



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 95 Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide

Erstellungsdatum 04.06.2002

Eingang 02: 13.06.2002

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister / IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.07.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	X	
27.08.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	X	
04.09.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlage 1).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 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 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.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 536/9; 604; 518; 519; 520/4; 703 und 580/2 (teilw.) der Gemarkung Potsdam Flur 1 sowie die Flurstücke 261 und 265 der Gemarkung Nedlitz Flur 1, so dass das Gebiet des Bebauungsplans in folgenden Grenzen umfasst wird:

im Westen

und Nordwesten: Gelände der Roten und Grauen Kasernen (Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" und Nr. 83 "Nedlitzer Kaserne")

im Nordosten: Kleingartenanlage "Am Jungfernsee" im Bereich der ehemaligen Villa Jacobs und Wohngebiet an Bertinistraße/Bertiniweg (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 "Bertinistraße")

im Süden: Kleingartenanlagen "Im Grund" und "Pfingstberg"

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (s. Anlage 3).

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist eine unbebaute ehemalige Landwirtschaftsfläche. Ein Teil der Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Gelände handelt es sich um eine der wenigen größeren unbebauten Flächen in Potsdam in hochwertiger Lage – allerdings mit noch zu entwickelndem Umfeld –, die zur Förderung des gehobenen Wohnungsbaus von besonderem Interesse sind.

Die Lage zwischen dem Buga-Volkspark und dem Jungfernsee sowie die Nähe zu den historisch und kulturell bedeutsamen Stätten und Gebäuden des UNESCO-Weltkulturerbes (Schloss Cecilienhof und Belvedere auf dem Pfingstberg) prädestinieren dieses stadt- und landschaftsräumlich hochwertige Gelände für eine gehobene Einfamilienhausbebauung, mit der der Abwanderung finanziell leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegengesteuert werden kann.

Die Entwicklung dieser ringsum vorstädtisch begrenzten Fläche zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet dient der Aufwertung des gesamten Bereiches nördlich der Pfingstberghöhen und damit der Stützung und Sicherung der Entwicklungsansätze in der nördlichen Nauener Vorstadt. In diesem Kontext stehen weitere Entwicklungsbemühungen im Gefüge der Potsdamer Kulturlandschaft mit dem Schwerpunkt historische Villenbebauung der Bertinistraße und Wiederaufbau Villa Jacobs. Der derzeitige Stand der Projektentwicklung lässt ein nachhaltiges Interesse an der Einleitung und zügigen Durchführung des Planverfahrens erkennen. Nach erfolgter Veräußerung der bislang städtischen Liegenschaft besteht die drittfinanzierte Möglichkeit zur Herstellung des Planungsrechtes im Sinne der Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung der Fläche für eine Bebauung mit größeren Einfamilienhäusern / Residenzen in offener Bauweise auf mindestens 1.000 m² großen Grundstücken. Die Planung fußt auf den Ergebnissen der Rahmenkonzeption für das Gebiet, die die Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2001 (DS 01/0423) mit der Maßgabe beschlossen hat, die GRZ auf maximal 0,15 - 0,20 zu begrenzen. Die geplante Bebauung steht im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Potsdam und der Leitplanung zum Schutz der Unesco-Weltkulturerbe-Belange.

Um dieser Zielvorstellung gerecht zu werden, ohne dass die Nauener Vorstadt mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr belastet wird (Straßen Am Pfingstberg u. Am Neuen Garten sowie Große Weinmeisterstraße) soll eine nördliche Anbindung an die Nedlitzer Straße geschaffen werden ("Lindenallee"). Diese Anbindung soll möglichst über die Wertschöpfung für dieses Gelände finanziert werden.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan widerspricht in seinen Zielen und Zwecken nicht dem Flächennutzungsplan.

Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“

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 zum Bebauungsplan Nr. 95 "Nördlich des Pfingstbergs/ Vogelweide" soll aufgrund seiner außerordentlichen Bedeutung und zugleich hohen Dringlichkeit die Prioritätenstufe 1 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens - nämlich die Vorbereitung einer im Landschaftsraum behutsam integrierten gehobenen Wohnbebauung - und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das große Eigentümer- und auch öffentliche Interesse an der Planung, verknüpft mit der Bereitschaft zur Kostenübernahme für die Planung und zur Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung der Kosten für die notwendige innere und äußere Erschließung lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 angemessen erscheinen.

Anlage 3 -

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 95 (sh. Originalvorlage)