



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan - BA 1A"  
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung, Teilbereich zwischen den  
Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.04.2015
	Eingang 922:	13.04.2015
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" ist im Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern und zu ergänzen (gemäß Anlagen 2 und 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:    Golm
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
  - zur Information



## **Berechnungstabelle Demografieprüfung:**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		1			<b>20</b>	<b>geringe</b>

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Teilbereich zwischen den Wohngebieten in der Feldmark und Am Herzberg ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" einzuleiten. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlagen:

Anlage 1	Pflichtanlage finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich	(1 Seite)

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage****Betreff:** Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan - Am Herzberg", 1. Änderung und Ergänzung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr.                      Bezeichnung:                      .
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan							
<b>Ertrag</b> neu							
<b>Aufwand</b> laut Plan							
<b>Aufwand</b> neu							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu							
<b>Abweichung zum Planansatz</b>							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt                      Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu							0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>							0	0

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr.                      Bezeichnung                      gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja  
Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von                      Vollzeiteneinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

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

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

### **Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung“, Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A“, Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung in der Straße In der Feldmark und der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3. Er umfasst die Flurstücke 263/4, 318, 319, 320, 324, 325, 326, 327 tlw., 328, 330 333, 334, 335, 502, 512 und 582, Flur 1 sowie eine Teilfläche aus Flurstück 267/6, Flur 2 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“,

im Osten: durch die südwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, die südwestliche Grenze des Flurstücks 786 und die westliche Grenze der Flurstücke 839, 263/3, 257/1 und 256/1,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 262 der Flur 2, 360 und 501, Flur 1,

im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 317, 1250, die südliche Grenze des Flurstücks 327 und die östliche Grenze der Flurstücke 329 und 358.

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Golm. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Der Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" ist seit 1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Kindertagesstätte) und die notwendigen Erschließungsanlagen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Bauvorhaben sind bis auf ein Baufeld im Baugebiet WA 1 und die Vorhaben in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie die Fläche für Gemeinbedarf realisiert. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 129 an das Plangebiet. Im Südosten befindet sich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 1A und dem Bebauungsplan Nr. 9/96 „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3 das Flurstück 582. Das Flurstück ist unbebaut.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der Ausbauplanung für das Baugebiet WA 5 wurde seitens des Eigentümers der Wunsch zur Änderung der Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der Firstrichtung und des Maßes der Nutzung geäußert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuellen Bebauungskonzeptes zu schaffen.

Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ hat die Stadtverordnetenversammlung die Errichtung einer neuen Kita mit ausreichender Platzkapazität bis Ende 2016 auf geeigneten Flächen im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 129 beschlossen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Festsetzungen zu der bereits im Bebauungsplan Nr. 1A gesicherten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ hinsichtlich des Maßes der Nutzung geprüft und ggfs. angepasst werden.

Ferner plant ein Träger auf den Flurstücken 582, Flur 1 und 267/6 (teilweise), Flur 2 die Errichtung einer 2-zügigen Grundschule mit Sporthalle.

Zudem soll die Anbindung der im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzten Wohngebiete an die Straße In der Feldmark nach dem Willen der Stadtverordnetenversammlung künftig durch eine im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 320 und 333) neu zu errichtende Straße weiter verbessert werden.

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung der straßenverkehrlichen Anbindung des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 129, für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1A zu ändern. Ergänzend ist zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten unter Berücksichtigung der Einbindung in den Landschaftsraum und in die bestehende Siedlungsstruktur der neue Schulstandort, das östlich angrenzende Teilfläche – bestehend aus Flurstück 582, Flur 1 und einer Teilfläche aus Flurstück 267/6, Flur 2 - in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Die komplexen städtebaulichen, verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

### Planungsziele

Im Bereich des Baugebietes WA 5 soll das Interesse des Eigentümers zur Umsetzung des Baukonzeptes zur Errichtung von sechs Doppelhäusern geprüft und ggfs. aufgenommen werden. Diesem Ziel soll durch geänderte Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der Nutzung im Änderungsverfahren Rechnung getragen werden.

Im Bereich des WA 4 soll das Baukonzept dahingehend geprüft werden, ob und ggfs. wie die aktuellen baulichen Entwicklungen im Umfeld städteplanerisch aufgegriffen werden. Die Festsetzungen sind in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ggfs. anzupassen um zu gewährleisten, dass die bauliche Entwicklung im WA 4 einen städtebaulichen Kontext zur künftigen Umgebungsbebauung herstellt und eine etwaig geänderte Erschließung berücksichtigt wird. Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sollen hinsichtlich des Maßes der Nutzung geprüft und ggfs. angepasst werden.

Zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten soll der Standort für die geplante Grundschule als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden. Dabei ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären, wie hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes eine verträgliche Abgrenzung zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotope Wälder/Forsten/Vorwald trockener Standorte sowie Eiche-Laubmischwald-Altholzbestand und des südlich angrenzenden Waldsaumes mit seinem Altbaumbestand erfolgen kann.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist ferner die Klärung und Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte verkehrliche Anbindung der Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 129.

Hierzu soll im weiteren Verfahren, nach entsprechender verkehrstechnischer Prüfung, im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die bisher vorgesehenen Anbindungen der Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 129 an das örtliche Straßennetz (Planstraßen 1 und 4) sollen zukünftig ausschließlich als Radfahrstraße und Notfallanbindung dienen und für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt werden. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche westlich des Baugebietes WA 4 soll

ggfs. als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt werden.

Zur Regelung der veränderten Verkehrserschließung sind die nach verkehrstechnischer Prüfung hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan Nr. 129 in dem hierfür nötigen Umfang in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung einzubeziehen.

Die vorzunehmende verkehrstechnische Prüfung soll zunächst Erkenntnisse darüber liefern,

- welche Varianten zur alternativen Anbindung der Wohngebiete im B-Plan 129 in Bezug auf Lage und Dimensionierung geeignet wären und welche neuen Belastungen daraus resultieren würden, und
- zu welchen Belastungen die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Erschließung entlang der unmittelbar angrenzenden Straßen führen würde.

Vor Entscheidung einer geänderten Erschließung sind insbesondere die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer – auch derer in den angrenzenden bereits bebauten Gebieten - zu berücksichtigen und es muss dargestellt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Finanzierung aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam gesichert werden kann.

Das grünordnerische Konzept zur Gewährleistung der Freiraumversorgung und –qualität im Plangebiet muss bei einer etwaigen Zerschneidung der zentralen öffentlichen Grünfläche durch Veränderung der verkehrlichen Erschließung angepasst werden.

Dabei ist zu untersuchen, ob bzw. inwieweit eine Verträglichkeit der alternativen Anbindung mit den geplanten Nutzungen des in Erarbeitung befindlichen Freiraumkonzeptes (DS 13/SVV/0110 vom 05.06.2013) und der Forderung des Ortsbeirates Golm (Vorlage 13/OBR/0184 vom 22.01.2015) eine geeignete Fläche im Umfeld des „Vogelspielplatzes“ für die Aufstellung von zwei Tischtennisplatten zu prüfen, hergestellt werden kann.

Die künftigen Ergebnisse des Freiraumkonzeptes – insbesondere Art und Umfang der Nutzung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche als multifunktionale Freifläche im Sinne der Kinder, Jugendlichen und Anwohner von Golm – sind durch Fortentwicklung der Zweckbestimmung planerisch zu sichern.

Zur schadlosen Regenwasserentsorgung ist das Regenwasserkonzept unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit vorhandener Anlagen und der im Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 129 geplanten Entsorgungsanlagen fortzuentwickeln. Im weiteren Verfahren ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 6/94 „Großer Plan Am Herzberg“ BA 2 (OT Golm) zu prüfen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Immissions-, Landschafts- und Artenschutz konzentrieren.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) liegen vor.

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

