

Protokollauszug

aus der

73. öffentliche / nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 09.10.2018

öffentlich

**Top 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59", Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag
18/SVV/0575
vertagt**

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein. Sie führt aus, dass der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 im Jahr 2014 gefasst worden ist. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche insbesondere im hinteren Grundstücksbereich. Grundlage der Planung ist ein von der Vorhabenträgerin entwickeltes städtebauliches Konzept, welches in besonderem Maße die Lage des Plangebietes im sensiblen Umfeld des Parks Sanssouci aber auch die Lage an der Bahntrasse berücksichtigt. Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fanden unter anderem sehr umfangreiche Abstimmungen mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der Unteren Denkmalschutzbehörde statt, deren Ergebnisse in die Erarbeitung der Planung eingeflossen sind. Basierend auf diesen intensiven Abstimmungen ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2017 durchgeführt worden. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vor.

Frau Holtkamp macht anhand des Planes aufmerksam, dass der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ überlagert. Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind:

- Anpassung: gestalterische Festsetzungen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- Anpassung: Lärmschutz- sowie Artenschutzmaßnahmen
- Festsetzung: Anpflanzung von Bäumen
- Anpassung: Spielplatz (zum Erhalt des Baumes)

Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

- Eingrünung der Stellplatzflächen
- Anpassung: Erschließungsweg zum südöstlichen Gebäude (dadurch Erhalt des Baumes auf der Spielplatzfläche)
- Anpassung: Bäume (Erhalt und Anpflanzungen)

In den Durchführungsvertrag sind folgende Verpflichtungen aufgenommen worden:

- Errichtung einer Lärmschutzwand vor der Aufnahme der Wohnnutzung
- Externe Ausgleichsmaßnahmen in Golm (u.a. Qualifizierung eines Weges und Anpflanzung wegbegleitender Hecken)
- Durchführung gemäß den Festsetzungen (Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

Für die Durchführung sind folgende Fristen vorgegeben:

- Bauvorhaben: maximal 7 Jahre ab Inkrafttreten der Satzung
- Externe Ausgleichsmaßnahmen: 1. Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen informiert Frau Holtkamp, dass die externen Planungskosten und die Realisierungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

Frau Holtkamp berichtet, dass das Potsdamer Baulandmodell volle Anwendung im Verfahren findet und macht aufmerksam, dass es abhängig vom Ergebnis der Angemessenheitsprüfung sei, d.h. dem Verhältnis zwischen planungsbedingter Bodenwertsteigerung und vertraglich zu vereinbarenden Kosten und Leistungen. Dabei insbesondere zu berücksichtigen sind die Rahmenbedingungen vor Ort. Diese zeichnen sich in der geringen planungsbedingten Wertsteigerung durch den hohen Flächenanteil mit bereits vorhandenem Baurecht sowie durch hohe Planungsfixkosten (wie denkmalrechtliche Anforderungen, Lärmschutzwand) aus.

Anhand von Folien geht Frau Holtkamp auf die Grundlage der Bodenwertermittlung sowie auf die planungsbedingten Wertsteigerungen der Teilflächen ein. Die maßgebliche planungsbedingte Wertsteigerung findet auf den Teilflächen 3, 5 und 8 statt und beläuft sich auf insgesamt ca. 537 T€. Die anrechnungsfähigen Kosten nach dem Potsdamer Baulandmodell betragen insgesamt 422 T€. Entsprechend der Maßgabe des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zum Baulandmodell verbleibt ein Drittel der Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten. Die anrechnungsfähigen Planungskosten in Höhe von 422 T€ überschreiten bereits die Angemessenheitsgrenze (358 T€ = 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung).

Als Fazit der Überschreitung der Angemessenheitsprüfung ist mitzuteilen:

- Ergebnis: Vertraglich können lediglich die Planungskosten (Bauleitplanung, Gutachten) und für die rechtliche Realisierungsfähigkeit unabdingbaren Kosten (Schallschutz, Kompensationsmaßnahmen,...) übertragen werden
- Rechtlich ist ohne Gefährdung des städtebaulichen Vertrags daher keine Verpflichtung des Vorhabenträgers möglich für:
 - Herstellung von 7,6 Kitaplätzen (bzw. Zahlung von 159.600 €)
 - Herstellung von ca. 8,6 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (finanzieller Gegenwert: 575.500 €)

Verschiedene Ausschussmitglieder hinterfragen hinsichtlich der vorgestellten Ergebnisse die Grundlagen der Angemessenheitsprüfung. Herr Heuer regt an die Bodenwertsteigerung nur in dem Bereich abzuziehen, in dem eine nennenswerte Bodenwertsteigerung (südliche Teilflächen) erfolgt.

Herr Goetzmann macht deutlich, dass es keine Beschränkung auf die Fläche, bei der die Bodenwertsteigerung erfolgt – also einen Vorteil hat – geben darf. Prinzipiell ist immer das gesamte Plangebiet in der Hand des Vorhabenträgers zu bilanzieren (planungsbedingte Wertsteigerung für das gesamte Planungsgebiet).

Frau Hüneke bittet diese Vorlage heute als erste Lesung zu behandeln, um die Auswirkungen für das Gesamtareal in der Fraktion beraten zu können.

Herr Jäkel vertritt die Ansicht, dass der bisherige Bebauungsplan Nr. 88 besser als dieser hier sei. Eine Lärmschutzwand an der Eisenbahn sei ungünstig für die Fahrgäste der Eisenbahn. Er bittet um Klärung, ob die Höhe der Lärmschutzwand möglicherweise soweit reduziert werden

könne (beispielsweise auf die Höhe der Radsätze), dass die mit dem Zug Reisenden trotzdem freie Sicht haben. Ebenfalls zur zweiten Lesung bittet Herr Jäkel die Verwaltung um Vorbereitung von Unterlagen zur planungstechnischen Beschaffenheit der anderen Grundstücke zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Eisenbahn bis hin zum Bahnhof Park Sanssouci.

Herr Heuer bittet eine Alternativrechnung ohne Kompensation des oberen Bereiches mit dem wertsteigernden unteren Bereich vorzunehmen und im Rahmen der 2. Lesung vorzustellen.

Herr Goetzmann verweist ausdrücklich darauf, dass es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Bei diesem habe der Vorhabenträger den Antrag gestellt, eine Änderung des geltenden Planungsrechtes herbeizuführen. Diesem Antrag hat die Politik zugestimmt. Das Besondere ist daran, dass die Stadt nicht sagen könne, dass dieses oder jenes besser gefällt, sondern nur die Absicht äußert, diesem nicht zuzustimmen. Hier handelt es sich um ein spezielles Verfahren. Die öffentliche Auslegung folgt. Der Fall der Genehmigung nach § 33 BauGB kann nur dann eintreten, wenn eine öffentliche Auslegung durchgeführt wird und wenn Träger oder öffentliche Stellen keine Einwendungen erheben.

Der Ausschussvorsitzende bittet zur 2. Lesung folgende Punkte aufzubereiten:

- Planung der benachbarten Grundstücke bis zum Bahnhof Park Sanssouci
- Klärung der Höhe der Lärmschutzwand
- Grundstücksbewertung getrennt

Herr Goetzmann bittet zu beachten, dass dies teils im nicht öffentlichen Teil der Sitzung besprochen werden müsse, da Grundstücksverhältnisse datenschutzrelevant sind.

Die Vorlage wird bis zur 2. Lesung zurückgestellt.