



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" (OT Golm), Entscheidung zum weiteren Verfahren

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.02.2013
	Eingang 902:	14.02.2013
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.03.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Über die grundsätzlichen Positionen, die in den zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" (OT Golm) durchgeführten Beteiligungs- und Mitwirkungsprozessen seitens der berührten privaten Interessensvertreter vorgetragen wurden, wird im Rahmen der Abwägung entschieden (s. Anlage 2), das Bebauungsplanverfahren ist auf dieser Grundlage fortzuführen (s. auch Anlage 7).
- In Anwendung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung über die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (s. DS 12/SVV/0703) soll die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) erst nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmungen der Planungsbegünstigten zur Übernahme der Verpflichtungen aus dieser Richtlinie 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.)

Für die Durchführung des gesamten Planverfahrens fallen externe **Planungskosten** an, die sich auf ca. 152.000 € belaufen. Diese externen Planungskosten werden vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431590 bereitgestellt. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2013 bis 2014 anfallen. Bislang sind für den Bebauungsplan Nr. 129 im Haushaltsjahr 2011 Mittel für Planungsleistungen in Höhe von 96.604 € und im Haushaltsjahr 2012 in Höhe von 54.619 € aus dem Produktkonto 5110400/5431590 bzw. 5110400/5431569 bereitgestellt worden.

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 Dritte übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich **Kosten für die Umsetzung der Planung** zu erwarten, die nicht vollständig durch Dritte übernommen werden können. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden verbleibenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Erschließung	ca. 6.245.000	FB Grün- und Verkehrsflächen
öffentliche Grünflächen	ca. 1.604.435	FB Grün- und Verkehrsflächen

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht vor dem Jahr 2014 zu rechnen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Mögliche **Folgekosten**, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 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
3	0	2	0	0	130	große

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1: Ergebnisprotokolle der Planungswerkstatt, Sitzung vom 10.08.2012 und vom 21.09.2012 (ohne Anlagen) (7 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu den grundsätzlichen Positionen, die in den zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführten Beteiligungs- und Mitwirkungsprozessen durch die berührten privaten Interessensvertreter vorgetragen wurden (5 Seiten)
- Anlage 3: Alternative Erschließungskonzepte (3 Seiten)
- Anlage 4: Bewertungsmatrix zu den alternativen Erschließungskonzepten (4 Seiten)
- Anlage 5: Übersicht über die Schlussfolgerungen aus den durchgeführten Beteiligungs- und Mitwirkungsprozessen (2 Seiten)
- Anlage 6: städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept zum Bebauungsplan-Entwurf (3 Varianten) (3 Seiten)
- Anlage 7: Bebauungsplan-Entwurf (Stand Januar 2013) (1 Plan)
- Anlage 8: Begründung (Stand Januar 2013) (173 + 10 Seiten)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Anlass für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" ist der dringende Bedarf an forschungsorientierten Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld des Wissenschaftsparks Golm. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 02.06.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 "Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm" gefasst und die Bearbeitung in Priorität 1 festgelegt (DS 10/SVV/0356).

Zur Verringerung von Komplikationen bei der Grundstücksentwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 09.12.2010 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs dieses unter dem Titel "Nördlich In der Feldmark" weiter zu führenden Bebauungsplans beschlossen und zudem die Durchführung einer Baulandumlegung angeordnet (DS 10/SVV/0888).

Die Erarbeitung der Planung erfolgt seit dem Aufstellungsbeschluss in enger Abstimmung u.a. zwischen der Planungsverwaltung, der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und der kommunalen Wirtschaftsförderung über eine hierfür gebildete verwaltungsseitige Arbeitsgruppe.

Die Einbeziehung der Interessen ansiedlungswilliger Unternehmen, die Minderung nachteiliger Auswirkungen des Umlegungsverfahrens für die betroffenen Eigentümer sowie die Berücksichtigung von Interessen auch der Anlieger und der übrigen Öffentlichkeit in der Planung wird durch die unmittelbar Verantwortlichen der Verwaltung in engem Kontakt miteinander wahrgenommen.

Einen hohen Anteil nimmt dabei die Beteiligung der von der Planung berührten Personen, Gesellschaften und Organisationen ein. Neben zahlreichen Kontakten mit Eigentümern, Anliegern und Nutzungsinteressenten ist hierfür u.a. die Planungswerkstatt zum Bebauungsplanentwurf zu benennen, die im August und September 2012 mit Vertretern der maßgeblichen Interessengruppen durchgeführt wurde.

Über 2½ Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss lässt sich derzeit zum Bebauungsplan feststellen,

- dass ein wachsendes Interesse von im wissenschaftsnahen Bereich tätigen Unternehmen zur Ansiedlung im Plangebiet besteht, deren Ansiedlung sowohl aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen als auch aus dem Blickwinkel der standortbezogenen Unternehmensförderung im Biotechnologiebereich eine hohe Präferenz einnimmt, die wiederholt auch Bestätigung in entsprechenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung gefunden hat
- dass ebenfalls für den im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnungsbau eine Fülle von Nachfragen vorliegt, die mit der auch kommunalpolitisch angestrebten Schaffung größerer Wohnungsbaupotenziale korrespondiert
- dass ein großes Engagement der Anwohnerinitiative besteht, welches zu einer Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs hat beitragen können und die Position der Initiative auch bei der weiteren Konkretisierung der Ortsteilentwicklung über den vorgesehenen Maßnahmeplan hat stärken können
- dass über die Planungswerkstatt zwar ein Ausgleich der Grundsatzpositionen der wichtigsten privaten Interessensvertreter untereinander angestrebt wurde, aufgrund der relativ geringen Teilnahme von Eigentümern, die dann jeweils nur ihre unmittelbaren Interessen, nicht jedoch die der gesamten Eigentümerschaft einbringen konnten, in der Diskussion mit der – organisierten – Anwohnerinitiative nur in begrenztem Umfang ein tatsächlicher Interessensausgleich untereinander zustande gekommen ist
- dass sowohl der überwiegende Teil der Eigentümer als auch die Anwohnerinitiative aus ihren jeweiligen Standpunkten heraus auf eine zügige Entscheidung zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs und zum weiteren Verfahrensablauf drängen.

Daher sollen die grundsätzlichen Positionen, die im bisherigen Mitwirkungs- und Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans seitens der privaten Interessensvertreter vorgetragen wurden, nun einer Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung zugeführt werden (s. Anlage 2).

Ausdrücklich in diese Entscheidung einbezogen werden sollen dabei die in der Planungswerkstatt entwickelten alternativen Erschließungskonzepte einschließlich der anschließend von der Anwohnerinitiative vorgelegten Vorzugsvariante (s. Anlagen 3 und 4).

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungs- und Mitwirkungsprozessen

Nach Beteiligung der Grundstückseigentümer im Plangebiet im Dezember 2010/Januar 2011 zur Konkretisierung der Planungsziele wurde am 03.03.2011 mit den Eigentümern das städtebauliche Strukturkonzept und die darin enthaltenen grundsätzlichen Planungsalternativen besprochen. Im Oktober/November 2011 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem daraus entwickelten Vorentwurf des Bebauungsplans, die von zwei Informationsveranstaltungen im Ortsteil begleitet wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung brachte 6 Stellungnahmen hervor (eine davon mit 15 Unterschriften). Ein Teil dieser Stellungnahmen war auf konkrete Aspekte der weiteren Konkretisierung der Planung gerichtet (Erschließungskosten, ausreichende Straßendimensionierung, Ansiedlungsinteressen gewerblicher Unternehmer), ein anderer Teil kritisierte den Städtebau, den Verkehr und die landschaftliche Einbindung.

Am 13.03.2012 wurde die Planung auf einer Einwohnerversammlung diskutiert, die von ca. 100 Anliegern besucht war; Eigentümer waren hier kaum vertreten. Die Ergebnisse der Einwohnerversammlung wurden der Stadtverordnetenversammlung in einer Mitteilungsvorlage zur Kenntnis gegeben (s. DS 12/SVV/0319).

Mit Beschluss vom 22.08.2012 ist die Durchführung einer Planungswerkstatt zum Bebauungsplan festgelegt worden (DS 12/SVV/9241). Diese tagte im August und im September 2012 mit jeweils ca. 20 Personen aus den wichtigsten Interessengruppen. Auch hier waren nur wenige Eigentümer vertreten.

In der Sitzung am 10.08.2012 wurden anhand von 10 Tafeln und einer etwa 90 Folien umfassenden Präsentation zunächst die wichtigsten Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt und diskutiert (wie etwa die Planungsziele der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan, die wichtigsten Verfahrensdaten zum Bebauungsplan- und zum Bodenordnungsverfahren sowie die für das Plangebiet und den Ortsteil relevanten Aussagen der Stadtentwicklungskonzepte (STEK) Wohnen, Gewerbe und Verkehr).

Die Entwicklung der planerischen Vorstellungen und Planungsalternativen und -konzepte zum Bebauungsplan seit der Rahmenplanung der Gemeinde Golm wurde anschließend vorgestellt und diskutiert. Daran schloss sich die Darstellung und Diskussion der zum Bebauungsplan entwickelten Planungsalternativen, zur Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs aus dem Vorentwurf und des zum Entwurf vorliegenden städtebaulichen Konzeptes an.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Landschafts- und Freiraumplanung, die Einbindung in die Umgebung sowie die erarbeiteten umweltbezogenen Untersuchungen wurden ebenfalls präsentiert und diskutiert.

In drei Varianten wurde das zum Bebauungsplanentwurf erstellte städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept besprochen (s. hierzu auch Anlage 6). Diskutiert wurde sodann der aus der beabsichtigten Wohnbebauung zu erwartende Bedarf an sozialer Infrastruktur.

Im Verlauf der Sitzung konnte großes Einvernehmen dahingehend erzielt werden, dass wichtige Fragen, die die Entwicklung des Ortsteils Golm betreffen, nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan behandelt werden können, sondern in den vorgesehenen Maßnahmeplan für Golm einfließen sollen.

Im Ergebnis dieser Sitzung ist eine Einigung zwischen den beteiligten Interessensgruppen erreicht worden, dass zu folgenden Schwerpunktthemen noch Klärungen vorgenommen werden sollen, deren Ergebnisse in einer zweiten Sitzung vorgestellt und diskutiert werden sollen:

- zum Themenbereich "Gewerbe" die stärkere Ausrichtung der Festsetzungen auf Forschung/ Technologie
- zum Themenbereich "Wohnen" die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, insbesondere am Siedlungsrand
- zum Themenbereich "Regenwasserkonzept" die Bereitstellung dieses Konzeptes
- zum Themenbereich "Erschließung" die Prüfung einer Mittelanbindung westlich der Allgemeinen Wohngebiete WA 10 und WA 11
- zum Themenbereich "soziale Infrastruktur" die Prüfung einer möglichen Verlagerung der Kindertagesstätte auf die Nordseite der Straße "In der Feldmark".

Detailliertere Informationen zu dieser Sitzung sind dem in der Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Ergebnisprotokoll zu entnehmen.

Gegenstand der Sitzung am 21.09.2012 waren die Darstellung und Diskussion der Ergebnisse der in der ersten Sitzung vereinbarten Prüfungen zu den o.g. Schwerpunktthemen sowie die Klärung verschiedener Einzelvorschläge aus der ersten Sitzung. Die zweite Sitzung der Planungswerkstatt stützte sich auf 5 Tafeln und eine Präsentation, die aus 50 Folien bestand.

Ziel der Verwaltung war dabei die Herbeiführung einer Klärung zwischen den hier vertretenen maßgeblichen Interessensgruppen (also den Grundstückseigentümern, der Anwohnerinitiative und dem Ortsbeirat), ob zu diesen Schwerpunktthemen Konsens erreicht werden kann und festzuhalten, wo noch Meinungsverschiedenheiten bestehen.

Auch zu den Einzelvorschlägen und ggf. weiteren, in der ersten Sitzung noch nicht behandelten Themen sollte festgehalten werden, wo noch grundsätzliche Fragen offen sind.

Während im ersten Teil der Sitzung noch eine Einigungsbereitschaft zwischen den beteiligten Interessensgruppen erkennbar war, sind im weiteren Verlauf der Sitzung einige bereits in der ersten Sitzung ausführlich behandelte grundsätzliche Fragen erneut aufgeworfen worden. Da diese Fragen auch auf verschiedene von der Stadtverordnetenversammlung gefasste Beschlüsse und die weiteren Bedingungen für das Bebauungsplan- und das parallele Bodenordnungsverfahren gerichtet sind, war eine weitere Klärung durch die Planungswerkstatt nicht möglich.

Dem in der Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Ergebnisprotokoll können weitere Informationen zu dieser Sitzung entnommen werden.

Im unmittelbaren Anschluss an die zweite Sitzung hat die Anwohnervertretung den verwaltungsseitig beauftragten Planern ihre Vorstellungen zu einem alternativen Erschließungskonzept benannt. Daraus wurden die in Anlage 3 beigefügten Grafiken für ein alternatives Erschließungskonzept entwickelt und den Teilnehmern der Planungswerkstatt zugeleitet.

Im November 2012 wurden die Grundstückseigentümer im Plangebiet zu den noch offenen grundsätzlichen Fragen aus der Planungswerkstatt beteiligt.

Mit Schreiben vom 29.10.2012 wurden die Eigentümer über den Abschluss der Planungswerkstatt informiert und es wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu den noch offenen Fragen zum Erschließungskonzept, zur Nutzungsverteilung und zur Bebauungsdichte zu äußern.

Es wurden 26 Eigentümer angeschrieben. Sie wurden gebeten, einen Fragebogen auszufüllen und zurück zu senden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgerechter Rücksendung des Fragebogens davon ausgegangen wird, dass ihre Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf der Verwaltung und den im Fragebogen enthaltenen Fragen erteilt wird.

14 Eigentümer haben sich fristgerecht geäußert. 12 Eigentümer haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen wird, dass ihre Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf der Verwaltung und den im Fragebogen enthaltenen Fragen erteilt wird.

Zunächst wurden die Eigentümer gefragt, ob sie damit einverstanden sind, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage der Erschließungsvariante der Verwaltung weitergeführt wird oder ob sie die alternative Erschließungsvariante der Anwohnerinitiative bevorzugen.

9 der Eigentümer, die sich rückgeäußert hatten, stimmten für die Erschließungsvariante der Stadt. 5 Eigentümer bevorzugten die Erschließungsvariante der Anwohnerinitiative.

Im Weiteren wurden die Eigentümer zu den im Rahmen der Planungswerkstatt entwickelten Vorschlägen zur Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbe- und in den Wohngebieten befragt.

10 der Eigentümer, die geantwortet hatten, erklärten ihr Einverständnis zu dem Vorschlag zu den textlichen Regelungen der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet, der darauf zielt, die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsarten stärker zugunsten von technologie- und forschungsorientiertem Gewerbe einzugrenzen. 4 Eigentümer sind mit dieser Regelung nicht einverstanden (2 davon wären nach dem Stand der Zuteilung im Bodenordnungsverfahren unmittelbar von diesen Regelungen betroffen, d.h. sie würden Gewerbegebiets-Flächen zugeordnet bekommen).

Zu dem Vorschlag zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude am nordöstlichen und östlichen Siedlungsrand des Allgemeinen Wohngebietes erklärten 11 Eigentümer ihre Zustimmung zu dieser Regelung (davon wären 9 Eigentümer über die vorgesehene Flächenzuteilung unmittelbar betroffen). 3 Eigentümer sind mit dieser Regelung nicht einverstanden (alle davon wären nach dem Stand der Grundstückszuteilung unmittelbar betroffen).

Seitens der Eigentümergemeinschaft wurde in diesem Zusammenhang wiederholt auf eine zügige Fortführung des Bebauungsplanverfahrens gedrängt, da einige Eigentümer bereits mit potenziellen Investoren in Verhandlungen sind.

Gerade in den zurück liegenden Monaten besteht ein großes Interesse an der Realisierung von Vorhaben sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebereich, das durch intensive Anfragen an die Verwaltung dokumentiert ist.

Wie sich die im beigefügten Abwägungsvorschlag unterbreiteten Entscheidungsvorschläge auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" und der zugehörigen Begründung auswirken, kann den Anlagen 6 bis 8 entnommen werden.

Nach dem beiliegenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung (s. Anlage 2) soll daher

