



Betreff:

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee",
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	23.12.2011
	Eingang 902:	28.12.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.01.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“ ist im Teilbereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 gemäß § 2 Abs.1 i. V. m. § 13 a BauGB in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern, der Durchführungsvertrag ist entsprechend zu ändern (siehe auch Anlage 1).
2. Das in Anlage 2 dargestellte Konzept soll die planerische Ausgangsbasis für diese Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Durchführungsvertrags werden.
3. Eine Entscheidung über die Priorität für dieses Bauleitplanverfahren entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung soll im Rahmen der parallel in die Stadtverordnetenversammlung eingebrachten Beschlussvorlage zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planänderungsverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden mit ca. 20.000 € geschätzt und sollen durch einen Dritten übernommen werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2012 bis 2013 anfallen.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist in den Jahren 2012 und 2013 zu rechnen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“, Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“ im beschleunigten Verfahren für den Teilbereich des darin festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: südliche Grenze der im Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Nr. 16 festgesetzten Planstraße 1 - private Erschließung
im Osten: östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
im Süden: südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
im Westen: westliche Grenze des im Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Nr. 16 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“ mit den hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogene Bebauungsplan) setzt an der Zeppelinstraße ein Sondergebiet SO 1 Einzelhandel/Dienstleistung fest, welches bereits mit einem SB-Warenhaus realisiert ist. An der Zeppelinstraße setzt er ein Sondergebiet SO 2 Dienstleistung fest, in dem eine Einrichtung für betreutes Wohnen errichtet wurde. In dem zur Havel gelegenen Teilbereich sind zwei Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt, auf denen landseitig vier viergeschossige und uferseitig vier drei-geschossige Wohngebäude sowie ein 25 m tiefer durchgängiger Ufergrünzug realisiert werden sollten. Der Ufergrünzug mit öffentlich zugängigen Fuß- und Radweg ist bereits realisiert worden. Die Wohngebäude sind bislang nicht errichtet worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogene Bebauungsplan) ist nach langen Verzögerungen aufgrund offener Grundstücksfragen im Oktober 2006 in Kraft getreten, beruht jedoch auf Planungskonzepten aus den Jahren 1996 bis 1998. Zu seiner Umsetzung ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Vorhabenträger, die Bau- und Boden-Invest GmbH hat einen Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Teilbereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gestellt. Nach Darstellung des Vorhabenträgers bestehen bereits seit dem Jahr 2006 große Schwierigkeiten in der Vermarktung der im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) festgesetzten Wohngebäude. Der Vorhabenträger hat daher für die Wohnbebauung einen neuen Vorschlag entwickelt, der statt der acht Einzelgebäude ein ca. 143 m langes Wohngebäude mit ca. 95 WE in vier die gesamte Grundfläche umfassenden Geschossen und einem demgegenüber zurück gesetzten Dachgeschoss vorsieht. Der Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Ufergrünzug soll durch eine behutsame Umgestaltung der Uferlandschaft für die Nutzer der Uferzone und die künftigen Bewohner des vorgeschlagenen Wohngebäudes weiter verbessert werden.

Die Umsetzung dieses Bauungs- und Nutzungsvorschlags erfordert eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenträger strebt außerdem die Errichtung von Bootsstegen auf den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen an.

Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein in paralleler Lage zur Havel ausgerichtetes Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden, das aus insgesamt fünf Vollgeschossen besteht, von denen das oberste Geschoss zurück gesetzt wird.

Zu diesem Zweck soll die zulässige Grundfläche von bislang max. 3.020 m² im wesentlichen beibehalten und die zulässige Geschossfläche von bislang max. 7.500 m² auf max. 14.600 m² verändert werden, um dem dringenden Bedarf an Geschosswohnungen von im Mittel ca. 100 m² Nettowohnfläche in innenstadtnaher Lage Rechnung tragen zu können. Die Gebäudehöhe soll mit 17,50 m festgelegt werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die an die Planstraße 1 anschließt, um mögliche Störungen der Grundstückfreiflächen zu verringern. In der Randzone zur Planstraße 1 können Besucherstellplätze angeordnet werden. Die Gestaltung der Freiflächen soll auch in ihrer topografischen Ausprägung zu einer hohen Erlebnisqualität für die Bewohner und Besucher des Plangebietes führen.

Der Abstand des Gebäudes zu dem südlich angrenzenden Bauwerk soll über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen liegen. Auch die Gestaltung der Fassade soll Rücksicht auf die im Süden angrenzende Nutzung als Betreutes Wohnen nehmen.

Die Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Planstraße 1 erfolgen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs soll das bislang hier festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit geändert werden, sodass ein öffentlicher Geh- und Radweg gesichert wird. Dies gilt auch für den Uferweg.

Über eine verkehrstechnische Untersuchung soll die Sicherung der Erschließung über die vorhandene Anbindung an die Zeppelinstraße nachgewiesen werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist im Laufe des Planverfahrens zu ermitteln. Die anteilige Übernahme der Kosten für die soziale Infrastruktur soll im Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Genehmigungsfähigkeit für die vom Vorhabenträger geplanten Bootsstege soll über ein parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durchführbares wasserrechtliches Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Begründung zur Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13 a BauGB

Das Änderungsverfahren ist auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen gerichtet, die durch den Vorhabenträger bislang nicht vermarktet werden konnten. Mit der vorgesehenen Nutzung im Geschosswohnungsbau soll eine deutliche Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam erzielt werden. Das Änderungsverfahren dient damit der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die vorgesehene Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², und durch die Planänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Das Änderungsverfahren soll daher nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Gesetzliche Voraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienalle“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB liegen vor. Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Plan

Berechnungstabelle Demografieprüfung