



Betreff:

öffentlich

Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 35-1 Nördliche Berliner Vorstadt

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	04.11.2002
	Eingang 02:	
	IV.1.61.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.12.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ ist auf der Grundlage der beigefügten Planungskonzeption für die Entwicklung der Fläche zwischen Ludwig- Richter- Straße und Tizianstraße fortzuführen (s. Anlage).
2. Bei der Fortführung des Bebauungsplans sind folgende Bedingungen durch die Beteiligten zu erfüllen:
 - a. die Erarbeitung einer abschlussreifen Vereinbarung zur Gewährleistung städtebaulich-gestalterischer Qualitäten zwischen der Grundstücks- Eigentümergemeinschaft bzw. dem Endinvestor und der Stadt bis zur Herbeiführung des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“
 - b. die Erarbeitung eines abschlussreifen Vertrags zur Verlagerung der in der Planungskonzeption enthaltenen Kleingartenflächen sowie zur gestalterischen Einbindung der Gartenanlage in ein hochwertiges Umfeld und zum Umfang der in der neu abgegrenzten Anlage zu schaffenden Parzellen zwischen dem VGS und der Grundstücks- Eigentümergemeinschaft bzw. dem Endinvestor bis zur Herbeiführung des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“
 - c. der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen der Grundstücks- Eigentümer-

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"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Die Beschlussfassung löst unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Potsdam aus, da hier lediglich eine Leitentscheidung zur struktur- planerischen Ausrichtung einer Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans getroffen werden soll. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt können erst dann entstehen, wenn zur Umsetzung des im Verfahren fortzuführenden und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegenden Bebauungsplans Flächenankäufe oder Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt vorgenommen werden müssen, die nicht durch die im Beschlusstext genannten Verträge abgesichert sind.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1: Begründung (4 Seiten)
- Anlage 2: Planungskonzeption (1 Plan)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.09.2002 beschlossen, dass eine Arbeitsgruppe zu bilden ist, durch die die struktur- planerische Entwicklung der Flächen zwischen Ludwig- Richter- Straße und Tizianstraße auf der Grundlage der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 27.08.2002 vorgestellten Kompromissvariante (siehe Anlage 3) einer abschließenden Klärung zugeführt werden soll (Beschluss „Festlegung der struktur- planerischen Ausrichtung zur Entwicklung der Fläche zwischen Ludwig- Richter- Straße und Tizianstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35-1 Nördliche Berliner Vorstadt“, DS 02/SVV/0513).

Ergebnisse der Arbeitsgruppe und Gegenstand der Beschlussvorlage

Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Grundstückseigentümer und Entwickler, der von der geplanten Verlagerung von Teilflächen der Kleingartenanlage betroffenen Grundstückseigentümers, dem Verein Berliner Vorstadt, dem VGS und der Verwaltung, ist am 07.10.2002 zusammengekommen. Dabei ist die zugrundeliegende Kompromissvariante aus der unterschiedlichen Sicht der Beteiligten bewertet und gegenüber anderen bisher diskutierten struktur- planerischen Varianten, die im Rahmen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 04.09.2002 mitbetrachtet worden sind, übereinstimmend als Perspektive für eine einvernehmliche Lösung betrachtet worden.

Dabei ist deutlich geworden, dass eine faktische Lösung zur Umsetzung der Kompromissvariante nur im Einvernehmen zwischen den Beteiligten erreicht werden kann. Dazu ist Einigung zu einer unmittelbaren Verständigung zwischen dem Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer und der Eigentümerin, deren Grundstück für die Verlagerung von Teilen der Kleingartenanlage in Anspruch genommen würde, zu den Bedingungen für die Umsetzung der Kompromissvariante auf diesem Grundstück erzielt worden.

Seitens der Beteiligten besteht Konsens darüber, dass zur Klärung der weiteren Perspektiven zur Umsetzung der Kompromissvariante die bestehenden Klärungsbedarfe und auch die Modifikationsmöglichkeiten am zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ermittelt werden sollen, um eine wirtschaftlich zwischen den Eigentümern konsensfähige Nutzen- und Lastenverteilung zu ermöglichen.

Weitere Perspektiven für eine einvernehmliche Lösung sind durch die Bereitschaft des VGS zum Abschluss von Vereinbarungen zur gestalterischen Einbindung der Gartenanlage in ein hochwertiges Umfeld (Rahmeneingrünung, Charakter der baulichen Anlagen, Herstellung eines stärker geöffneten Charakters) erzeugt worden. Bei Schaffung von etwa 24 Einheiten mit einer Größe von jeweils etwa 300 qm in der neu zu schaffenden Anlage kann ein Konsens zwischen den Beteiligten erreicht werden, wenn zugleich auch die künftige verkehrliche Erschließung der Anlage (Verkehrsanbindung, Stellplatzunterbringung) geregelt wird und für die im Bestand verbleibenden Gärten Regelungen zur zeitlichen Umsetzung der Anpassung für die zu verlagernden und für die im Bestand verbleibenden Gärten gefunden werden. Wichtig für alle Beteiligten war dabei die Herbeiführung einer klaren zeitlichen Perspektive für die künftige Entwicklung des Gebietes.

Zur Herbeiführung einer einvernehmlichen Lösung kann aus Sicht der Verwaltung der Umfang öffentlicher Grünflächen im Planungsbereich zugunsten wirtschaftlich nutzbarer Flächen reduziert werden, wenn die öffentliche Durchwegung parallel zur Berliner Straße entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans gewährleistet wird, zur Vermeidung von Schleichverkehren eine Unterbrechung des Verkehrsgerüsts erfolgt und - nach Prüfung der Erfordernis im weiteren Bebauungsplanverfahren - die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes an der Durchwegung sichergestellt ist.

Grundbedingung für eine Konsenslösung zwischen den Beteiligten ist daneben, dass die naturschutzrechtliche Kompensation des durch die Neubebauung vorgesehenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf den zu entwickelnden Baulandflächen sowie im Bereich der Kleingartenflächen und ohne den Rückgriff auf größere öffentliche Flächen gewährleistet werden kann.

Die Arbeitsgruppe hat damit - vorbehaltlich der erforderlichen Verständigung zwischen dem Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer und der von der Kleingartenverlagerung betroffenen Eigentümerin - im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der verbalen Erörterungen ein grundsätzliches Einvernehmen über die Kompromissvariante als Perspektive für eine konsensfähige Lösung erzielt. Voraussetzung für die abschließende Klärung der angesprochenen Fragen ist die weitere entwurfliche Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen der Aktualisierung und Überarbeitung des Bebauungsplans.

Planerisches Ergebnis der Arbeitsgruppe ist zumindest die in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage enthaltene Planungskonzeption, welche eine Modifikation zu der dem Beschluss vom 04.09.2002 zugrunde liegenden Kompromissvariante darstellt.

Im Laufe der in der Arbeitsgruppe geführten Diskussion wurde deutlich, dass eine verbindliche Klärung und Entscheidung zur Umsetzung der erzielten Ergebnisse nur über ein mehrstufiges Verfahren möglich ist, in dem die fixierten Lösungen durch eine Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung bestätigt werden und auf dieser Basis dann entsprechende vertragliche Regelungen zwischen den Beteiligten zu treffen sind, die wiederum Voraussetzung für die weitere Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ sind.

Da zwischen dem Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer und der von der Kleingartenverlagerung betroffenen Grundstückseigentümerin eine Verständigung zur Umsetzung der Kompromissvariante erreicht werden konnte, und auch die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens durch die Grundstücks- Eigentümergemeinschaft vorbehaltlich der noch zu treffenden Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung finanziert wird, liegen nun die materiellen Voraussetzungen für die Herbeiführung dieser Leitentscheidung vor.

Insofern kann nun ein Beschluss zur Umsetzung der Kompromissvariante in den Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ gefasst werden.

Aufgrund der auch bereits mit dem Beschluss zur Festlegung der struktur- planerischen Ausrichtung zur Entwicklung der bezeichneten Fläche erörterten Zusammenhänge sollen an diesen Beschluss weitere Bedingungen geknüpft werden, die bei der Fortführung des Bebauungsplans durch die Beteiligten zu erfüllen sind. Dies sind im Einzelnen:

- die Erarbeitung einer abschlussreifen Vereinbarung zur Gewährleistung städtebaulich-gestalterischer Qualitäten zwischen der Grundstücks- Eigentümergemeinschaft bzw. dem Endinvestor und der Stadt bis zur Herbeiführung des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die angestrebte qualitativ hochwertige städtebaulich gestalterische Entwicklung des Gebietes bereits mit Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans für

die Umsetzung der Planung gewährleistet ist. Eine frühzeitige Verständigung hierzu zwischen dem Entwickler und der Stadt kann zu einer zügigen Fortführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens beitragen und dabei auch etwaige Folgerungen für Festsetzungen des Bebauungsplans noch rechtzeitig in dessen Überarbeitung hingeben. Zugleich kann damit auch frühzeitig seitens der beteiligten Grundstückseigentümer der Umfang der hieraus zu erwartenden finanziellen Belastungen als eine der Voraussetzungen für eine wirtschaftlich insgesamt noch tragfähige Lösung abgeschätzt werden.

- die Erarbeitung eines abschlussreifen Vertrags zur Verlagerung der in der Kompromissvariante enthaltenen Kleingartenflächen (zeitliche Bedingungen, notwendige Veränderungen der Infrastruktur) sowie zur gestalterischen Einbindung der Gartenanlage in ein hochwertiges Umfeld und zum Umfang der in der neu abgegrenzten Anlage zu

schaffenden Parzellen zwischen dem VGS und der Grundstücks-Eigentümergeinschaft bzw. dem Endinvestor bis zur Herbeiführung des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“.

Mit einer solchen vertraglichen Regelung können bis zur Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die erneute Auslegung des Bebauungsplans klare Regelungen über die zu erbringenden Leistungen zur Verlagerung und gestalterischen Einbindung der Kleingartenanlage mit der erforderlichen Infrastruktur und zu den zeitlichen Perspektiven für die Verlagerung geschaffen werden. Damit kann auch frühzeitig eine Klärung zu den notwendigen Aufwändungen der Grundstückseigentümer als Basis für die erforderliche Nutzen- und Lastenverteilung herbeigeführt werden.

- der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen der Grundstücks-Eigentümergeinschaft bzw. dem Endinvestor bis zur Planreife nach § 33 BauGB.
Diese vertragliche Regelung dient der Schaffung der erschließungsseitigen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Planbereich nach Bestätigung der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ in der politischen Beratung.

- die Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ mit Priorität 1 entsprechend der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und zur Revision der Prioritätenfestlegung vom 03.07.2002 (DS 02/SVV/0432)

Mit dieser Festlegung kann der unter Punkt 1 des Beschlusses zur Revision der Prioritätenfestlegung, nach dem die Prioritätenfestlegung zum Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ vorbehaltlich der Bereitstellung einer externen Finanzierung gilt, ausgeräumt werden und das Verfahren zur Überarbeitung und Fortführung des Bebauungsplans in den aktuellen Bearbeitungsgang aufgenommen werden.

- der Umfang öffentlicher Grünflächen im Planungsbereich soll zugunsten wirtschaftlich nutzbarer Flächen reduziert werden, wenn die öffentliche Durchwegung parallel zur Berliner Straße entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans gewährleistet wird, zur Vermeidung von Schleichverkehren eine Unterbrechung des Verkehrsgerüsts erfolgt und nach Prüfung der Erfordernisse im weiteren Bebauungsplanverfahren - die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes an der Durchwegung sichergestellt ist. Daneben soll die naturschutzrechtliche Kompensation des durch die Neubebauung vorgesehenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf den zu entwickelnden Baulandflächen sowie im Bereich der Kleingartenflächen und ohne den Rückgriff auf größere öffentliche Flächen erfolgen.

Diese Festlegung sichert den durch die Verwaltung im Interesse der Konsensfindung eingeräumten Spielraum für die weitere Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes bei der Überarbeitung und Fortführung des Bebauungsplans im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ab und schafft damit die entsprechende Sicherheit für die Beteiligten zu den weiterzuentwickelnden Inhalten der Planung.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35 „Nördliche Berliner Vorstadt“ auf der Grundlage der beigefügten Planungskonzeption, zur Erfüllung der unter Punkt 2 der Beschlussvorlage aufgeführten Bedingungen bei der Fortführung des Bebauungsplans, zur Einstufung des Verfahrens in Priorität 1 und zur Verwendung öffentlicher Grün- und naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen entsprechend Punkt 4 der Beschlussvorlage gefasst werden.

Anlage 1 - Begründung (sh. Sachlage)

Anlage 2 - Planungskonzeption - 1 Plan (sh. Originalvorlage)

