



öffentlich

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ketziner Straße / An der Jubelitz" (OT Fahrland)

Einreicher: Fraktion SPD

Erstellungsdatum 18.07.2016

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Zur Umsetzung des Beschlusses des Ortsbeirats Fahrland vom 20.07.2016 (DS 16/OBR/0091) ist der Bebauungsplan „Ketziner Straße / An der Jubelitz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 21, 22, 23 und 24 der Flur 2 in der Gemarkung Fahrland.

gez. P. Heuer
Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Der Ortsbeirat Fahrland hat in seiner Sitzung am 20.07.2016 mit seiner Entscheidung zum Betreff „Aufstellungsbeschluss für das Flurstück 23, Flur 2, Gemarkung Fahrland“ (DS 16/OBR/0091) den Willen bekundet, einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eines Bebauungsplans im diesem Bereich herbeizuführen.

Diesem Ziel dient der vorliegende Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans „Ketziner Straße / An der Jubelitz“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 21, Flur 2 der Gemarkung Fahrland
- im Osten: durch die Fahrländer Chaussee (östliche Grenze der Flurstücke 21, 22 und 24, Flur 2 in der Gemarkung Fahrland)
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 22, 23 und 24 der Flur 2 in der Gemarkung Fahrland
- im Westen: durch die westlichen Grenze der Flurstücke 21 und 22 der Flur 2 in der Gemarkung Fahrland.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Fahrland an der Ketziner Straße und liegt hier genau gegenüber der denkmalgeschützten Fahrländer Mühle.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als unbebaute Wiesenfläche dar und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Auf dem Flurstück 23 der Flur 2 befand sich das zur Mühle gehörende ehemalige Müllerhaus, das nach Einstellung des Mühlenbetriebes Anfang der sechziger Jahre abgerissen worden ist. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht in Übereinstimmung mit der tatsächlichen Nutzung und den denkmalpflegerischen Zielen, d.h. der Bewahrung und Freistellung der historischen Sichtbeziehung von der Fahrländer Mühle zum Gutshaus Satzkorn.

Die Flurstücke 21, 22 und 23 befinden sich im Eigentum unterschiedlicher privater Eigentümer, das Flurstück 24 ist Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Jahr 2013 wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung das Grundstück der historischen Bockwindmühle Fahrland einschließlich des Grundstücks des ehemaligen Müllerhauses (Flurstück 23 der Flur 2) veräußert. Die Erwerber haben sich im Rahmen des Stadt-Umland-Wettbewerbes mit verschiedenen Projekten zum Mühlenstandort beteiligt (Sanierung der Mühle, Bau eines Weinkellers, Durchführung von Seminaren und Weinverkostung für Gruppen, Anlage eines Lehr-Weinbergs): Teil dieses Gesamtkonzepts ist auch die Wiedererrichtung eines „Müllerhauses“ in Verbindung mit einer Fahrradpension.

Das neue „Müllerhaus“ soll eine Frühstückspension und eine Betreiberwohnung beherbergen.

Die Fahrradpension könnte ein wichtiger Schritt zur Entwicklung des ländlichen Tourismus werden, weil vor allem Übernachtungsmöglichkeiten im ländlichen Raum fehlen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im planungsrechtlichen Außenbereich und der entgegenstehenden Darstellung des Flächennutzungsplans kann das Projekt bisher nicht verwirklicht werden.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Flurstücks 23 in Anlehnung an das ehemalige Müllerhaus zuzüglich einer Fahrradpension bei gleichzeitiger Freihaltung der übrigen Wiesenflächen von Bebauung. Diese Flächen sollen als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt werden. Die bebaubaren Grundstücksteile sollen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Planung zu berücksichtigen, die erhaltenswerten Bäume sind zu beachten und in die bauliche Entwicklung einzubeziehen.

Die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere der Umgebungsschutz des Baudenkmals Fahrländer Bockwindmühle und die Freihaltung der Sicht von der Mühle zum Gutshaus Satzkorn sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich auf Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen und sonstigen Nutzung beschränkt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die überwiegende Fläche weiterhin als Grünfläche/landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden soll. Damit kann sichergestellt werden, dass der landschaftsräumliche Zusammenhang gewahrt bleibt und das im Flächennutzungsplan verankerte Planungsziel des Freiraumschutzes gewährleistet werden kann.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Bauvorhaben „Müllerhaus“ mit Fahrradpension bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans möglichst zügig genehmigt werden kann, da es von der Gewährung fristgebundener Fördermittel abhängig ist.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ketziner Straße / An der Jubelitz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken grundsätzlich dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Kartenausschnitt: Lage des Plangebiets

