

Protokollauszug

aus der
28. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 11.05.2021

öffentlich

Top 4.5 Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldttring", Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

**21/SVV/0426
vertagt**

Frau Brunne (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein. Sie informiert über den bisherigen Verlauf des Bauleitplanverfahrens. Die in der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Mai 2020 beschlossene Änderung des städtebaulichen Konzeptes führte zu einer Änderung der Grundzüge der Planung des Bebauungsplans, sodass eine erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden musste. Über die Abwägung der hier eingegangenen Stellungnahmen soll in der aktuellen Beschlussvorlage entschieden werden.

Das Beteiligungsverfahren fand im Spätsommer 2020 statt. Auf Grund der hier eingegangenen Stellungnahmen wurde darüber hinaus im Oktober 2020 eine Betroffenenbeteiligung (den Investoren, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten sowie dem Landesamt für Umwelt) durchgeführt. Die in den beiden letzten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in die Planung und Abwägung eingeflossen. In der Zusammenschau der hier eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Änderungen in den Festsetzungen zum Lärmschutz sowie zur Farbgebung der Fassaden und Fassadenteile. Die Planzeichnung und die Begründung wurden redaktionell und klarstellend ergänzt, die Begründung darüber hinaus an die Sach- und Rechtslage angepasst.

Über die vorherigen Beteiligungsschritte wurde bereits in den vorangegangenen Stadtverordnetenversammlungen vom 06.12.2017 und 20.05.2020 entschieden. Diese Abwägungen wurden der Vorlage zur besseren Gesamtübersicht der Abwägungsentscheidung nochmals beigelegt.

Darüber hinaus wird der städtebauliche Vertrag zur Zustimmung vorgelegt. Wesentliche Regelungsinhalte sind z.B. die Herstellung von Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Regelungen zur Umsetzung des Baulandmodells sowie der Gestaltung von Freiflächen und denkmalgerechten Gestaltung baulicher Anlagen. Die umfangreichen Regelungsinhalte sind in der Kurzeinführung zur Beschlussvorlage dargestellt.

Auf die Anwendung des Potsdamer Baulandmodells, einschließlich dem Verfahren zur Angemessenheitsprüfung soziale Infrastruktur geht Frau Brunne ein.

Frau Heigl stellt den Geschäftsordnungsantrag heute nur eine 1. Lesung durchzuführen und die Vorlage auf die nächste Sitzung zurückzustellen. Sie berichtet, dass sie bereits am 16.2.21 den Antrag auf Akteneinsicht gestellt habe und diese erst vor kurzem stattgefunden hat.

Herr Heuer spricht dafür.

Herr Kirsch spricht dagegen.

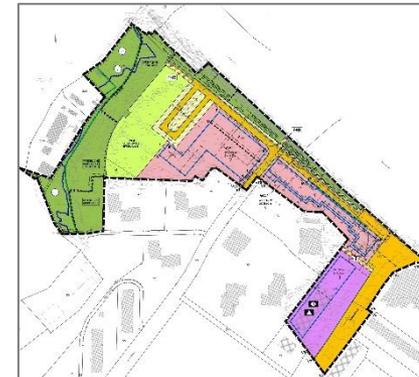
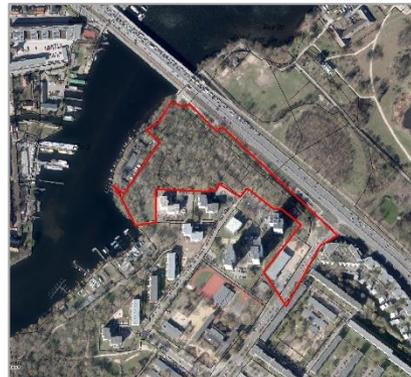
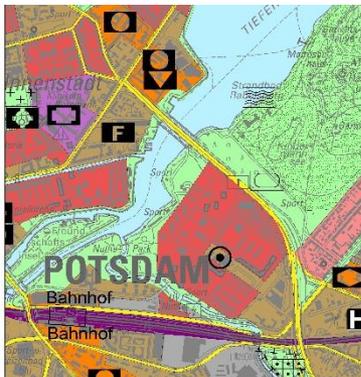
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder zu Ausgleichsmaßnahmen, der geschützten Biotopfläche (Ausweisung als Hochwasserrisikogebiet) sowie zur Angemessenheitsprüfung geht Frau Brunne ein.

Die Vorlage 21/SVV/0426 wird bis zur Sitzung am 25.05.2021 zurückgestellt.

Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/0426

Satzungsbeschluss zum
Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldttring“, Abwägung und
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplans

- Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets (Geschosswohnungsbau),
- Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Schule“,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (Höhenstaffelung, Sichtbeziehungen etc.),
- lärmindernde Maßnahmen,
- keine signifikante Beeinträchtigung des Bestands, Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Gebiets und der Öffentlichkeit dienender kleinteiliger Bebauung am Ufer (Café o.ä.)



nicht umsetzbare Ziele

(bereits in vorangegangenen Beschlüssen behandelt):

- Städtebau wurde mehrfach modifiziert, so dass das havelseitige Baugebiet entfiel,
- im Zuge dessen wurde die Höhenstaffelung zur Kompensation der entfallenden Wohnbauflächen aufgegeben und entsprechend der umliegenden Bebauung auf max. 5 Vollgeschosse vereinheitlicht,
- auf Grund des nicht auszuschließenden Bibervorkommens im Uferbereich wurde aus naturschutzfachlichen Gründen auf öffentliche Nutzungen (Café o.ä.) im Uferbereich verzichtet.

Verfahrensablauf

Mai bis Juli 2014	städtebauliches Workshopverfahren
01.04.2015	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring und 8. FNP-Änderung „Am Humboldtring“
14.09. bis 16.10.2015	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB
26.08. bis 04.10.2016	Beteiligung TÖB
20.02. bis 23.03.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute TÖB
20.07. bis 03.09.2020	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute TÖB
12.10. bis 21.10.2020	Betroffenenbeteiligung (Investorin, SPSG, LfU)

Abwägungsvorschlag erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum überarbeiteten Entwurf (die Stellungnahmen aus vorangegangenen Beteiligungsschritten waren bereits Gegenstand anderer BVs)

- Es gingen **keine** Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Abwägungsvorschlag erneute Behördenbeteiligung zum überarbeiteten Entwurf

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Bestätigung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung
- aus denkmalrechtlichen Belangen - Streichung von hellen Farbspektren für Fassaden und Außenbauteile TF 8.4,
- Lärmbelastung durch die Nuthestraße und notwendige Anpassung von Festsetzungen TF 6.1,
- Vorkommen von Wald nach Landeswaldgesetz innerhalb des Geltungsbereichs und dem damit verbundenen notwendigen Ausgleich des Eingriffes,

- ergänzende wasserrechtliche Hinweise,
- allgemeine Hinweise zum Vorkommen von Bodenfunden,
- Hinweise der Versorgungsträger zum Bestand verschiedener Versorgungsleitungen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde wie folgt geändert:

- Anpassung der textl. Festsetzungen zu den Farbspektren
- Anpassung der textl. Festsetzung im Bezug auf die Anzahl von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite
- ▶ darüber hinaus keine Änderungen / Ergänzungen der Planung, da entsprechende Hinweise bereits in den Planunterlagen enthalten sind.
- ▶ Städtebaulicher Vertrag enthält Regelungen zum Waldausgleich innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt

Abwägungsvorschlag Betroffenenbeteiligung zur Änderung textl. Festsetzungen aus der vorangegangenen Beteiligung

Die Betroffenen haben einvernehmlich den vorgeschlagenen Änderungen der textlichen Festsetzungen zugestimmt.

Dies betrifft:

- TF 6.1 Konkretisierung der Mindestanzahl der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite
- TF 8.4 Streichung besonders heller Farbspektren für Fassadenfarben und Fassadenelemente (z.B: Fensterrahmen etc.)

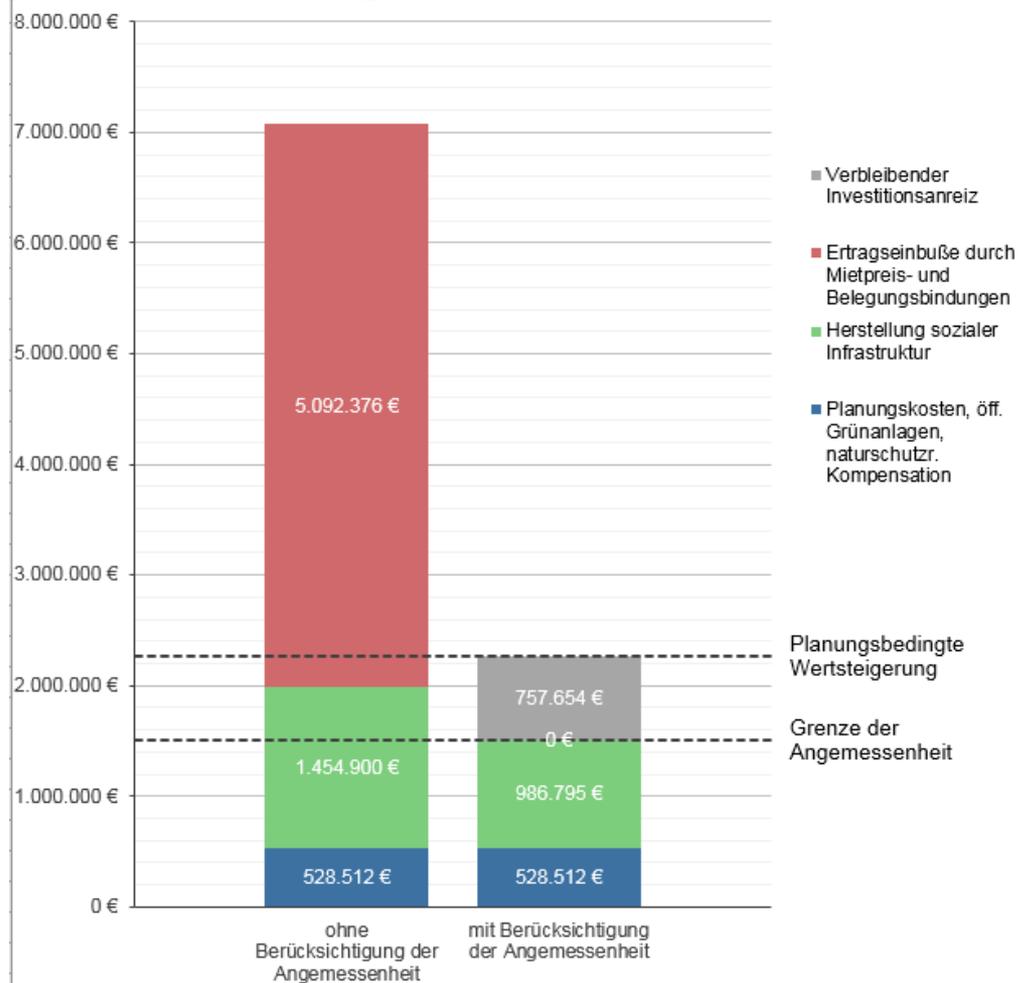
Anwendung Potsdamer Baulandmodell

- Potsdamer Baulandmodell volle Anwendung im Verfahren
- Vertragsinhalte abhängig vom Ergebnis der Angemessenheitsprüfung, d.h. dem Verhältnis zwischen planungsbedingter Bodenwertsteigerung („Budget“) und vertraglich zu vereinbarenden Kosten und Leistungen.

Maßgebliche anzurechnende Kostenfaktoren:

- Kosten für:
 - Workshopverfahren zur Konzeptfindung mit öff. Veranstaltung
 - Simulation Gebäudehöhen
 - Neuplanung nach mehrfacher Veränderung des B-Plans (tw. nach SVV-Beschluss) und Aktualisierung von Fachgutachten (u.a. Versickerung, Verkehr, Lärm, Artenschutz)
 - interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Waldausgleich
 - Herstellung öffentlicher Erschließung & Übertragung an Stadt

Anwendung Potsdamer Baulandmodell



- Verfügbare Wertsteigerung: 1,5 Mio. EUR
(in Bodenwert berücksichtigt: vertraglich gesicherte öffentl. Erschließungskosten i.H.v. ca. 1,6 Mio. EUR)
- bei anzurechnenden Planungskosten von ca. 528.000 EUR verbleiben ca. 987.000 EUR für die Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur
- Sozialer Wohnungsbau muss entfallen

Angemessenheitsprüfung soz. Infrastruktur

- rechnerischer Neubedarf von bis zu 39,4 KITA-Plätzen und 25,1 Grundschulplätzen aus dem Vorhaben
- in eigenem und angrenzenden Planungsräumen keine Freikapazitäten verfügbar, daher Beteiligung in vollem Umfang an der Herstellung der verursachten Platzbedarfe
- dabei Begrenzung der Kostenbeteiligung unter Berücksichtigung der Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- demnach 26,7 KITA-Plätze und 17,0 Grundschulplätze gesichert

Vertragliche Sicherung einer Kostenbeteiligung an der Herstellung von Plätzen in Krippen, Kindertagesstätten, Horten und Grundschulen in Höhe von 986.795 € Euro ist erfolgt.

Angemessenheitsprüfung Vorgehen grundsätzlich

1. Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung: Differenz aus Bodenwert vor Planung und des vollerschlossenen Bodenwerts nach Planung; 2/3 dieser Summe sind „Angemessenheitsgrenze“
2. Aufstellung anrechenbaren Kosten (Planung, Erschließung, Ausgleich & Ersatz, teilweise Altlastensanierung, Kampfmittelräumung, ...)
3. Ermittlung des finanziellen Gegenwerts der Verpflichtungen aus dem Baulandmodell (soziale Infrastruktur, sozialer Wohnungsbau)
4. entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB Reduzierung der vertraglichen Verpflichtungen, bis die Angemessenheitsgrenze nicht mehr überschritten wird
5. entsprechend der beschlossenen Priorisierungsregeln des Potsdamer Baulandmodells entfällt zunächst die Verpflichtung zur Herstellung von sozialem Wohnungsbau. Im zweiten Schritt wurde die Kostenbeteiligung an der Herstellung von neu verursachten Platzbedarfen in Kitas/Horten/Grundschulen teilweise reduziert.

Städtebaulicher Vertrag – wesentliche Regelungsinhalte:

- Regelungen zur Erschließung des Plangebiets, Übergabe von hergestellten Flächen an die Stadt, Eintragung von Geh- und Fahrrechten sowie zum Abschluss eines Erschließungsvertrages,
- Ausgleichsmaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft; interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Waldausgleich,
- Artenschutzmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Wiederbegrünung temporär in Anspruch genommener Flächen,

- Regelungen zur Fassadengestaltung im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte,
- Maßnahmen zum Schallschutz,
- Umsetzung einer durchgehenden Bebauung im WA1 und WA2,
- Sicherung der Baureihenfolge,
- Folgekosten für städtebauliche Maßnahmen - Errichtung sozialer Infrastruktur gemäß "Potsdamer Baulandmodell", Kita- und Grundschulplätze.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!