



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 120 "Ehemalige Kaserne Eiche", Weiterführung des Verfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Zustimmung zum Durchführungsvertrag**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	10.01.2013
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
30.01.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
12.02.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen		
14.02.2013	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 120 "Ehemalige Kaserne Eiche" ist als Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" gemäß § 12 BauGB weiter zu führen.
2. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 120 "Ehemalige Kaserne Eiche", jetzt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" entschieden (s. Anlage 1).
3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" sowie des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 2, 3 und 4).
4. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (s. Anlage 5) wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

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 externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen 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 für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 20.000 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2013 bis 2014 anfallen.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages vorgesehen, der Bestandteil der vorliegenden Beschlussvorlage ist.

**Folgekosten**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen 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

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		1		1	<b>40</b>	<b>geringe</b>

### Kurzeinführung

### Hinweise zur Gliederung der Beschlussvorlage

Die Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, enthalten folgende Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsvorschlag Beteiligung Träger öffentlicher Belange	(27 Seiten)
Anlage 2: Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 3: Begründung	(87 Seiten)
Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)
Anlage 5: Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	(50 Seiten)

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

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 120 "Ehemalige Kaserne Eiche" gefasst (DS 09/SVV/0268).

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohngebiets und angrenzender Grünflächen auf vormals militärisch genutzten Flächen.

Im Rahmen der Realisierung der Planung sollen zusätzlich weite Teile der versiegelten und derzeit noch bebauten Flächen zurückgebaut und mittels Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft als Grünflächen zum Übergang zum UNESCO-Welterbebereich gesichert werden.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 120 "Ehemalige Kaserne Eiche" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.11.2010 bis 22.11.2010 durchgeführt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.11.2010 bis 06.12.2010. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 08.03.2012 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die beiden Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert.

11 Behörden sowie ein Naturschutzverband (kein TÖB) äußerten sich zum Entwurf des Bebauungsplans. Davon hatten 7 Behörden keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 6 Behörden äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf immissionsschutzrechtliche Belange (Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete) und auf Belange des besonderen Artenschutzes (hier insbesondere Hinweise auf Zuständigkeiten).

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zur Berücksichtigung von Leitungsbeständen verschiedener Medienträger und Belange der Bodendenkmalpflege.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass

- die Nutzungsart Reines Wohngebiet WR geändert wurde in Allgemeines Wohngebiet,
- ein Hinweis auf das Bodendenkmal und dessen Erhaltungspflicht aufgenommen wurde,
- nachrichtliche Übernahme der Ferngasleitung.

Resultierend aus den Abstimmungsprozessen mit den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam werden weitere Änderungen in die Planung aufgenommen:

- Ausschluss von Abgrabungen vor Gebäuden,
- Gestalterische Festsetzungen (Dach- und Fassadengestaltungen),
- Festsetzung von Zweckbestimmungen für die privaten Grünflächen sowie Regelungen zur Eingrenzung dieser Flächen,
- Reduzierung eines Baufeldes zugunsten des Baumerhaltes bei gleichzeitiger Erweiterung eines anderen Baufeldes um diese reduzierte Fläche,
- die Grenze des Denkmalsbereiches in der Planzeichnung,
- Hinweise auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Da die Planung mit den hier vorgesehenen spezifischen Wohnformen einen sehr starken Vorhabenbezug hat, ist gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden, dass ein Wechsel des Verfahrens zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen werden soll, um die mit der Planung beabsichtigten Nutzungen noch präziser bauleitplanerisch festsetzen und die aus der Planung resultierenden Folgemaßnahmen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend regeln zu können. Dies bezieht ausdrücklich auch die Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur mit ein, die in der Beschlussvorlage "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS 12/SVV/0703) aufgeführt sind, die der Stadtverordnetenversammlung zur Bestätigung vorliegt.

Aus der Änderung des Planverfahrens in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren Änderungen in den Festsetzungen. Es sind keine grundlegenden Änderungen, da das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers auch mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs abgestimmt war, sondern lediglich konkretere Darstellungen in der Planzeichnung und detailliertere Formulierungen in den Festsetzungen. So sollen jetzt keine Baugebiete nach BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) mehr festgesetzt werden, sondern Flächen für bauliche Anlagen. Diese Flächen sind untergliedert in die vom Vorhabenträger vorgesehenen Teilflächen für Gebäude für unterschiedliche Nutzergruppen (Studenten- und Seniorenwohnungen, Senioren- und Pflegeheim).

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Durchführungsvertrag soll im Falle einer Planreife nach § 33 BauGB die zügige Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" gefasst, der Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt und dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

#### Anlagen

Anlage 1: Abwägungsvorschlag Beteiligung Träger öffentlicher Belange	(27 Seiten)
Anlage 2: Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 3: Begründung	(87 Seiten)
Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)
Anlage 5: Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	(50 Seiten)

