



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Tornowstr. 30- 33"

Erstellungsdatum 29.03.2001

Eingang 02:

Amt/Geschäftszeichen: Oberbürgermeister

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
09.05.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
29.05.2001	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
06.06.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 "Tornowstraße 30 - 33" ist gemäß § 12 BauGB aufzustellen (s. Anlage).

2. das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 2 entsprechend der Vorlage zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung durchzuführen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat IV

Begründung:

Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tornowstraße 30 - 33"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für das Grundstück Tornowstraße 30-33 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Tornowstraße 30 - 33" gemäß § 12 BauGB.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha.
Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Hermannswerder, unmittelbar angrenzend an die Vorderkappe. Es besteht aus dem Flurstück 19 in Flur 17 sowie den Flurstücken 917, 918/2 und 918/3, 920, 924 und 925 in Flur 23, Gemarkung Potsdam.

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist bislang überwiegend gewerblich genutzt worden. Es handelt sich um das Grundstück eines ehemaligen Sägewerkes. Auf dem Grundstück befinden sich gegenwärtig noch das Hauptgebäude des Sägewerkes mit wasserseitig vorgelagerter Arbeitsplattform, die zweigeschossige Trockenanlage als Ständerbau in Fachwerkbauweise, das Maschinenhaus (Turm nicht mehr vorhanden), mehrere Produktionsgebäude, das Bürohaus mit ehemaliger Sargtischlerei, das sanierte zweigeschossige Wohnhaus sowie im Bereich der angrenzenden Wasserflächen Steganlagen für Arbeitsschiffe und eine Slipanlage.

Zurzeit ist an dem Standort eine Brunnen- und Wasserbaufirma mit Bürofunktionen, Sozialräumen, Lager und einem Werkstattbereich untergebracht. Weiterhin sind diverse Firmen mit Lager- und ähnlichen Funktionen in befristeten Mietverhältnissen dort ansässig.

Auf dem Grundstück wird gegenwärtig eine GRZ von ca. 0,24 und eine GFZ von ca. 0,26 realisiert. Die versiegelte Fläche beträgt aufgrund der gewerblichen Vornutzung ca. 90 % der Grundstücksfläche.

Das Grundstück liegt innerhalb der weiteren Trinkwasserschutzzone (Schutzzone III) des Wasserwerkes Leipziger Straße, die angrenzenden Wasserflächen befinden sich in der engeren Trinkwasserschutzzone (Schutzzone II).

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

An die Stadt Potsdam ist ein Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerichtet worden. Gegenstand des Antrags ist die Errichtung einer Wohnanlage in Reihenhaus- und Loftstruktur in Kombination mit dem bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück.

Der Vorhabenträger, die STOBAU Bauträger GmbH, beabsichtigt den Erwerb der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist bereit und in der Lage, auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Durchführung der Vorhaben, der Erschließungsmaßnahmen, der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer noch festzulegenden und im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu regelnden Frist vorzunehmen und auch die Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich der notwendigen Fachgutachten zu tragen.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Umnutzung eines bislang nahezu vollgewerblich genutzten Grundstücks in eine aufgelockerte Wohnanlage mit direktem Bezug zum Wasser. Dabei soll der Kernbereich des Grundstücks (ca. 17.700 m²) als Wohnanlage mit ca. 75 Einheiten genutzt werden. Durch die Anlage dreier flacher und mit einem Strömungskanal verbundener Wasserbecken soll das Wohnen am Wasser für fast jede Wohneinheit ermöglicht werden. Vorgesehen sind etwa 52 Liegeplätze für Sportboote der Bewohner und Gäste der Anlage. Die Ausführung der Hafenanlage soll mit einer naturnahen Befestigung des Uferbereichs mit natürlicher Sohle erfolgen.

Die in die Gesamtplanung einbezogenen Altbauensembles sollen nach Vorlagen dem historischen Bild angeglichen werden (zum Beispiel das alte Sägewerk und der Maschinenhausturm).

Der ruhende Verkehr soll in einer Stapelgarage im Bereich der ehemaligen Produktionsgebäude neben der Zufahrt untergebracht werden. Weitere Stellplätze sind als Besucher- bzw. Kurzzeitstellplätze auf dem Gelände vorgesehen.

Mit der Neubebauung soll auf dem Grundstück eine GRZ von ca. 0,15 und eine GFZ von ca. 0,3 realisiert werden. Mit der angestrebten GFZ von ca. 0,3 wird der Dichtevorgabe des Teilflächennutzungsplans (Dichtestufe 1, GFZ kleiner 0,3) entsprochen. Insofern kann das Vorhaben als aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der Teilflächennutzungsplan sieht für Hermannswerder einen Ufergrünzug vor. Im weiteren Verfahren ist auch die Einbindung in die übergeordneten Planungsziele zu prüfen.

Aufgrund der vorgesehenen Anordnung der Bebauung in Hausgruppen mit Doppelhäusern und Reihenhäusern mit drei, vier, fünf bzw. sechs Gebäuden in aufgelockerter Form entlang der Wasserbereiche können größere zusammenhängende Freiflächen auf dem Grundstück aktiviert werden. Die Grundstücksversiegelung soll danach bei ca. 46 % liegen. Die zu entsiegelnden Flächen sollen durch die Anpflanzung mit Großgrün einer hochwertigen Freiflächengestaltung unterzogen werden. Damit soll auch zu einer Vernetzung der Grünräume auf Hermannswerder beigetragen werden.

Vom Vorhabenträger vorgesehen ist außerdem die Einbeziehung der vorhandenen Steganlage mit ca. 52 Liegeplätzen für Boote der Bewohner und Gäste der Anlage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Im Rahmen des Planverfahrens ist die wasser- und auch die naturschutzrechtliche Zulässigkeit dieser Anlage zu klären.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB liegen vor. Das Vorhaben ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Für die vorgesehenen Wasserbecken ist parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ein wasserrechtliches Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren bei der oberen Wasserbehörde zu führen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung (1998 I S. 137).

Hinweis

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes sowie zum aktuellen Stand der Planung nachfolgend.

zu 2.

Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Tornowstraße 30 - 33"

In der durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.03.01 beschlossenen Vorlage zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Tornowstraße 30 -33" soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere auch

die Bereitschaft zur Übernahme der Kosten für Planung und Realisierung durch den künftigen Vorhabenträger, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe 1 rechtfertigen würden, liegen nicht vor.