



24/SVV/1103

Beschlussvorlage
öffentlich

1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zur Sicherung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen und Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister- Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ – Zustimmung zum Vertrag

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, FB Stadtplanung	<i>Datum</i> 17.10.2024
--	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.11.2024	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem 1. Nachtrag zur Sicherung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen und Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ wird zugestimmt (siehe Anlage).

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, dem 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen und Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ der Landeshauptstadt Potsdam zuzustimmen.

Die Landeshauptstadt hat mit Beschluss vom 11.09.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ als Satzung beschlossen und gemäß § 11 BauGB einen Durchführungsvertrag abgeschlossen. Da die naturschutzrechtlichen Eingriffe nicht vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgleichbar sind, wurden im Durchführungsvertrag externe Ausgleichsmaßnahmen vereinbart. Hierfür wurden private Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt, für die mit Datum vom 6.8.2018/ 30.07.2018/ 14.08.2018 ein gesonderter städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen zwischen Eigentümergemeinschaft und Stadt vereinbart wurde. Im Grundbuch sind für die betroffenen Flächen entsprechende Dienstbarkeiten für naturschutzrechtliche Maßnahmen eingetragen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die vereinbarten externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig umsetzbar sind. So stehen beispielsweise Belange des Wasser- und Bodenverbandes einer beabsichtigten Bepflanzung eines Grabens entgegen. Zudem wurde festgestellt, dass ein deutlich höherer Entsiegelungsaufwand erforderlich ist, als ursprünglich angenommen, bilanziert und vertraglich vereinbart wurde.

Mit dem 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag sollen die neue Flächen gesichert, aber auch die konkreten Maßnahmen bestimmt werden. Die Regelung der konkreten Maßnahmen im Rahmen dieses Vertrages ist erforderlich, da das Bauvorhaben (Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59) zwischenzeitlich weiterveräußert wurde (mit Zustimmung der SVV - siehe DS 21/SVV/0471). Privatrechtlich wurde jedoch zwischen der ehemaligen Vorhabenträgerin und der Erwerberin vereinbart, dass die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin von der früheren Vorhabenträgerin zu erbringen sind.

Die Stadt und die ehemalige Vorhabenträgerin sind sich weiterhin einig, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen möglichst in Golm realisiert werden, aber an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden sollen. Es sollen andere Flächen (teilweise in Golm, teilweise in Nuthetal) zur Verfügung gestellt und andere Maßnahmen durchgeführt werden, die gleichermaßen geeignet sind, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den planbedingten Eingriff im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, [58] und 59“ zu erbringen.

Es wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein neues Kompensationskonzept erstellt, in dem die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen hergeleitet und bewertet werden. Während die ursprünglichen Maßnahmen im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung -45 Wertepunkte ergaben (ermittelt mit der Methode der Naturhaushaltswerte zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam), wird für die neuen Maßnahmen nun sogar eine positive Gesamtbilanzierung mit +34 Wertepunkten nachgewiesen. Auf Flurstücken der Gemarkung Golm sind u.a. Entsiegelungsmaßnahmen mit anschließender Modellierung und Planierung der entsiegelten Flächen, das Anpflanzen

von Obstbäumen und Sträuchern, das Anlegen einer Streuobstwiese mit Frischwiese und das Anbringen von Fledermauskästen und Nisthöhlen vorgesehen.

Das neue Kompensationskonzept (Stand 25.10.2022) und der dazugehörige Nachtrag (Stand 22.07.2024) bilden zusammen die inhaltliche Grundlage für den vorliegenden 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag mit verbindlichen Regelungen zur Realisierung der konkreten Maßnahmen und der grundbuchlichen Sicherung der erforderlichen Flächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Potsdamer Stadtgebiets (Golm) realisiert werden können. Daher hat sich die ehemalige Vorhabenträgerin gegenüber einem Flächenpool-Dienstleister bereits vertraglich zur Durchführung eines Teils der Maßnahmen außerhalb des Stadtgebietes verpflichtet, um den verbleibenden Anteil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erbringen. In der Gemarkung Fahlhorst (Gemeinde Nuthetal) wird eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese auf extensiv bewirtschaftetem Grünland im Umfang von 3.800 m² angelegt. Auch hierzu trifft der vorliegende 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag entsprechende Aussagen.

Empfehlung der Verwaltung:

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

Anlagen:

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Anlage 0a - Finanzielle Auswirkungen | öffentlich |
| 2 | Anlage 1 - 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag | öffentlich |