



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.07.2012
	Eingang 902:	20.07.2012
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.08.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern, das Verfahren ist als Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) weiter zu führen (s. auch Anlage 1).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 2 und 3).

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**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen können aufgrund der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele (Sicherung städtebaulicher Qualitäten) nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

**Realisierungs- und Folgekosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können/sollen.

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden (verbleibenden) Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit ca. 40.000 € für die innere Erschließung.

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der durch den Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(1 Übersichtskarte)
Anlage 2: Planzeichnung des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan	(55 Seiten)

## **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Gemeindevertretung von Neu Fahrland hat für Flächen westlich der B2 (Tschudistraße) am 23.02.1994 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ortszentrum Insel“ und für Flächen östlich der B2 am 16.05.2002 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nordufer Insel“ gefasst.

Nach der Gemeindegebietsreform wurde das Bebauungsplanverfahren „Ortszentrum Insel“ von der Landeshauptstadt Potsdam unter Einbeziehung der Fläche des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ unter dem Arbeitstitel „Insel Neu Fahrland“ weitergeführt. Im November 2006 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und im Dezember 2007 die förmliche Behördenbeteiligung. Aufgrund eines Insolvenzverfahrens ist der Bebauungsplan seit Ende 2007 nicht fortgeführt worden. Für ein Grundstück in der Tschudistraße wurde mit Bescheid vom 07.10.2010 ein Bauvorhaben zurückgestellt, da es den Planungszielen des Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“ widersprach. Zur Sicherung der künftigen bauleitplanerischen Entwicklung des Nordufers der Insel ist am 06.10.2011 eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Nordufer Insel“ soll daher als Bebauungsplan Nr. 7 zügig fortgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohn- und Gewerbebebauung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Ferner soll der ehemalige Fährmüller-Park als öffentliche Grünanlage wiederhergestellt werden.

## **Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll in seinem räumlichen Geltungsbereich im Westen auf die B 2 (Tschudistraße) bis zur Straßenmitte geändert und im Süden um eine angrenzende Fläche erweitert werden (s. hierzu auch Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans soll wie folgt begrenzt werden:

- im Norden durch die Nedlitzer Nordbrücke
- im Osten durch die Wasserfläche des Lehnitzsees
- im Süden durch das Flurstück Nr. 19/1 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland
- im Westen durch die Straßenmitte der Tschudistraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und enthält das Flurstück Nr. 346 der Flur 1 (Gemarkung Nedlitz), das Flurstück Nr. 66 der Flur 2 (Gemarkung Neu Fahrland) und die Flurstücke Nr. 14 (teilw.), 18, 70, 71, 72, 76, 77, 78 und 79 der Flur 3 (Gemarkung Neu Fahrland).

Mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sollen die Flächen einbezogen werden, die städtebaulich im Zusammenhang mit den im bisherigen Geltungsbereich gelegenen Flächen stehen und für die ein Planerfordernis besteht.

## **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

### Darstellung der Ergebnisse aus dem frühzeitigen Teilnahmeverfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.11.2006 – 17.11.2006 durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Erörterungsveranstaltung am 16.11.2006.

Mit Schreiben vom 10.11.2006 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 20 Behörden zur Stellungnahme aufgefordert.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 3 Schreiben eingegangen. Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurden im wesentlichen folgende Themen angesprochen:

- die Bebauungsdichte
- die Nutzung des ehemaligen Gutsparks und die öffentliche Nutzbarkeit der Uferzone am Lehnitzsee.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und sind in die Konkretisierung der Planung eingeflossen.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein. Davon hatten 5 Träger öffentlicher Belange keine Anregungen/ Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die Äußerungen bezogen sich im wesentlichen auf:

- zwei damals laufende Planfeststellungsverfahren
- den Immissionsschutz
- den Denkmalschutz.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und sind in die Konkretisierung der Planung eingeflossen.

### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.01.2012 wurden 18 Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Es gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein. Davon hatten 4 Träger öffentlicher Belange keine Anregungen/ Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die Äußerungen bezogen sich im wesentlichen auf:

- die Erfordernisse der Raumordnung und die damit zusammenhängende Siedlungsentwicklung Potsdams innerhalb und außerhalb des Vorzugsraumes Siedlung
- eine erforderliche Aktualisierung der bestehenden schalltechnischen Untersuchung
- den Denkmalschutz.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und haben zu Änderungen im Begründungstext geführt. Bisher noch nicht vorliegende Gutachten wurden fertig gestellt und sind in der Planung berücksichtigt worden.

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) gefasst werden.

### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(1 Übersichtskarte)
Anlage 2: Planzeichnung des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan	(55 Seiten)
Berechnungstabelle Demografieprüfung	