



Betreff:

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee", Abwägung und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie Zustimmung zum Änderungsvertrag des Durchführungsvertrags

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.11.2013
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.12.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee", Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß Anlage 1 entschieden.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee", Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlagen 2, 3 und 4).
3. Der Änderung des Durchführungsvertrags zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (Anlage 5).

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- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externen Kosten 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 werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in dem Jahr 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 Durchführungsvertrags vorgesehen, der Bestandteil der vorgelegten Beschlussvorlage ist.

Folgekosten

Mögliche unmittelbare Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet. Mittelbare Folgekosten betreffen den Betrieb der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die aus der Planung erforderlich werden.

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
0	0	3	0	0	60	mittlere

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

Anlage 1	Abwägungsvorschlag Beteiligung Träger öffentlicher Belange	(16 Seiten)
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 3	Begründung	(67 Seiten)
Anlage 4	Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)
Anlage 5	Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag	(9 Seiten, 5 Anlagen)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.16 Zeppelinstraße/Kastanienallee“, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet gefasst (DS Nr. 11/SVV/0998).

Durch die Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein geändertes Bebauungskonzept geschaffen werden. Die ursprünglich geplante Wohnbebauung aus acht stadtvillenartigen Einzelgebäuden konnte aufgrund verschiedener Nachteile nicht umgesetzt werden. Das dem geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.16 zu Grunde liegende Bebauungskonzept sieht einen individuellen Baukörper in Form einer langgestreckten, geschwungenen Zeile entlang des Havelufers vor. Die 134 m lange geschlossene Gebäudezeile weist gegenüber dem ursprünglich geplanten Einzelbaukörper den Vorteil auf, dass die weitgehend fensterlose Rückfront des Einzelhandelskomplexes (Kaufland) von der Wasserseite optisch abgeschirmt wird. Im Vergleich zur bisherigen Planung weisen die Wohnungen zudem eine gleichwertige Qualität auf, weil nahezu alle 102 Wohneinheiten über einen unverstellten Wasserblick verfügen. Da der Baukörper um mehr als 30 m hinter die Uferkante zurücktritt, bleibt genügend Raum für eine mit einer Breite von 25,0 m, wie im rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, öffentlich nutzbare, Uferpromenade. Die Geschossfläche wird vorhabenbezogen auf 14.600 m² als Höchstwert festgesetzt. Zulässig sind fünf Geschosse, wobei das oberste Geschoss zurück gesetzt wird. Die Gesamthöhe des Vorhabengebäudes soll eine Höhe von 17,5 m nicht überschreiten. Alle notwendigen Parkplätze sollen in einer Tiefgarage mit ca. 134 PKW-Stellplätzen sowie den erforderlichen 204 Fahrradstellplätzen untergebracht werden, welche sich überwiegend unterhalb des Gebäudekörpers befindet.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange Potsdam wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. Juni 2013 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 24. Juli 2013 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Sie haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung der Planänderung soll ein Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Änderungsvertrags sind verschiedene Verpflichtungen der Vorhabenträgerin in Bezug zur Planung und Realisierung des Vorhabens. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die wesentlichen Grundzüge des architektonischen Entwurfs einzuhalten und den notwendigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben innerhalb von sechs Monaten nach dem Satzungsbeschluss zu stellen. Die Baumaßnahme soll laut Vertrag innerhalb von sechs Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung begonnen und innerhalb von 24 Monaten abgeschlossen werden. Dieser Vertrag regelt die Erschließungsverpflichtungen, die Kostenübernahme zu Maßnahmen der sozialen Infrastruktur und außerdem die Durchführung der noch nicht umgesetzten Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“ aus dem Jahr 2002.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“, 1.Änderung Teilbereich Allgemeines Wohngebiet gefasst, der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt und dem Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsvorschlag Beteiligung Träger öffentlicher Belange	(16 Seiten)
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 3	Begründung	(67 Seiten)
Anlage 4	Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)
Anlage 5	Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag	(9 Seiten, 5 Anlagen)