

Protokollauszug

aus der
80. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 07.05.2024

öffentlich

**Top 4.4 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Neu Fahrland)
Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Beschluss zur Beteiligung der
Öffentlichkeit und Zustimmung zu Kerninhalte zum Städtebaulichen Vertrag
sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-
Änderung (23/18)
24/SVV/0354
ungeändert beschlossen**

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, welche im Ratsinformationssystem dem TOP als Anlage beigefügt wird, ein. Für Nachfragen steht Herr Piper (Quarterback als Projektentwicklerin) bereit; das Rederecht wird einstimmig gewährt.

Frau Dr. Klockow (Ortsvorsteherin Neu Fahrland) bestätigt, dass sich der Ortsbeirat Neu Fahrland erst abschließend in seiner Sitzung am 13.05.2024 (zugleich Einwohnerversammlung) mit der Vorlage befassen könne und bittet den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes das Votum aus dem Ortsbeirat abzuwarten. Sie erinnert an einen Beschluss aus dem Jahr 2020 und vertritt die Ansicht, dass mit der hier vorgestellten Planung eine lockere Bebauung nicht möglich sei.

Herr Wolfram geht auf verschiedene Rückfragen und Hinweise ein (Zu- und Abfahrten – beide Knoten werden per Ampel signalisiert; zur Geschossigkeit – GRZ, GFZ - wurde im SBWL ausführlich diskutiert – keine Veränderungen; bauliche Dichte – Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche; Fuß- Radweg, Staffelung; Förderung; Uferweg – Stellungnahme der Schifffahrtsverwaltung; ein umlaufender Uferweg ist nicht möglich, etc.) ein und unterbreitet das Angebot, das Thema bauliche Dichte für die Ortsbeiratssitzung am kommenden Montag aufzubereiten.

Herr Piper erläutert, dass es das Ziel sei, zeitnah mit der Bebauung zu starten und verweist zur Frage der Sicherung auf die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag. Solardächer sind möglich, wenn es die Flächen auf den Gebäuden zulassen.

Herr Menzel stellt folgenden Antrag:

Ein umlaufender Uferweg ist im B-Plan 143 aufzunehmen und bittet per Geschäftsordnungsantrag um namentliche Abstimmung:

Herr Gericke spricht dagegen.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung:

Herr Blume	ja
Herr Menzel	ja
Frau Hüneke	nein
Herr Heuer	nein

Frau Reimers	nein
Herr Dr. Zöllner	nein
Herr Berlin	ja
Herr Eichert	nein

Der Antrag hat mit 3 ja-Stimmen und 5 nein-Stimmen keine Mehrheit gefunden.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Neu Fahrland) wird nach § 9 Abs. 7 BauGB geändert (gemäß Anlage 2).

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Neu Fahrland) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 3, 4 und 5).
2. Den Kerninhalten zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 6).
3. Der zur Umsetzung der Planung zu vereinbarende städtebauliche Vertrag ist vor einer möglichen Entscheidung der Verwaltung über die Planreife nach § 33 BauGB abzuschließen. Grundlage für diesen Vertrag sind die in Anlage 6 aufgeführten Kerninhalte.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung "Westliche Insel Neu Fahrland" (23/18) und der Begründung werden in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 7) gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlage 3).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	5
Ablehnung:	1
Stimmenthaltung:	2



**SBWL-Ausschuss am 07.05.2024
Beschlussvorlage DS 24/SVV/0354**

BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“

BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Landeshauptstadt
Potsdam

Bisherige Verfahrensschritte

07.05.2014	Aufstellungsbeschluss
Mai bis Juli 2015	Städtebauliches Gutachterverfahren
07./08.2018	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden / TÖB und der Nachbargemeinden
[...]	
04./06.2021	Planungswerkstadt: <i>Ziel: Konkretisierung der Planungsziele und Erarbeitung städtebauliche Konzeption</i>
03.11.2021	Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
26.01.2022	Beschluss zu Leitentscheidung
	Erarbeitung Entwurf

BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Landeshauptstadt
Potsdam

Ergebnis Planungswerkstatt – Stand August 2021



- kompakte, überwiegend 3-geschossige Bebauung an der Tschudistraße (Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen),
- lockere 3-geschossige, gegliederte Bebauung entlang des Sacrow-Paretzer Kanals (Reihenhäuser mit Blicken auf das Wasser und die Grünfläche) und einer Höhendominante als baulichen Abschluss im Westen,
- 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschossen zur räumlichen Fassung der zentralen öffentlichen Grünfläche, die den baumbestandenen Landschaftsraum der Bucht in das Plangebiet hineinzieht und so zum Zentrum des Quartiers wird.

BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Landeshauptstadt
Potsdam

Städtebauliches Konzept – Stand Januar 2023



BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Landeshauptstadt
Potsdam

Funktionaler Freiflächenplan – Visualisierung Innenhof



CLAUS NEUMANN | ARCHITEKTEN
Kurfürstendamm 170
10707 Berlin

BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Landeshauptstadt
Potsdam



Projektentwickler
CLAUUS NEUMANN | ARCHITEKTEN
Kurfürstendamm 170
10707 Berlin

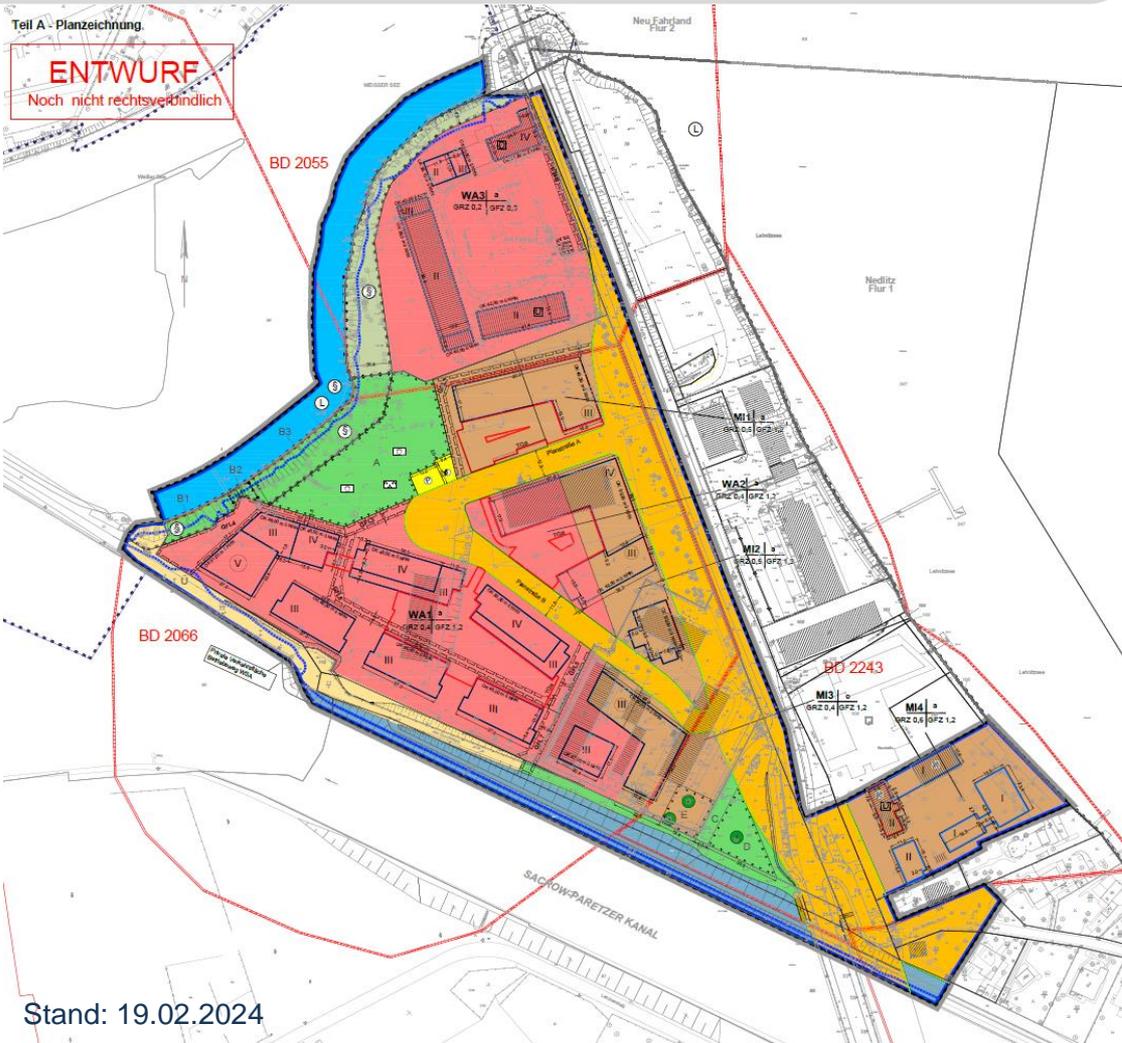
QUARTERBACK IMMOBILIEN AG
ImmVest Wolf GmbH

BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan-Entwurf



BP Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“



Städtebaulicher Vertrag

Auszug Kerninhalte:

- Neuordnung von privaten Grundstücksflächen im Plangebiet
- Frei- und Verkehrsflächengestaltung, Nutzungsrechte
- Herstellung öffentlicher Mediierschließung
- Übertragung der erforderlichen Flächen für die Straßenbahnerweiterung
- Anwendung des Potsdamer Baulandmodells
- Öffentliche Spielplätze im Plangebiet
- Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Baukörpergestaltung (baudenkmalrechtliche Belange)
- Bodendenkmalschutz
- Artenschutz und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen
- Ökologische Baubegleitung
- Installation von Fledermauskästen und Niststätten für Vögel
- Umsiedlung von Zauneidechsen (Ersatzhabitat)

Nach Berücksichtigung der relevanten anderen Vertragsinhalte (v.a. Flächenübertragungen an die LHP, Übernahme der Herstellungskosten von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, Planungskosten sowie externe Maßnahmen für Ausgleich, Ersatz und Artenschutz) können folgende Vertragsinhalte vereinbart werden:

- Volle Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur
 - ca. 20 Plätze in Krippe und Kita
 - ca. 40 Plätze in Grundschule und Hort
 - Mietpreis- und Belegungsgebundener Wohnraum
 - aktuell belastbar ca. 18 % Quote (ca. 38 WE zu 70 m²) dank deutlich verbesserter Mietwohnungsbauförderung des Landes Bbg. möglich.
 - in fachlicher Feinabstimmung mit FB39 werden möglicherweise auch mietpreisgedämpfte Bindungen vereinbart
- Ziel bedarfsgerechter Versorgung auch mittlerer Einkommen

BP 143 - Auslegungsbeschluss

Ausblick Gremiensitzungen



Landeshauptstadt
Potsdam

06.05.2024	OBR Neu Fahrland (keine Beschlussfähigkeit)
07.05.2024	SBWL-Ausschuss
13.05.2024	OBR Neu Fahrland (außerordentliche Sitzung) / Bürgerversammlung
15.05.2024	SVV
September	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) Abwägung der Stellungnahmen
I. Quartal 2025	Satzungsbeschluss



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!