

Protokollauszug

aus der
45. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 21.02.2017

öffentlich

**Top 4.4 Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15)
Abwägung und Feststellungsbeschluss**

**16/SVV/0856
ungeändert beschlossen**

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein. Er erläutert, dass mit dem Feststellungsbeschluss das Verfahren abgeschlossen werden soll. Die Planungsziele (Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes und einer Kindertagesstätte zur Deckung der Nachfrage aus dem Umfeld sowie die Nachnutzung des vorhandenen Verwaltungsstandortes durch eine Wissenschaftseinrichtung) haben sich im Laufe des Verfahrens nicht geändert. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden keine Belange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Deswegen sieht der abschließende Vorschlag weiterhin folgende Änderung vor, die sich inhaltlich in zwei Teilbereiche gliedern lässt: Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets soll anstatt der bisherigen Waldfläche eine Wohnbaufläche dargestellt werden, deren bauliche Dichte sich an die Umgebungsbebauung anpasst. Es sei in diesem Zusammenhang noch einmal betont, dass es sich beim Plangebiet im Kern um keine Waldfläche handelt. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt durch Garagen und Gärten. Die Eigentümerin, die Ev. St. Nikolai-Kirchengemeinde Potsdam, hat sich mit allen Garten- und Garagennutzern einvernehmlich über die Beendigung der Nutzung und entsprechende Entschädigungen geeinigt.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets soll das Symbol für den Standort des Umweltministeriums durch das Symbol für Hochschule und Forschung ersetzt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungsverfahren zu folgen und den Feststellungsbeschluss zur Änderung zu fassen. Die Verwaltung soll außerdem beauftragt werden, die Änderung der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Damit würde die Änderung wirksam werden.

Der Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung hat die Vorlage in der vergangenen Woche mit 2/0/3 zur Beschlussfassung empfohlen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ergänzt Herr Wolfram, dass bereits zum Fahrplanwechsel im Dezember 2016 ein verbessertes Fahrplanangebot für die Buslinie 691 S Hauptbahnhof < > Telegrafenberg eingerichtet worden ist. Aufgrund erhöhter Verkehrsnachfrage zu den Einrichtungen auf dem Telegrafenberg wurde die Buslinie 691 ab Fahrplanwechsel 2016/17 von Montag bis Freitag von einem 30-Minuten-Takt auf einen 20-Minuten-Takt verdichtet und am frühen Nachmittag zusätzlich 3 weitere Fahrtenpaare angeboten. Darüber hinaus wurden die Anschlüsse am Potsdamer Hauptbahnhof zu den Zügen der Regionalexpresslinie RE 1 angepasst.

Herr Kirsch erkundigt sich, wieviel m² Wohnflächen entstehen und ob auch hier die Abschöpfung entsprechend den Bauherrenmodells erfolgen wird.

Herr Wolfram informiert, dass es sich um ca. 1500 m² Grundfläche und 3300 m² Geschossfläche handelt. Das Potsdamer Baulandmodell ist nicht angewandt worden, da im Projekt gleichzeitig eine Kita mit 90 Plätzen vorgesehen ist. Der Grundstückseigentümer hat das Grundstück für die Kita zur Verfügung gestellt und von daher die mit dem Baulandmodell vorgesehene Zielstellung erreicht.

Ungeachtet der Mitteilung von Herrn Wolfram bittet Herr Kirsch dem Protokoll eine Berechnung entsprechend dem Potsdamer Baulandmodell beizufügen.

Die Vorlage wird zur Abstimmung gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) entschieden (siehe Anlagen 2A und 2B).
2. Die Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) wird beschlossen, die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt (siehe Anlage).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung des am 29.01.2014 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	4
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	3

TOP 4.4

Flächennutzungsplan-Änderung „Am Havelblick“ (01/15)

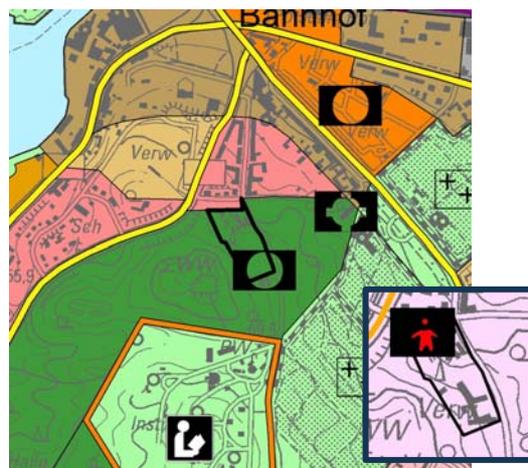
Aufstellungsbeschluss am 03.06.2015 gefasst
Erarbeitung Vorentwurf (FNP-Änderungsblatt)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Auswertung der Beteiligung
Erarbeitung Entwurf

Auslegungsbeschluss am 04.05.2016 gefasst
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) und der Behörden
Auswertung der Beteiligung, Abwägungsvorschlag

➔ **Feststellungsbeschluss (Vorlage DS 16/SVV/0856)**

TOP 4.4

Geltungsbereich und aktuelle Darstellung



Ausschnitte FNP und FNP-Erläuterungsplan „Soziale Infrastruktur / Kindertagesbetreuung, Kindertagesstätten und Hort“ (Stand: Jan. 2013)

TOP 4.4 Aktuelle Situation



Nördlicher Teil

- Baulich stark vorgeprägtes Gebiet – 20 Garagen und 11 Gärten (Hälfte der Gärten nicht gärtnerisch genutzt; keine im Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 gesicherten Kleingärten)
- Lage außerhalb Landschaftsschutzgebiet

Südlicher Teil

- ehemals: Standort des MLUL
- jetzt: GeoForschungsZentrum

TOP 4.4 Aktuelle Darstellung und Planungsziele

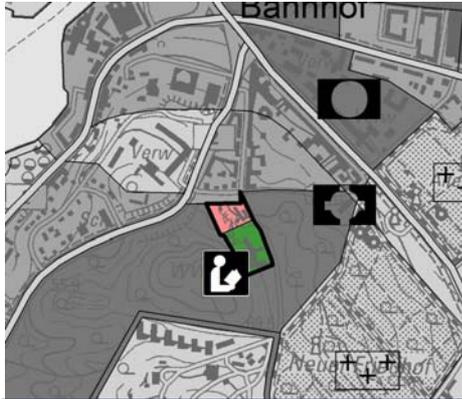


Planungsziele

- Schaffung eines Wohnstandortes und einer Kindertagesstätte zur Deckung der Nachfrage aus dem Umfeld
- Flexible Nachnutzung des Verwaltungsstandortes durch eine Wissenschaftseinrichtung
- Behutsame Einbindung in den Landschaftsraum und weitgehende Sicherung Baumbestände

Vereinbarung zu Zielen zwischen LHP, Eigentümer und Entwickler

TOP 4.4 Geplante Darstellung im Plan-Entwurf



**Öffentlichkeit- und Behörden-Beteiligung
ohne ernstliche Bedenken → keine
Änderung der Planung notwendig**

Darstellungsänderung

- nördlichen Teil: **Wohnbaufläche W2** (GFZ 0,5 - 0,8) anstatt Wald

- Dichtestufe entspricht angrenzender Wohnbauflächen

Kita bleibt im FNP-Erläuterungsplan
„Soziale Infrastruktur / Kindertagesbetreuung,
Kindertagesstätten und Hort“ enthalten



- Südlicher Teil: **Symbol „Hochschule und Forschung“** anstatt „Verwaltung“

- keine Bauflächendarstellung; keine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden

TOP 4.4 Rahmenbedingungen für die Realisierung des Wohnbau- und Kitateils sind gegeben

- Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrserschließung in Abstimmung mit der Verwaltung gutachterlich nachgewiesen
- Stellplatzanordnung und Erschließung mit Verwaltung abgestimmt
- Verbesserung Angebot Buslinie 691 ab 16.12.2016:
 - Mo-Fr. 20-Minuten-Takt (vorher: 30-Minuten-Takt)
 - drei Fahrtenpaare zusätzlich am frühen Nachmittag
 - Anpassung Anschlüsse zu den Zügen des RE1

TOP 4.4

Rahmenbedingungen für die Realisierung des Wohnbau- und Kitateils sind gegeben



- zu erhaltende Bäume durch Baumschutzgutachten und mehrere Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt
→ erforderliche Kompensation für die gefälltten Bäume erfolgt im Genehmigungsverfahren
- Baukonzept mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich abgestimmt
- Bisherige Eigentümerin (Ev. St. Nikolai-Kirchengemeinde Potsdam) hat sich mit allen Garten- und Garagennutzern einvernehmlich geeinigt (Nutzungsbeendigung zum 31.12.2016, entsprechende Entschädigungen)
- eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geklärt:
 - Wohnbau-Teil wird an den Vorhabenträger verkauft
 - Erbpacht-Vertrag mit Träger für Kita-Grundstück
- Weg der Kita-Finanzierung ist mit dem Jugendamt grundsätzlich geklärt

TOP 4.4

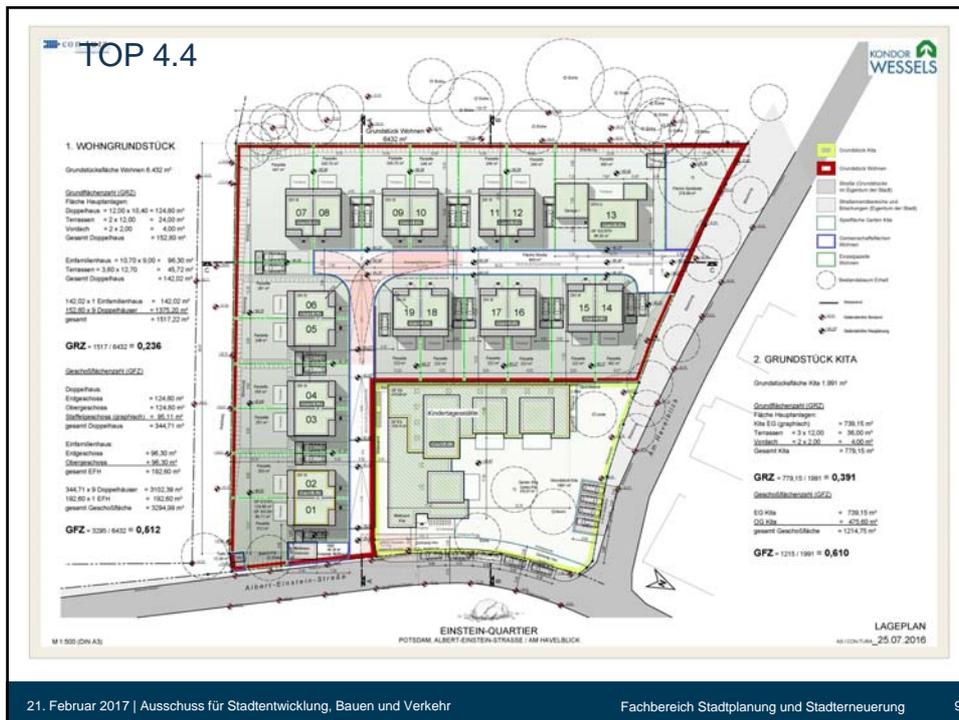
Flächennutzungsplan-Änderung „Am Havelblick“ (01/15)



➔ Feststellungsbeschluss

Verwaltungsvorschlag:

- über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung entscheiden
- Feststellungsbeschluss zur Änderung fassen sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts billigen
- Verwaltung beauftragen, die Änderung zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen





Landeshauptstadt
Potsdam

Votum KOUL (16.02.2017):

Bestätigt mit 2:0:3



Landeshauptstadt
Potsdam

21. Februar 2017 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Zum Protokoll SBV 21.02.2017

Herr Kirsch erkundigt sich, wieviel m² Wohnflächen entstehen und ob auch hier die Abschöpfung entsprechend der Richtlinie zur Kostenbeteiligung erfolgen wird.

Herr Wolfram informiert, dass es sich um ca. 1.500m² Grundfläche und 3.300m² Geschossfläche für den Wohnungsbau handelt. Das Potsdamer Baulandmodell ist nicht angewandt worden, da es sich um eine FNP-Änderung mit sehr wenigen Wohnungen handelt und im Projekt gleichzeitig eine Kita mit 90 Plätzen vorgesehen ist. Der Grundstückseigentümer stellt das Grundstück für die Kita zur Verfügung und erreicht daher eine wichtige Zielstellung des Baulandmodelles, die Schaffung neuer Kita-Plätze.

Ungeachtet der Mitteilung von Herrn Wolfram **bittet Herr Kirsch dem Protokoll eine Berechnung entsprechend dem Potsdamer Baulandmodell beizufügen.**

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wurde gewünscht, modellhaft die Anwendung der bisher geltenden „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Havelblick“ darzustellen. Eine Anwendung der Richtlinie auf das Verfahren ist allerdings nur bedingt möglich, da der Flächennutzungsplan u.a. keine maximale Bebaubarkeit definiert, die bei Bebauungsplänen Ausgangsgröße für die Berechnung des Bedarfes an sozialer Infrastruktur ist.

Die gewünschte Musterrechnung bezieht sich daher auf einen fiktiven Bebauungsplan, der das konkret geplante Bauvorhaben mit 19 Wohneinheiten (9 Doppelhäuser, ein Einfamilienhaus) und die Kindertagesstätte mit 90 Plätzen (wie in der Präsentation im SBV dargestellt) ermöglicht.

Mindestens drei der geplanten Wohnhäuser (ein Einfamilienhaus und zwei Doppelhaushälften) könnten auch ohne Flächennutzungsplanänderung errichtet werden, da ein Teil des Grundstückes im nördlichen Bereich bereits Wohnbaufläche im FNP ist. Es würden bei der Anwendung der Richtlinie nur zusätzliche Baurechte berücksichtigt, die durch die Planänderung entstehen - also auf der Grundstücksfläche, deren Darstellung im Verfahren von einer Waldfläche zu Wohnbaufläche geändert werden soll. Dieses sind hier 16 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 2.757 m². Nach der Standardberechnung zur Ermittlung der Platzbedarfe gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung hätte das Vorhaben einen Bedarf von 3,5 Plätzen in Kindertagesstätten und 2,3 Plätzen in Grundschulen zur Folge - sofern keine freien Platzkapazitäten im Gebiet vorhanden sind.

Das Vorhaben würde daher nur einen sehr geringen Platzbedarf auslösen (jeweils unter 5 Plätzen Kita, 5 Plätzen Grundschule) und damit nach Punkt 5.7 der Richtlinie von der Kostenübertragung für die soziale Infrastruktur befreit werden.