

Protokollauszug

aus der

40. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz vom 18.01.2022

öffentlich

**Top 4.3 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Neu Fahrland)
und Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans
21/SVV/1078
geändert beschlossen**

Der Vorsitzende eröffnet die 3. Lesung und verweist auf die bereits eingebrachten Änderungsanträge des Stadtverordneten Menzel und der Fraktion DIE aNDERE.

Änderungsantrag Stadtverordneter Menzel vom 7.12.2021:

Ergänzend möge die STVV zur DS 21/SVV/1078 folgendes beschließen:

6. Der in diesem Planungsgebiet gemäß der Bruttogeschossfläche von 292.000 m² zu erwartende Zuwachs um ca. 290 Wohnungen mit bis zu ca. 550 Einwohnern, ist gemäß Genehmigung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung dem „Einwohnerkontingent“ von Krampnitz 5000 anzurechnen. Die Planung für das Entwicklungsgebiet Krampnitz ist für die weitere Bauleitplanung des Entwicklungsgebietes Krampnitz entsprechend zu reduzieren.

Ergänzungsantrag Herr Pfrogner (DIE aNDERE) vom 21.12.2021:

„Die Beschlussvorlage 21/SVV/ 1078 wird in Ziffer 3 nach Satz 2 um diesen Satz ergänzt:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die in der am 01.12.2021 beschlossenen Neufassung der Stellplatzsatzung der LHP (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 21/SVV/0836) Anlage 1 "Richtzahlen" nicht überschritten werden.“

Frau Dr. Klockow bringt den Änderungsantrag des Ortsbeirates Neu Fahrland ein:

1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden.
2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.
3. Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.
Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:
- Hinzu kommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW. Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen.“

Herr Jäkel bringt den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE ein:

„Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird. Dazu sind entlang des Sacrow-Paretzer Kanals größere Durchblicke zwischen den Wohnhäusern zu planen. Weiterhin ist eine Verringerung der Geschossigkeit des Kopfbaus an der südwestlichen Spitze am Kanal von 5 Geschossen auf 3 Geschosse vorzunehmen.“

Herr Dr. Niekisch bringt den Änderungsantrag der CDU-Fraktion ein:

„- In der Überschrift/Betreffzeile ist OT Fahrland durch OT Neufahrland zu ersetzen

- die ersten beiden Punkte werden ersatzlos gestrichen

- Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluss 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) nicht zu überschreiten.

- die Vorlage ist gemäß den Vorschlägen zu verändern, die von der Arbeitsgruppe 3 des Werkstattverfahrens im Sommer 2021 ausgegangen sind.

- die Architektur - besonders die Dachgestaltung und die Bauhöhen - sind klar am Ortsbild von Neufahrland zu orientieren, das wesentlich durch Bauten mit zwei Geschossen charakterisiert ist.“

Frau Reimers bringt den Änderungsantrag der SPD-Fraktion ein:

„Das überarbeitete städtebauliche Konzept „Wohnen mit Durchblick“ (Anl. 1) soll Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ werden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet u.a.:

- einen Versatz der Baukörper zum Wasser sowie eine Aufweitung der Gebäudeabstände speziell entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals,
- eine Abstufung des „5-Geschossers“ im Südwesten des Plangebietes auf 3 Geschosse zur Anschlussbebauung sowie
- eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche auf ca. 28.300 m² für Wohnen und Gewerbe (für die Fläche südlich des Fährguts).

Das Angebot des Vorhabenträgers, über die Verpflichtungen aus dem Baulandmodell hinaus weitere 6 Wohnungen mit insgesamt 400 m² für eine Nettokaltmiete von unter 10 €/m² auf 10 Jahre begrenzt anzubieten, wird unterstützt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Verfahren zu untersuchen, wie dieses geeignet gesichert werden kann.“

Herr Jäkel bringt den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum vorgenannten Änderungsantrag der SPD-Fraktion ein:

„Punkt 4. des Änderungsantrages SPD ist durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Über die Verpflichtung aus dem Baulandmodell hinaus werden weitere 6 Wohnungseinheiten **mit 500 m² Wohnfläche** für einen Mietpreis von unter 10 €/m² **auf 20 Jahre** begrenzt angeboten.“

Frau Hüneke unterstützt den Änderungsantrag der SPD. Bezüglich des Änderungsantrages aus dem Ortsbeirat Neu Fahrland weist sie darauf hin, dass seitens der Investoren Bewegung stattgefunden hat und mittlerweile ein Planungsgewinn vorliegt.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) geht anhand einer Präsentation (die dieser Niederschrift beigefügt wird) auf Fragen der Mitglieder aus vorherigen Behandlungen sowie auf die vorliegenden Änderungsanträge ein.

Noch einmal stellt er explizit klar, dass hier kein Verstoß gegen Wasserschutzrecht vorliegt. Dies wurde bereits mehrfach festgestellt.

Zum Änderungsantrag aus dem Ortsbeirat Neu Fahrland entschuldigt er sich zunächst für die Verwechslung von „Fahrland“ und „Neu Fahrland“ in der Betreffzeile, dieses Versehen werde selbstverständlich geändert. Der übrige Antrag hingegen sei nicht zielführend für die weitere Entwicklung.

Nach Meinungsaustausch zu den Änderungsanträgen schlägt Herr Dr. Niekisch Frau Dr. Klockow vor, die beiden Punkte, Rundweg und Nordumfahrung, aus dem Änderungsantrag des Ortsbeirates Neu Fahrland zu streichen, dann könne er dem Antrag zustimmen.

Frau Dr. Klockow übernimmt diesen Vorschlag.

Herr Pfrogner ändert den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE in einen Prüfauftrag.

Der Vorsitzende stellt die Änderungsanträge zur Abstimmung:

1. in Prüfauftrag geänderten Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE

Abstimmungsergebnis: mit 8:1:0 **angenommen.**

2. Änderungsantrag des Stadtverordneten Menzel

Abstimmungsergebnis: mit 0:8:1 **abgelehnt.**

3. Geänderter Änderungsantrag des Ortsbeirates Neu Fahrland:

1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden.
2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.
3. Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.

Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:-

~~–Hinzukommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW. Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen.~~

Abstimmungsergebnis: mit 2:4:3 abgelehnt.

4. Änderungsantrag der CDU-Fraktion

Abstimmungsergebnis: mit 3:6:0 abgelehnt.

5. Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE

Abstimmungsergebnis: mit 3:5:1 abgelehnt.

6. Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum Änderungsantrag der SPD-Fraktion

Abstimmungsergebnis: mit 2:6:1 abgelehnt.

7. Änderungsantrag der SPD-Fraktion

Abstimmungsergebnis: mit 6:1:2 **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Das städtebauliche Konzept mit Stand vom August 2021 ist dem weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ zugrunde zu legen (Anlage 2).
2. Das Bebauungsplanverfahren ist auf Grundlage der auf der Planungswerkstatt „Westliche Insel Neu Fahrland“ aus dem Frühsommer 2021 erarbeiteten Planungsziele fortzuführen (Anlage 3).
3. Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgenommen hiervon ist das Ziel der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte der Bebauung (GFZ 0,2 bis 0,5). Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
4. Im weiteren Verfahren ist die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) in der Fortschreibung von 2019 (20/SVV/0081) anzuwenden (Anlage 4).
5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Fachausschuss vorzustellen und während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Ortsbeirat Neu Fahrland zu präsentieren.

Mit folgenden Änderungen:

Es wird geprüft, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann, dass die in der am 01.12.2021 beschlossenen Neufassung der Stellplatzsatzung der LHP (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 21/SVV/0836) Anlage 1 "Richtzahlen" nicht überschritten werden.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept „Wohnen mit Durchblick“ (Anl. 1) soll Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ werden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet u.a.:

- einen Versatz der Baukörper zum Wasser sowie eine Aufweitung der Gebäudeabstände speziell entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals,
- eine Abstufung des „5-Geschossers“ im Südwesten des Plangebietes auf 3 Geschosse zur Anschlussbebauung sowie
- eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche auf ca. 28.300 m² für Wohnen und Gewerbe (für die Fläche südlich des Fährguts).

Das Angebot des Vorhabenträgers, über die Verpflichtungen aus dem Baulandmodell hinaus weitere 6 Wohnungen mit insgesamt 400 m² für eine Nettokaltmiete von unter 10 €/m² auf 10 Jahre begrenzt anzubieten, wird unterstützt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Verfahren zu untersuchen, wie dieses geeignet gesichert werden kann.