



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof", Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag sowie Zustimmung zur Anwendung der "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS-Nr. 12/SVV/0703)

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	05.01.2018
	Eingang 922:	05.01.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
31.01.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 3).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4 und 5).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 6).
4. In Abweichung vom Beschluss über das „Potsdamer Baulandmodell“ (DS-Nr. 16/SVV/0728) wird für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) der Anwendung der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS-Nr. 12/SVV/0703) zugestimmt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten (Kosten für Gutachten, Umweltprüfung etc.) an, die durch einen Dritten übernommen werden.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens belaufen sich auf ca. 74.000 € und werden durch einen Dritten vollständig übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2017 bis 2019 anfallen.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten von Teilen der Erschließung sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im weiteren Verfahren vorgesehen.

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten (Planungs- und Herstellungskosten für Straßenverkehrsflächen, Geh- und Radweg (zzgl. Grunderwerbskosten) sowie Friedhofserweiterungsfläche), die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

Realisierungskosten:

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Grunderwerb Fläche Geh- und Radweg	ca. 1.620	5410003/0961400
Städtische Straßenverkehrsfläche	ca. 407.950	5410003/0961400
Geh- und Radweg	ca. 332.500	5410003/0961400
Planungskosten Verkehrsflächen	ca. 74.045	5410003/0961400
Friedhofserweiterungsfläche	ca. 83.600	5530100/0961500

Es fallen außerdem auf Grund von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Flächen im städtischen Eigentum Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für eine Artenschutzmaßnahme zur Umsiedlung von Eidechsen an. Diese werden nach bereits erfolgter Abstimmung vom Bereich Grundstücksmanagement übernommen. Die Höhe der Kosten wird momentan auf ca. 50.200 € geschätzt. Im weiteren Verfahren ist jedoch noch weiterer Abstimmungsbedarf mit dem Bereich Grundstücksmanagement zur Höhe und Fälligkeit der Kosten notwendig.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Folgekosten:

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Friedhofserweiterungsfläche entstehen. Aufgrund der voraussichtlichen Fertigstellung im Jahr 2022 fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens ab dem Jahr 2023 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt.

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Gesamte Straßenverkehrsflächen		
inkl. Geh- und Radweg	ca. 6.752,00 Euro/Jahr	5410003/5221200
Friedhofserweiterungsfläche	ca. 702,50 Euro/Jahr	5530100/5221100

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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
		3			60	mittlere

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" herbeizuführen.

Erläuterung zu Beschlusspunkt 4

Der Beschluss über die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Potsdamer Baulandmodell, DS-Nr. 16/SVV/0728) regelt, dass diese auf alle Verfahren Anwendung finden soll, bei denen die Beschlussvorlage zur 1. Öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB noch nicht in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) soll mit der vorliegenden Beschlussvorlage erstmalig nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Im Bauleitplanverfahren traten jedoch seit dem Aufstellungsbeschluss im Dezember 2012 (DS-Nr. 12/SVV/0704) Verzögerungen auf, die nicht durch den beteiligten Vorhabenträger zu verschulden waren. Nun entsprechend der oben genannten Regeln das Potsdamer Baulandmodell anstelle der Vorläufer-Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS-Nr. 12/SVV/0703) anzuwenden hätte erhebliche Mehrkosten für den Vorhabenträger zur Folge.

Um den beteiligten Vorhabenträger nicht wegen unverschuldeter Verzögerungen wirtschaftlich zu benachteiligen, soll im vorliegenden Verfahren ausnahmsweise weiterhin die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ Anwendung finden. Das hat zur Folge, dass im Städtebaulichen Vertrag lediglich eine Kostenbeteiligung an den Planungskosten sowie der sozialen Infrastruktur (Krippen, Kitas, Horte, Grundschulplätze) vereinbart wird.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ gefasst und dem Städtebaulichen Vertrag, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert sowie der Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS-Nr. 12/SVV/0703) zugestimmt werden.

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(3 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3	Übersichtskarte (Änderung des räumlichen Geltungsbereichs)	(1 Seite)
Anlage 4	Entwurf Bebauungsplan - Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(109 Seiten)
Anlage 6	Städtebaulicher Vertrag	(13 Seiten)