

Protokollauszug

aus der
60. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 28.11.2017

öffentlich

Top 4.12 **Bebauungsplan Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim", Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss, veränderte Priorisierung der Themen des Potsdamer Baulandmodells sowie Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" (09/15)**

17/SVV/0847
ungeändert beschlossen

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein. iel Ziel der Planung ist die Entwicklung der Fläche zu einem innerstädtischen, attraktiven Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteil zur Deckung ng eines hohen Wohnbedarfs sowie der Sicherung bzw. Schaffung von on Arbeitsplätzen. Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots an der Heinch-rich-Mann-Allee soll im vorderen Bereich an der Straße eine Fläche für Büro nd und Dienstleistungen gesichert werden. Im dahinterliegenden Bereich ist ist Geschosswohnungsbau für ca. 750 Wohneinheiten vorgesehen. Die Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Heinrich-Mann-Allee.

Anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) geht Frau Holtkamp detailliert auf die Inhalte ein und beantwortet gemeinsam mit Herrn Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung), Herrn Nicke (Pro Potsdam) und Herrn Richter (Kommunaler Immobilien Service) Rückfragen zu folgenden Punkten

- Waldumwandlung (hier hat es sehr umfangreiche Abstimmungen mit der Forstbehörde gegeben)
- Mietpreis- und Belegungsbindung (richtet sich nach der Zweckbindungsfrist für die Förderung – zur Zeit 10 Jahre; bleibt auch anschließend im Eigentum der städtischen Gesellschaft)
- veränderte Priorisierung der Themen des Potsdamer Baulandmodells für diesen Bebauungsplan
- Änderung des räumlichen Geltungsbereiches
- Aufgabe von Alleen (das städtebauliche Konzept ist bei Erhalt nicht umsetzbar - hier wurde bereits der Kontakt mit Naturschutzverbänden gesucht)
- Fläche im Süden für Schulgarten und Sportfreiflächen

Herr Tomczak merkt an, dass es in diesem Geltungsbereich ehemals eine Zwangsarbeitersiedlung gegeben habe und bittet diesem Hinweis nachzugehen.

Frau Hüneke sieht zur Lage der Gebäude und zu den Alleen noch Gesprächsbedarf.

Herr Jäkel kündigt an mit, dass er sich bei der Abstimmung enthalten wird, da die Flächen mit der höchsten Wertigkeit des Naturbestandes für Schulflächen vorgesehen sind.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

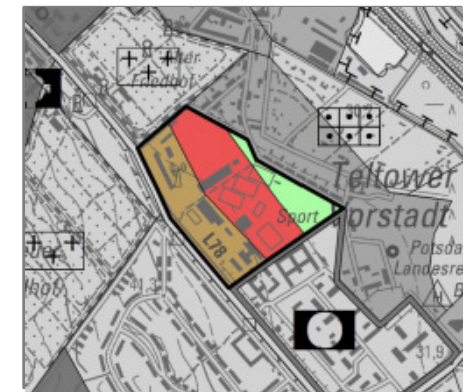
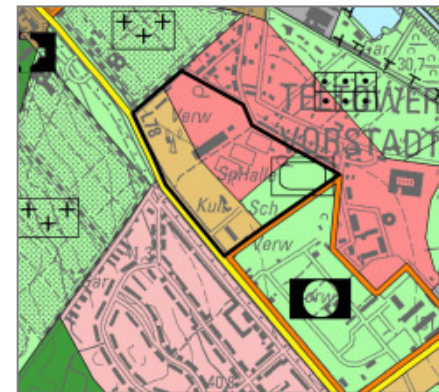
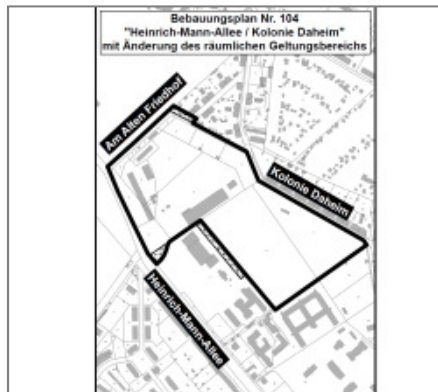
Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 2).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4 und 5).
3. Der veränderten Priorisierung der Themen des Potsdamer Baulandmodells für den Bebauungsplan Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" wird zugestimmt: Vorrang soll in diesem Gebiet die Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen haben.
4. Die Flächennutzungsplan-Änderung "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" (09/15) ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufzustellen (siehe Anlage 6), der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" (09/15) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlage 6).

Abstimmungsergebnis:

—
Zustimmung: **5**
Ablehnung: **0**
Stimmenthaltung: **2**

Auslegungsbeschluss zum Entwurf
Bebauungsplan Nr. 104
„Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim“



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Planungsziele

Entwicklung eines innerstädtischen attraktiven Wohnstandorts mit ca. 750 WE

Entwicklung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes an der H.-M.-Allee (P 20)

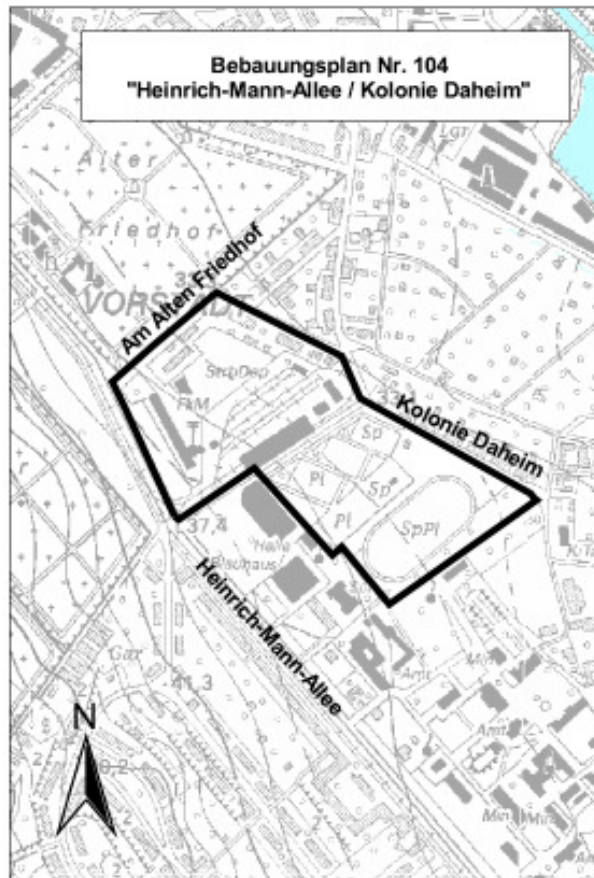
Sicherung von Flächen für eine Grundschule und Kita

Gestaltung des Grünzuges als Erholungs- und Freizeitfläche

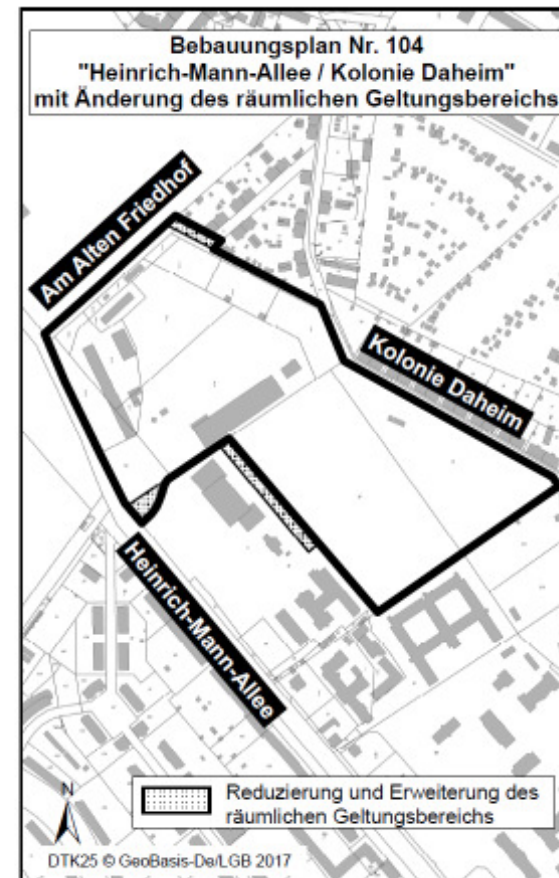
Quartiersplatzgestaltung



Änderung des Geltungsbereichs



Vorentwurf



Entwurf

Bebauungsplan – Vorentwurf und Entwurf im Vergleich



Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 (Stand: 18.07.16)

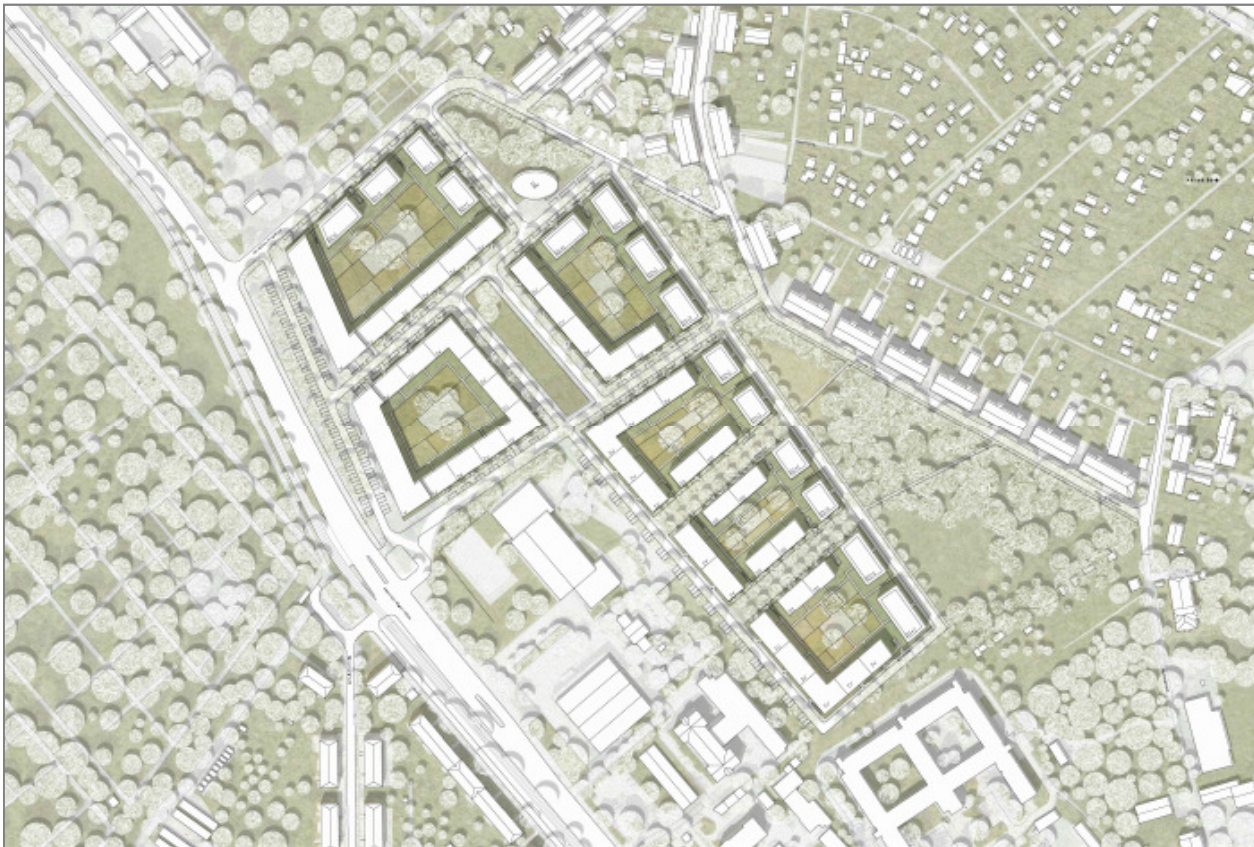


Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 (Stand: 14.09.17)

Wesentliche Änderungen:

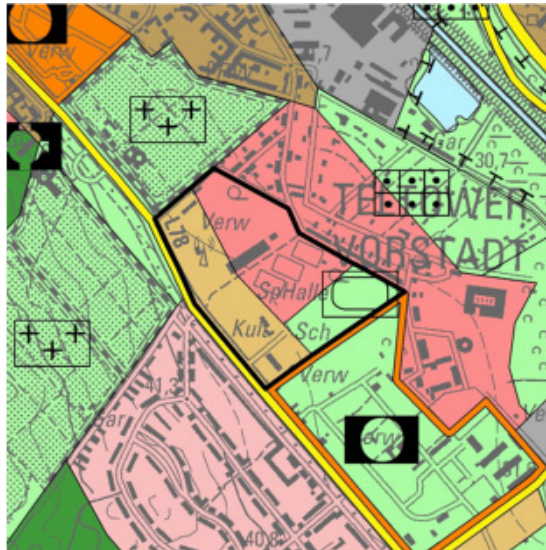
- im Südosten: Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schulsport
- südöstliche Erschließung: Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um geschützte Lindenreihe integrieren zu können
- im Nordwesten: statt des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) an der Heinrich-Mann-Allee Mischgebiet (MI) – Kooperation ProPotsdam/Wirtschaftsförderung

Städtebauliches Konzept

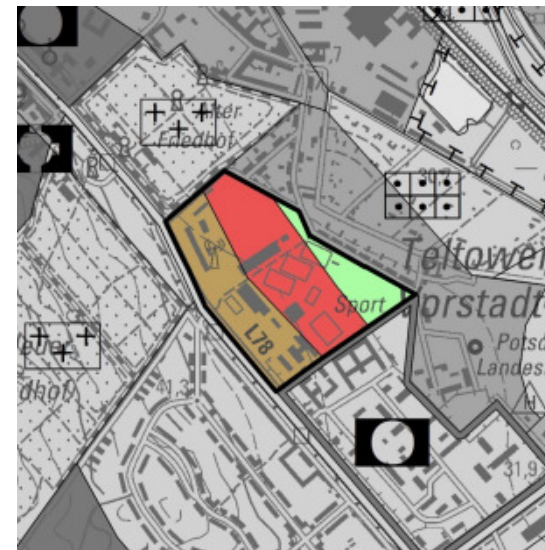


**Durchführung des
städtebaulichen
Gutachterverfahrens
unter Einbeziehung des
Gestaltungsrates und
des SB-Ausschusses**

Flächennutzungsplan-Änderung



Auszug des FNP der LHP (Stand: 30.01.13)



Geänderte Darstellung des FNP zum BP Nr. 104
(Stand: 01.08.17)

Inhalt und Ziele der FNP-Änderung:

- erforderlich, um wachsendem Bedarf an innerstädtisch gelegenen und gut erschlossenen Wohnungen und Gewerbeflächen gerecht zu werden
- Schaffung von ca. 750 Wohneinheiten, davon ca. 150 Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden

Umweltrelevante Themen

Planung und Sicherung
zusammenhängender
Grünflächen mit hoher
ökologischer Bedeutung

Gestaltung von Erholungs- und
Freizeitflächen im parkartigen
Grünzug

Gestaltung des Quartiersplatzes

Kompensation des Verlust von
Alleen und Einzelbäumen durch
Begrünung des Quartiers



Veränderte Priorisierung zu den Themen des Potsdamer Baulandmodells

- Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Landeswohnungsbauförderung für 20 % der Wohnfläche (ca. 150 Wohnungen)
- mit der LHP vereinbarte Neubauziele des Balanced-Scorecard-Verfahrens (DS 16/SVV/0160)
- Quote von 20 % liegt deutlich über der Quote für sozialen Wohnungsbau
- höchste Priorisierung hinsichtlich der Schaffung von mietpreis- u. belegungsgebundenem Wohnungsraum

