



Betreff:

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center" Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.02.2020
	Eingang 502:	13.02.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
04.03.2020		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ergebnis des, durch die Vorhabenträgerin durchgeführten kooperativen Gestaltungsverfahrens dienen. Das Ergebnis des Gestaltungsverfahrens ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vorzustellen.
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

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- bzw. Verfahrenskosten**

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. 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 werden mit ca. 35.000 € geschätzt und sollen durch einen Dritten übernommen werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2023 anfallen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten**

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2023 zu rechnen.

Das Potsdamer Baulandmodell findet in der Fassung der Fortschreibung 2019 Anwendung auf das Verfahren. Die Fortschreibung wurde am 29.01.2020 in die STVV eingebracht, eine Beschlussfassung wird im März 2020 erwartet.

Die notwendigen Berechnungen können erst im Fortgang des Verfahrens konkretisiert werden.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten:**

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Da die Kosten derzeit noch nicht weiter prognostiziert werden können, wird die Pflichtanlage erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert und künftig als Anlage beigefügt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

**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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		2	1	1	<b>80</b>	<b>mittlere</b>

**Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für zwei Flächen südöstlich (Gerlachstraße) und südwestlich (Straße Stern-Center) des Stern-Centers ein Aufstellungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center“ einzuleiten.

Die Fortschreibung des Baulandmodells der Landeshauptstadt Potsdam findet Anwendung. (Einbringung STVV Januar 2020).

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:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	(1 Seite)
Anlage 3	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)

## Aufstellungsbeschluss

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnen am Stern“, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Wohnen am Stern".

### **Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center“**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen A und B und umfasst die Gebiete in den folgenden Grenzen:

Teilbereich A – südwestlich des Stern-Center

im Norden und Osten:	das Stern-Center
im Süden:	die Kreuzung Gerlachstraße und die Straße Stern Center
im Westen:	die Straße Stern-Center

Teilbereich B – südöstlich des Stern-Center

im Norden und Westen	das Stern-Center
im Osten:	die Gerlach-Straße
im Süden:	die Gerlachstraße und die Notabfahrt des Parkdecks des Stern-Center

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Drewitz:

Teilbereich A - Flurstück: 971

Teilbereich B - Flurstück: 1006

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,75 ha (davon Teilbereich A ca. 0,37 ha und Teilbereich B ca. 0,38 ha)

Die Lage der Plangebiete ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

## Bestehende Situation

Die Plangebiete befinden sich im Südosten des Stadtgebietes, im Stadtteil Drewitz, sie liegen jeweils östlich und westlich des Stern-Centers. Die östliche Fläche ist über die öffentliche Gerlachstraße erschlossen. Die westliche Fläche ist derzeit nur über die Privatstraße „Stern Center“ erschlossen.

Die Flächen liegen brach, werden derzeit als Parkplatzfläche genutzt und sind im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche der Dichtestufe M1 (GFZ 0,8-1,6) dargestellt.

Die Flächen liegen im, seit 1994, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 „Stern-Center“. Sie sind als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Wohnnutzungen sind hier nur ausnahmsweise für Personal zulässig.

## **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin, ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co.KG (kurz ECE) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Die Vorhabenträgerin plant, die Flächen vorrangig als Wohnbauflächen zu entwickeln. ECE beabsichtigt, diese Flächen an zwei gesamt-schuldnerisch haftende Gesellschaften zu übertragen. ECE scheidet dann als Vorhabenträger aus, wird aber bevollmächtigt werden, die Entwicklung des Projektes weiterzuführen. Die beiden Gesellschaften sind bereits in Gründung.

Auf Grund der differenzierten umgebenden Strukturen - der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stern-Center als Sondergebiet Einzelhandel, den benachbarten Gewerbe- und Mischgebieten sowie den Kleingartenanlagen wird von der Ermächtigung des Gesetzes (§ 12 Abs.3 Satz 2 BauGB) Gebrauch gemacht und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Festlegung einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung aufgestellt.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zur Umsetzung der Planungsziele der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung der Lage im hier vorhandenen städtebaulichen Gefüge und der daraus resultierenden Belange hinsichtlich Immissionsschutz, der Verknüpfung mit den umliegenden städtebaulichen Strukturen sowie zur Klärung einer gesicherten Erschließung ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

## **Planungsziele**

Die Vorhabenträgerin plant derzeit die Entwicklung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt ca. 60.000 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche), die sich hinsichtlich ihrer Dichte und Höhenentwicklung an der bestehenden Wohnbebauung südlich des Stern-Centers orientieren (Stern-Plaza).

Zur Prüfung der städtebaulichen und architektonischen Entwicklungsmöglichkeiten wird die Vorhabenträgerin ein kooperatives Gestaltungsverfahren durchführen, bei dem ausgewählte Planungsbüros städtebauliche und hochbauliche Konzepte für diesen Standort entwickeln werden. Das Gutachterverfahren wird auch von Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam begleitet. Das Ergebnis wird in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und bildet dann die Grundlage für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Sollte sich im Laufe des kooperativen Gestaltungsverfahrens oder aus dem Bebauungsplanverfahren heraus die Notwendigkeit der Anpassung der Geltungsbereichsabgrenzung ergeben, so ist diese im Laufe des Verfahrens entsprechend anzupassen.

Der planerische Ansatz und das Vorgehen hinsichtlich des kooperativen Gestaltungsverfahrens der Vorhabenträgerin wurde bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und ländlicher Entwicklung am 29.10.2019 und 12.11.2019 vorgestellt und diskutiert. Dieser Planungsansatz wird nun aufgegriffen um für diese Grundstücke einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei werden ausschließlich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 „Stern-Center“, die die gegenständlichen Flächen betreffen bei Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Das Potsdamer Baulandmodell findet in der Fassung der Fortschreibung 2019 Anwendung auf das Verfahren. Die Fortschreibung wurde am 29.01.2020 in die STVV eingebracht, eine Beschlussfassung wird im März 2020 erwartet.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen die Möglichkeiten zur vorrangigen Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung vor Ort geprüft werden.

## **Rechtliche Voraussetzungen**

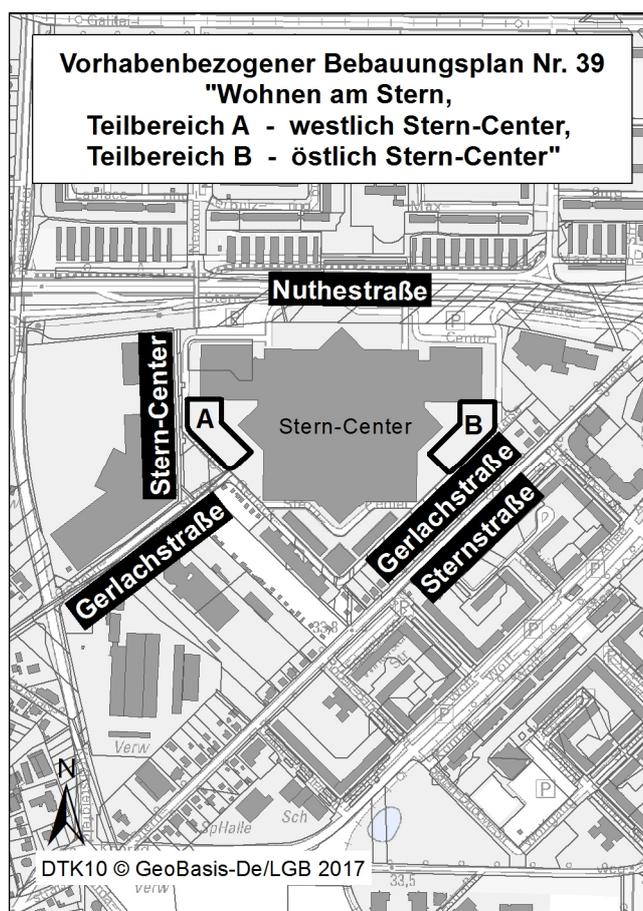
Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage und verpflichtet sich zu deren Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Wohnen am Stern“, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren entwickelt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die daraus resultierende Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center“ kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt werden, da der Geltungsbereich beider Teilbereiche unterhalb der Darstellungsschwelle von 2 ha liegt.

## Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern- Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center“



## **Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes für Geschosswohnungsbau am Standort. Grundlage für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ergebnis des kooperativen Gestaltungsverfahrens sein, welches die Vorhabenträgerin durchführt. Die Entwicklung, Errichtung und Vermietung von Immobilien ist zentraler Geschäftszweck des Projektträgers; diesem kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.