzer Straße mit angrenzenden Grundstücken
im Süden: Ortslage Fahrland, Ketziner Straße und Bestandsbebauung
im Westen: Regenbogenschule Fahrland / Halbtagsschule, Straße "Am Friedhof"

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1).

Bestehende Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Fahrland nördlich des Fahrländer Sees in ca. 9 km Entfernung vom Stadtzentrum. Die Fläche befindet sich zu Teilen im Eigentum Privater und der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Bebauungskonzept sieht vor, das Gelände als Wohnbaufläche zu entwickeln. Da die zugrunde liegenden Flächen teils ungenutzt und teils durch Schuppen, Nebengebäude, Gärten und Kleintierhaltung ungeordnet bebaut sind, ist es städtebauliches Ziel hier ordnend einzugreifen und durch Festsetzungen geordnete Strukturen zu schaffen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam sind Teile des Plangebietes als Abrundungsfläche für den Wohnungsbau vorgesehen. Etwaige Anpassungen der Abgrenzung zu der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche, müssen im Zuge des Planverfahrens geprüft werden.

Der Ortsbeirat Fahrland hat in seiner Sitzung am 16.03.2011 beschlossen, dass mit der Aufstellung und Bearbeitung eines Bebauungsplanes "Fahrland – Am Friedhof" begonnen werden soll. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.01.2011 mit ihrer Beschlussfassung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 10/SVV/0968) u.a. Plan- und Satzungsverfahren zur Bearbeitung in Priorität 1 festgelegt, darunter das Bauleitplanverfahren Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland).

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine behutsame Ergänzung der Bebauung im Bereich des Friedhofs Fahrland und der angrenzenden Grundstücke. Bisher brach gefallene Teile von Grundstücken sollen zur Vervollständigung der dörflichen Strukturen bebaut werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden.

Ferner gibt es Bestrebungen von Privateigentümern Teile der Fläche zu veräußern und mit Wohnbebauung zu entwickeln. In Zusammenhang mit der Notwendigkeit einen sicheren Schulweg von der Döberitzer Straße zur Regenbogenschule westlich des Plangebietes herzustellen und dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Fahrländer Friedhofs eine gesicherte Erschließung und eine Lösung der Stellplatzproblematik anzubieten, ergibt sich die Notwendigkeit einer Bebauungsplanung und einer damit einhergehenden geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Zusammenhang mit der Realisierung einer gesicherten Schulwegeverbindung zur Gartenstraße bietet es sich mit Blick auf eine wirtschaftlich effiziente Erschließung des Baugebietes an, dieses bis zur Höhe der Gartenstraße auszuweiten.

Planungsziele

Als vordergründiges Planungsziel festgelegt ist, auf einem Großteil der rund 8,3 ha großen Fläche die Wohnfunktion durch ein zusätzliches Baugebiet, welches die Entwicklung kleinteiliger Reihen- und Einfamilienhäuser ermöglicht und sich an die vorhandene dörfliche Struktur anlehnt, zu stärken. Entsprechend des Vermarktungsverlaufes sind die veräußerbaren Grundstücks- und Gebäudegrößen variabel und innerhalb von Bauabschnitten anzubieten. Die bestehende Wohnbebauung wird durch entsprechende Erschließung aber auch der späteren Möglichkeit von Neubebauung berücksichtigt.

Durch die im Norden befindliche Ortsrandeingrünung ist ein schonender Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Straßenbegleitende Baumneupflanzungen dienen der Einbindung in die Landschaft und der Verdeutlichung der dörflichen Strukturen.

Die Herstellung eines Fuß-/ Radweges zur sicheren Anbindung der Regenbogenschule Fahrland ist vorgesehen.

Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 Fahrland "Am Friedhof" einer angemessenen Erschließung sowie der Sicherung eines Parkplatzes für den angrenzenden Friedhof. Bisher fand Parken nur provisorisch und ungeordnet auf dem Fehlowweg statt. Es entspricht dem Anliegen der Gemeinde die vorherrschende Situation zu überplanen und eine abschließende Stellplatzlösung zu finden. Zur Lösung der Frage nach der Versorgung mit Stellplätzen wurden Konzeptionen entwickelt, die auch die gestalterische Einbindung in die Umgebung zum Inhalt hatten.

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 den Biotopschutz erstrecken.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 Fahrland "Am Friedhof" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

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 neben einer Darstellung als Wohnbaufläche auch eine Darstellung als Fläche für Landwirtschaft vor. Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 städtebauliches Konzept

Berechnungstabelle Demografieprüfung