

Protokollauszug

aus der
26. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversamm-
lung der Landeshauptstadt Potsdam
vom 26.01.2022

öffentlich

**Top 5.3 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und
Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennut-
zungsplans
21/SVV/1078
geändert beschlossen**

Nach einigen Redebeiträgen beantragt der Stadtverordnete Menzel, BVB/Freie Wähler, gemäß § 23 Abs. 1 d) Geschäftsordnung, die Beratung der Vorlage zu vertagen.

Abstimmung:

Der Antrag auf **Vertagung** der DS 21/SVV/1078 wird

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Die Stadtverordnete Dr. Klockow beantragt, gemäß § 25 Abs. 2 Geschäftsordnung, namens der Fraktion Bürgerbündnis die namentliche Abstimmung, die sich auf Nachfrage des Vorsitzenden auf den Änderungsantrag der Fraktion CDU vom 17.01.2022 als weitergehenden Antrag bezieht. Im Weiteren verweist sie darauf, dass die Änderungen des Ortsbeirates Neu Fahrland sowie der Änderungsantrag der Fraktion Bürgerbündnis vom 25.01.2022 wortgleich formuliert sind.

Änderungsantrag:

Der Stadtverordnete Finken bringt namens der Fraktion CDU folgenden Änderungsantrag ein:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 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.

Abstimmung:

Die o.g. Änderung wird

mit 27 Nein-Stimmen **abgelehnt**,
bei 16 Ja-Stimmen
und 7 Stimmenthaltungen.

Die Liste der namentlichen Abstimmung ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Der **Ortsbeirat Neu Fahrland** empfiehlt, die Vorlage mit einer Ergänzung im Betreff sowie folgenden Änderungen **zuzustimmen**:

Ergänzung im Betreff:

Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT **Neu Fahrland**) und Flächennutzungsplan-Änderung ...

Änderungen im Beschlusstext:

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. **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.**
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.

Abstimmung:

Die o.g. Änderungen einschließlich des wortgleichen Änderungsantrages der Fraktion Bürgerbündnis vom 25.01.2022 werden

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Abstimmung Änderungsantrag:

der Fraktion DIE LINKE vom 24.11.2021 mit folgendem Wortlaut:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

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.

Die o.g. Änderung wird
mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Änderungsantrag:

Der Stadtverordnete Menzel, BVB/Freie Wähler bringt folgenden Änderungsantrag vom 07.12.2021 ein:

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 Gemeinsamen Landesplanungsabteilung dem „Einwohnerkontingent“ von Kramnitz 5000 anzurechnen. Die Planung für das Entwicklungsgebiet Kramnitz ist für die weitere Bauleitplanung dieses Entwicklungsgebietes Kramnitz entsprechend zu reduzieren.

Abstimmung:

Die o.g. Änderung wird

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes** empfiehlt, die Änderungsanträge der Fraktion BVB/Freie Wähler, DIE LINKE und CDU sowie die empfohlenen Änderungen des Ortsbeirates Neu Fahrland **abzulehnen**. Im Weiteren empfiehlt der Ausschuss der Vorlage mit folgenden **Ergänzungen nach Punkt 5 zuzustimmen**:

...

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.

Abstimmung:

Die o.g. Ergänzung nach Punkt 5 des Beschlusstextes wird

mit Stimmenmehrheit angenommen.

Im Weiteren erfolgt die redaktionelle Korrektur im Betreff der Vorlage „Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT **Neu** Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung ...“.

Abstimmung Änderungsantrag:

der Fraktion DIE LINKE vom 25.01.2022 mit folgendem Wortlaut:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Punkt 4. des Änderungsantrages von SPD und Bündnis90/Die Grünen 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.

Diese Änderung, die sich auf die o.g. Ergänzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes bezieht wird

mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Anschließend wird die so geänderte Vorlage zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

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.

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.