



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", 4. Änderung
Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 04.08.2016

Eingang 922: 05.08.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
14.09.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB in einem 4. Änderungsverfahren zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung soll für den Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", 4. Änderung die Priorität 2 Q bestimmt werden (s. Anlage 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
				2	40	geringe

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bebauungsplans Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ ein Änderungsverfahren aufzustellen. 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	Aufstellungsbeschluss	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seiten)
Anlage 3	Prioritätenfestlegung	(1 Seiten)

Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", 4. Änderung Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-Hügelweg".

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: Hügelweg
im Osten: Florastraße
im Süden: Potsdamer Straße
im Westen: Rückerstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 37,2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Bornim und ist Teil des Nordraums von Potsdam. Mit dem Bebauungsplan wurden im Jahr 1993 die Voraussetzungen für die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Bornim geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 vom 16.09.1993 der Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich. Er wurde durch die 1. (förmliche) Änderung (rechtsverbindlich seit dem 22.09.2005) sowie der 2. (vereinfachten) Änderung (rechtsverbindlich seit dem 16.01.2003) bereits geändert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans für den Teilbereich Potsdamer Straße/Rückertstraße soll in einem Bereich von ca. 100 m von der Straßenmitte zentrenrelevanter Einzelhandel der Potsdamer Liste im unbeplanten Innenbereich ausgeschlossen werden.

Die 1. (förmliche) Änderung und die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans enthalten örtliche Bauvorschriften, die die Gestaltung von baulichen Anlagen regeln.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Innerhalb der Änderungen des Bebauungsplans ist durch textliche Festsetzung die Gestaltung von baulichen Anlagen wie folgt geregelt:

„Im Geltungsbereich der 1. förmlichen bzw. der 2. (vereinfachten) Planänderung sind Dachneigungen nur von 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig, dies gilt nicht für untergeordnete Vorbauten gem. § 6 Abs. 6 bzw. 7 BbgBauO. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.“

Das bedeutet, bei jeglichen oberirdischen Anlagen, neben den Wohngebäuden also auch Garagen und Nebenanlagen wie z.B. Schuppen und Gartengerätehäuschen müssen die genannten Festsetzungen berücksichtigt werden.

In der Umsetzung des Bebauungsplans in den vergangenen Jahren hat sich aber gezeigt, dass eine strikte Durchsetzung dieser Festsetzung zum einen vielfach auf Unverständnis bei den betroffenen Bürgern stößt, zum anderen auch eine Beseitigung nicht festsetzungskonform ausgeführter Nebenanlagen mit den verfügbaren personellen Ressourcen nicht zu leisten ist. Des Weiteren wird bei Betrachtung der baulichen Ergebnisse innerhalb des Plangebietes deutlich, dass eine Beschränkung der Festsetzung auf bauliche Hauptanlagen ausreichend wäre, um die angestrebte Gestaltqualität in dorftypischer Erscheinungsform zu sichern. Die Beibehaltung der Festsetzung für alle oberirdischen baulichen Anlagen wird daher als nicht notwendig angesehen.

Planungsziele

Intention der 4. Planänderung ist die Eingrenzung der gestalterischen Festsetzungen zu Dachneigung, Außenwandmaterialien und Fensterformaten auf bauliche Hauptanlagen (Wohnhäuser). Für die Erreichung des durch den Bebauungsplan beabsichtigten Ortsbildes ist dies hinreichend und in der Umsetzung durchführbar.

Durch die beabsichtigte Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sollen unverändert bleiben.

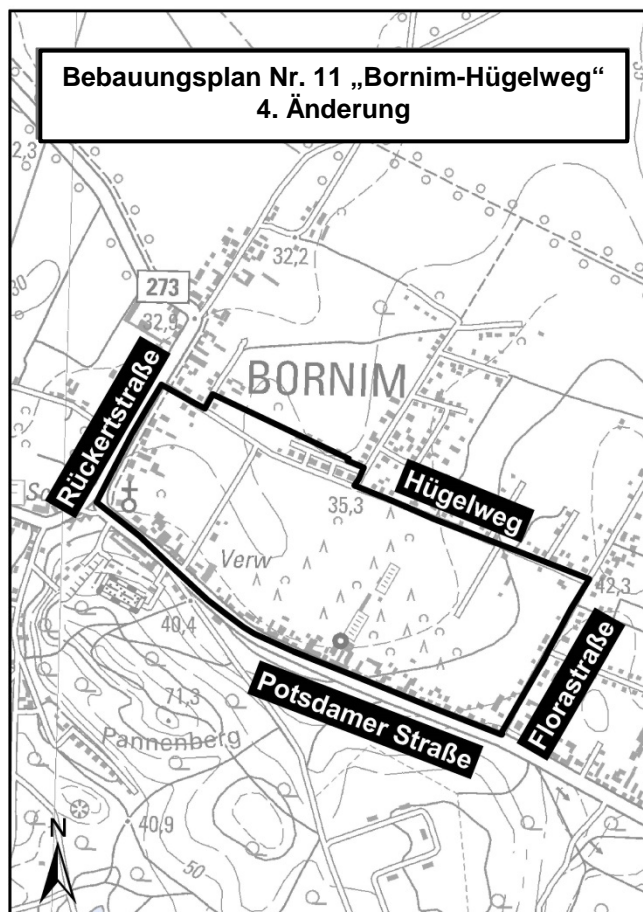
Mit der Anpassung der Textlichen Festsetzung werden keine umweltrelevanten Belange berührt.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-Hügelweg" gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 13 BauGB liegen vor, zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

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

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.



**Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-Hügelweg"**

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 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-Hügelweg" soll die Prioritätenstufe 2 Q festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die hier vorgesehene Investitionsvorbereitung zugunsten des Wohnungsbaus, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.