



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd", 1. Änderung, Teilbereich Nuthewinkel
Entscheidung über die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, das geänderte
städtebauliche Konzept, die Weiterführung des Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	21.10.2013
	Eingang 902:	21.10.2013
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.11.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung wird geändert (gemäß Anlage 1).
2. Das geänderte städtebauliche Konzept für die Wohnbebauung im Bereich Nuthewinkel wird bestätigt (Anlage 2 und 3).
3. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weitergeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Horstweg-Süd", 1. Änderung, Teilbereich Nuthewinkel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB öffentlich auszulegen (Anlage 4 und 5).
5. Dem städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt, sofern aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren kein Änderungsbedarf mehr resultiert (Anlage 6).

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		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

zurückgestellt zurückgezogen

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.

Realisierungs- und Folgekosten

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 neben dem bereits in der Beschlussvorlage enthaltenen städtebaulichen Vertrag der Abschluss eines Erschließungsvertrags im weiteren Verfahren vorgesehen.

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

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	Finanzierung aus Produktkonto
Erschließung	ca. 2600	5410003 / 5221200

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			60	mittlere

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1 : Übersichtskarte (geänderter Geltungsbereich)	
Anlage 2 : geändertes städtebauliches Konzept (Wettbewerbsergebnis)	(1 Plan)
Anlage 3 : städtebauliches Konzept/Farbkonzept	(1 Plan)
Anlage 4 : Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen	(1 Plan)
Anlage 5 : Begründung	(40 Seiten)
Anlage 6 : Städtebaulicher Vertrag	(13 Seiten)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.10.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 11. Mai bis 25. Mai 2009 statt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten.

Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll nunmehr um Teilflächen reduziert bzw. um eine Teilfläche erweitert werden. Der geänderte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in zwei Teilbereiche und umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha (s. Anlage 1).

Die Änderung des Geltungsbereichs ist das Ergebnis der Weiternutzung des schon bestehenden Hubschrauber-Sonderlandeplatzes und dem geplanten Neubau des Bundespolizeipräsidiums am Standort Horstweg. Dieses Bauvorhaben wird über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/An den Kopfweiden, welche am 08.06.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen wurde, planungsrechtlich gesichert. Die Fläche des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes wird aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung herausgelöst und in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ einbezogen.

Der Vierseitenhof wird aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung herausgenommen, da seine Wiedernutzbarmachung über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ als Mischgebiet ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird um die, östlich an das ehemalige Gärtneriegelände angrenzenden Grünflächen der Nutheniederung reduziert, da das Planverfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch durchgeführt wird und somit kein Ausgleich durch den Vorhabenträger erbracht

werden muss. Die angrenzenden Grünflächen sind somit nicht mehr als Ausgleichflächen heranzuziehen.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Fläche des Wohngebietes um ca. 5 Wohnbaugrundstücke erweitert, da sich diese Flächen, bis auf ein Privatgrundstück, ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden.

Änderung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept für die 1. Änderung des Bebauungsplans sollte im Zusammenhang mit einem Wettbewerb geklärt werden. Deshalb wurde im September 2004 ein Auswahlverfahren durchgeführt. Dieses städtebauliche Konzept stellte zunächst die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dar (siehe Anlage 2). Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die darauffolgende Standortentscheidung zum Neubau des Bundespolizeipräsidiums am Horstweg führte zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/An den Kopfweiden sowie zum weiteren Betrieb des seit 1998 plangenehmigten Hubschrauber-Sonderlandeplatzes. Entsprechend der neuen Rahmenbedingungen erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, welches eine Reduzierung des Wohngebietes zur Folge hatte. Dieses, wesentlich vom ursprünglichen Wettbewerbsergebnis abweichende städtebauliche Konzept ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs (s. Anlage 3).

Änderung des Verfahrens zum Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2 Horstweg-Süd“ Teilbereich „Nuthewinkel“, 1. Änderung wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche.

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festzusetzenden Planinhalte wird über einen städtebaulichen Vertrag unterstützt. Dieser Vertrag regelt die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, den Bau eines Fuß- und Radweges, das Farbkonzept und die Kostenbeteiligung an den Maßnahmen der sozialen Infrastruktur.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel vom 11. Mai bis zum 25. Mai 2009 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Mit Schreiben vom 22. Mai 2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) verweist bezüglich des Verkehrslärms auf seine Stellungnahme vom 03.09.2010. Diesbezüglich wird die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz für die Wohnbebauung ergänzt.

Bezüglich des, durch den seit 1998 genehmigten Hubschrauber-Sonderlandeplatz zu erwartenden Fluglärms, fordert das LUGV eine verbindliche Vereinbarung über die maximale Anzahl der

Flugbewegungen in der Genehmigung. Das LUGV geht davon aus, dass durch die neu hinzukommenden Hubschrauberflüge der Bundespolizei und dem aufständern der Landeplattform auf 8 m Höhe nicht mit einer Beibehaltung des „Status Quo“ der in der Genehmigung festgelegten Hubschrauberflüge zu rechnen ist.

Die Betrachtungsweise des LUGV wird nicht durch die vorliegenden Schallschutzgutachten bestätigt. In der Genehmigung zum Hubschrauber-Sonderlandeplatz Bundespolizei Potsdam sind 60 Flugbewegungen (30 Anflüge und 30 Abflüge) pro Jahr, davon 6 Flugbewegungen nachts festgelegt, aufgrund der wahrzunehmenden öffentlichen Aufgaben der Bundespolizei kann diese Anzahl der Flugbewegungen nicht absolut begrenzt werden. Es weist jedoch auch nichts auf eine Überschreitung von 12 Nachtflügen pro Jahr hin, welche noch als sog. „seltenes Ereignis“ anzusehen sind und keine Gesundheitsschäden für die Anwohner erwarten lassen (Zumutbarkeit).

Stellungnahmen der Fachbereiche

Mit Schreiben vom 22. Mai 2013 wurden die betroffenen Fachbereiche zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Durch die Fachbereiche erfolgen Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers, zur Artenschutzprüfung, den gestalterischen Festsetzungen für Solaranlagen auf Dachflächen und zur Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Plangebiet. Diese Hinweise werden entsprechend in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Entscheidung über die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, das geänderte städtebauliche Konzept, die Weiterführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung und die Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag gefasst werden.