



Betreff:

öffentlich

**Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs.4 BauGB für den Bereich
"Seekrug/Pirschheide"**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.02.2018
	Eingang 922:	15.02.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.03.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für den Bereich "Seekrug/Pirschheide" sind gemäß § 165 Abs. 4 BauGB vorbereitende Untersuchungen einzuleiten. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan (gemäß Anlage1) abgegrenzt, dieser ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

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
2		3	3	1	200	sehr große

Begründung zum Beschlussvorschlag:

1. Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden/Nordwesten: durch die Zeppelinstraße (B1)
im Osten /Nordosten: durch die am Luftschiffhafen verlaufende Bahnstrecke Potsdam – Beelitz und den Templiner See
im Süden/Südwesten: nordöstliche Grenze der Bahnflächen vom Ufer des Templiner Sees bis zur Zeppelinstraße

Das Untersuchungsgebiet umfasst vorrausichtlich eine Fläche von ca. 22 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 1).

2. Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, unmittelbar nordöstlich des Bahnhofs Pirschheide am Berliner Außenring der Eisenbahn zwischen der Zeppelinstraße, der Bahntrasse und den Uferflächen der Havel. Innerhalb des Gebietes verlaufen die Tram-Linien, deren Wendeschleife sich vor dem Bahnhofsgebäude Pirschheide befindet.

Das Gebiet weist derzeit eine heterogene Nutzungsstruktur mit größeren brachliegenden oder mindergenutzten Flächen auf, die über erhebliche städtebauliche Entwicklungspotenziale verfügen.

Der südöstliche und südwestliche Teil weisen einen, teilweise leerstehenden, Gebäudebestand sowie denkmalgeschützte Gebäude wie die Ausflugsgaststätte „Seekrug“ und das Bahnhofsgebäude auf; der südöstliche Teilbereich ist eine Bodendenkmalverdachtsfläche.

Der verbleibende Teil des Untersuchungsgebietes ist bewaldet. Die Waldflächen sind überwiegend Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Seengebiet“. Darüber hinaus liegen große Teile der Flächen zwischen Wendeschleife, Zeppelinstraße und dem Eisenbahnring innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Potsdam- Wildpark, Zone IIIB. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“.

Der Standort hat eine sehr hohe Lagegunst und erhebliche Entwicklungspotenziale. Er ist durch die Schienenanbindung Richtung Hauptbahnhof Potsdam, nach Golm, zum zukünftigen Flughafen BER und Richtung Michendorf, die Anbindung mit der Straßenbahn in Richtung Innenstadt sowie auch mittels Regionalbus in Richtung des südwestlichen Umlandes sowie mögliche Synergien zu den benachbarten Hotels und der Sparkassenakademie prädestiniert für eine Weiterentwicklung als Büro- und Wohnstandort, für zukünftige Bedarfe an Bildungsinfrastruktur und die bessere Verknüpfung der Verkehrsträger. Mit dieser Einschätzung hatte die Landeshauptstadt im Dezember 2016 gegen eine Darstellung als Freiraumverbund im Landesentwicklungsplan LEP HR argumentiert. (Stellungnahme der Landeshauptstadt an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplanes „LEP HR“ vom 01.12.2016, als DS 16/SVV/0757 am 30.11.2016 vom Hauptausschuss beschlossen)

Mit dem zweiten Entwurf des LEP HR, bestätigt auf der Landesplanungskonferenz vom 19.12.2017, folgt das Land dieser Einschätzung: Die Flächen sind in diesem Entwurf nicht mehr als Freiraumverbund dargestellt. Die Signatur für den Gestaltungsraum Siedlung wurde deutlich erweitert und umfasst nun das gesamte Untersuchungsgebiet.

Vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt mit dem Basisjahr 2016, die ein Wachstum auf 220.000 Einwohner bis zum Jahr 2035 prognostiziert, wird unter anderem auch der Bedarf an zusätzlichen Standorten für weiterführende Schulen steigen. Der Standort weist eine sehr hohe Lagegunst für eine solche Schule auf. Insbesondere kommt auch hier die sehr gute Verkehrserschließung am Ende der Straßenbahntrasse und damit entgegen der Hauptrichtung zum Tragen. Er wurde in bisherigen Standortentscheidungen der Schulentwicklungsplanung der vergangenen Jahre vor allem deshalb nicht ausgewählt, weil zur Entwicklung eine komplexe Gesamtentwicklung nötig ist und daher eine zügige Aktivierung nicht möglich erschien.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich um eine der wenigen größeren zusammenhängenden Flächen im Stadtgebiet handelt, die das Potenzial für eine integrierte städtebauliche Entwicklung hat, aber auch gleichzeitig sehr spezifische Lagebedingungen ausweist, die einer differenzierten Betrachtung und Prüfung bedürfen. Vor dem Hintergrund des hohen Bevölkerungszuwachses, dem Bedarf an Flächen für die gewerbliche Entwicklung und an Standorten sozialer Infrastruktur hat die Landeshauptstadt ein vorrangiges Interesse an der Entwicklung dieser Flächen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) beschloss in ihrer Sitzung am 04.05.2016: „Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis Ende des Jahres 2016 den Masterplan Luftschiffhafen um den Bereich „Seekrug“ zu ergänzen (DS 16/SVV/0205). Dabei sollen sämtliche Grundstücke im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld einbezogen werden.“

In der Mitteilungsvorlage „Masterplan Seekrug“ (DS 17/SVV/0578) wurde die Stadtverordnetenversammlung im Juli 2017 darüber informiert, dass der Arbeitsprozess zu diesem Masterplan bereits eingeleitet wurde, aufgrund der Komplexität der vorzunehmenden Klärungen jedoch voraussichtlich erst im IV. Quartal 2017 eine abgestimmte Fassung des Masterplans der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden kann.

Im Rahmen der planerischen Überlegungen wurden auch Gespräche mit dem Land geführt, das neben der Stadt größter Flächeneigentümer ist. Nach anfänglich positiven Signalen des Interesses an einer gemeinsam getragenen Entwicklung ist es in den vergangenen Monaten nicht gelungen, dieses zu konkretisieren. Daher konnte auch der o.g. Masterplan nicht fertiggestellt werden.

Auch nach Einleitung einer vorbereitenden Untersuchungen (VU) sollen diese Verhandlungen mit dem Ziel einer gemeinsam getragenen Gesamtentwicklung weiter geführt werden. Entsprechende Erkundungen mit allen Eigentümern sind ohnehin Bestandteil der VU.

3. Gründe für die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht

Durch die vorbereitenden Untersuchungen soll eine umfassende Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes erfolgen. Gleichzeitig werden Rückschlüsse auf die rechtlichen Instrumente gezogen die die effektivste Umsetzung der erarbeiteten Entwicklungsziele sichern.

Erfolgversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sollen im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Entwicklungsmaßnahme wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich ein Geflecht mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

4. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer,
- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der beabsichtigten Finanzierung

- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung sowie
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart
- Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung im Ergebnis der VU

5. Ziel der Untersuchungsverfahren

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche genau betrachtet und abgewogen werden. Dazu sind folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- a) Wie kann der Bahnhof Pirschheide als „Drehscheibe“ für den innerstädtischen und regionalen Busverkehr, die Straßenbahn, den regionalen Bahnverkehr und als Standort für Park+Ride und Bike+Ride qualifiziert werden?
- b) Kann im Gebiet Wohnungsneubau für die wachsende Stadt Potsdam (darunter auch Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit einem Anteil von 20% der Wohnfläche) sowie eine Kindertagesstätte realisiert werden?
- c) Wie kann hier ein ca. 2 Hektar großer Standort insbesondere für eine weiterführende Schule städtebaulich integriert und gesichert werden? Der Standort ist bisher nicht Gegenstand der Schulentwicklungsplanung, wäre aber durch die sehr gut erschlossene Lage ein perspektivisch sinnvoller Standort bei weiterem Bedarf an weiterführenden Schulen.
- d) Wie und wo können im Untersuchungsgebiet Flächen für Gewerbe entwickelt werden? Der Schwerpunkt liegt dabei auf Büro- und Dienstleistungsnutzungen, für die sich der Standort aufgrund der Lage in Nachbarschaft zum Kongresshotel und Seminaris eignet.
- e) Wie kann die städtebauliche Neuordnung des gesamten Gebietes und seiner Erschließung, unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes erfolgen?
- f) Ist es möglich, die Waldflächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Seengebiet“ und zum Teil innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Potsdam- Wildpark (Zone IIIB) liegen, vollständig oder teilweise in eine städtebauliche Entwicklung einzubeziehen? Welche rechtlichen Schritte wären dazu nötig?
- g) Welche dauerhaften Perspektiven der Entwicklung für die denkmalgeschützte ehemalige Ausflugsastätte „Seekrug“ gibt es im Kontext einer Gesamtentwicklung?
- h) Wie kann die Stärkung des Rudersportes (sowohl Breiten- wie Spitzensport) durch eine zukunftsfähige Lösung erfolgen?
- i) Welche Möglichkeiten zur Qualifizierung der Radroute entlang der Havel, für eine bessere Zugänglichkeit und Qualifizierung der Uferzonen für die Allgemeinheit sowie der öffentliche Zugang zum Wasser können hier realisiert werden?

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen für Betroffene und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts oder anderer rechtlicher Instrumentarien die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen sind und Mängel und Missstände behoben werden können.

Für die Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet und in der Trinkwasserschutzzone ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob über den Weg der Ausgliederung, Zustimmung oder Befreiung Aussicht besteht, diese vollständig oder teilweise städtebaulich zu entwickeln und welche Schritte dazu nötig sind.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

6. Hinweise

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an kann die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückstellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 4, dieser i.V.m. § 15 BauGB).

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Seekrug/Pirschheide“ bildet § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Anlage 1	finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)

Anlage 1	finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)