

## Protokollauszug

aus der

### 74. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 13.11.2018

---

öffentlich

**Top 4.10 Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland),  
Aufstellungsbeschluss, Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung,  
Auslegungsbeschluss sowie Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag  
1. Lesung  
18/SVV/0760  
vertagt**

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ wird für ein relativ kleines Baugebiet, bestehend aus 21 Einfamilien- und Doppelhäusern, ein umfangreiches Entscheidungswerk zur Verfügung gestellt. Es ist vorgesehen auf einer Ackerbrache in der Nähe des Ortskerns von Fahrland insgesamt 34 Wohneinheiten realisieren zu können. Frau Holtkamp ergänzt, dass sich dieses Entscheidungswerk inhaltlich auf den bereits im Jahr 2017 nach intensiver Beratung im Ortsbeirat Fahrland abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag stützt.

Der städtebauliche Vertrag sowie der darauf gestützte Bauvorbescheid im Ergebnis eines im Mai 2018 durchgeführten Gesprächs mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung konnte nicht weiterverfolgt werden. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr Ende Mai 2018 und im Ortsbeirat Fahrland am 4. Juli 2018 wurde bereits ausführlich dargestellt, dass es erforderlich ist, das hier vorgeschlagene Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Verwaltung hat zugleich erklärt, sich bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf das bisher entwickelte und vom Ortsbeirat Fahrland unterstützte Bebauungskonzept zu stützen.

Auf der Grundlage dieses Bebauungskonzeptes konnte bereits während der parlamentarischen Sitzungspause im Sommer die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt werden. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte noch vor Herbeiführung des Aufstellungsbeschlusses hat aus Sicht der Verwaltung viele wichtige Erkenntnisse hervorgebracht, die in die aktuelle Beschlussvorlage eingeflossen sind. Die Positionen, insbesondere der Bürgerschaft und der Bürgerinitiativen, haben einen wichtigen Beitrag zur weiteren Qualifizierung der Planung geleistet.

In dem heute vorliegenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnanlage Ketziner Straße“ wird eine behutsame städtebauliche Integration der neuen Wohnbebauung in die Ortslage von Fahrland vorgeschlagen. Dem schließt sich ein Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an. Selbst wenn ein Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gesetzlich nicht erforderlich ist, wird es für ausgesprochen wichtig gehalten, die eingegangenen Stellungnahmen in diesem Verfahren mit einer solchen Sorgfalt zu würdigen, wie es ansonsten bei den Abwägungsvorschlägen zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt

Diese Abwägungsvorschläge münden dann in dem Entwurf des Bebauungsplans und dem dazu entwickelten und schlussverhandelten Städtebaulichen Vertrag. Die Vorlage schließt ab mit einer Empfehlung der Priorität für dieses Bebauungsplanverfahren, wie sie auch in der parallel eingebrachten Beschlussvorlage zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung verankert ist.

Ergänzend fügt Frau Holtkamp hinzu, dass die Regelungen des Städtebaulichen Vertrags auf der Angemessenheitsprüfung fußen, die auf der Grundlage des Potsdamer Baulandmodells durchgeführt wurde. Wie in der Kurzeinführung zur Beschlussvorlage dargestellt, können daher keine Verpflichtungen der Vertragspartnerin zur Übernahme der Kosten für soziale Infrastruktur und zur Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnungsbau begründet werden.

Der Ortsbeirat Fahrland hat sich mit der hier vorliegenden Vorlage noch nicht befasst.

Auf einzelne Rückfragen und Hinweise von Ausschussmitgliedern geht die Verwaltung ein. Von Seiten der Ausschussmitglieder wird Zustimmung signalisiert, aber auch Ablehnung angekündigt. Die vorgestellten Ergebnisse der Baulandmodellberechnung sind nicht für jeden nachvollziehbar und auch die Einbeziehung des Gestaltungsrates wird vorgeschlagen, um eine städtebauliche Qualifizierung zu ermöglichen.

Herr Goetzmann informiert, dass auch hier die Frage nach der Berechnung entsprechend dem Baulandmodell nicht in der erforderlichen Breite im öffentlichen Teil der Sitzung beantwortet werden kann.

Die Vorlage wird zurückgestellt und nach der Behandlung im Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung sowie im Ortsbeirat Fahrland erneut aufgerufen.