



Betreff:

öffentlich

Sanierungsgebiet "Am Findling": Neugestaltung / Erneuerung der Fahrbahn und der Nebenanlagen in der Großbeerenstraße als beitragspflichtige Baumaßnahme nach dem Kommunalabgabengesetz

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	05.04.2018
	Eingang 922:	05.04.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
02.05.2018		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Neugestaltung und Erneuerung der Fahrbahn und der Nebenanlagen in der Großbeerenstraße im Abschnitt von der Walter-Klausch-Straße bis Pestalozzistraße als beitragspflichtige Baumaßnahme nach dem Kommunalabgabengesetz und der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und von Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Landeshauptstadt Potsdam vom 19.05.2006 (Straßenausbaubeitragssatzung).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

s. Anlage

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in der Sitzung am 02. März 2011 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Findling“ nach § 142 BauGB beschlossen. Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurden damit folgende Sanierungsziele bestätigt:

- Sicherung und Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz;
- Sanierung und Nutzungsperspektiven für das denkmalgeschützte „Heidehaus“;
- Verbesserung des Wohnumfeldes, hier insbesondere des Willi-Frohwein-Platzes;
- Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes, hier der Großbeerenstraße, der Kopernikusstraße und der Pestalozzistraße einschließlich des durch diese Straßen gebildeten Kreuzungsbereichs (Knotenpunkt 610).

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird somit ausgeschlossen, was zum Ausschluss von Ausgleichsbeträgen führt, aber zur Anwendung des Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) und zur Einbeziehung dieser Einnahmen in die Gesamtmaßnahmenfinanzierung.

Die geplanten straßenbaulichen Maßnahmen lösen die öffentlich-rechtliche Pflicht zur Zahlung von Straßenbaubeiträgen aus. Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus § 8 KAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2013 (GVBl. I S. 18) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und von Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Landeshauptstadt Potsdam vom 16.12.2016, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 12/2016.

Nach o.g. Satzung ist die Großbeerenstraße im Verkehrswegenetz der Landeshauptstadt Potsdam als Hauptverkehrsstraße eingestuft. Danach sind 30% der Kosten für die Fahrbahn, 50% der Kosten für die Park- und Abstellflächen, 50% der Kosten für die beidseitigen Gehwege, 50% der Beleuchtungskosten, 40% der Kosten für die Oberflächenentwässerung (Regenentwässerung) und 50% der Kosten für das Straßenbegleitgrüns als beitragspflichtigen Kosten von den Beitragspflichtigen zu zahlen.

Bauliche Maßnahmen in der Großbeerenstraße

Das verkehrstechnische und gestalterische Konzept basiert auf den Ergebnissen einer verkehrstechnischen Untersuchung für den Umbau des Knotens 610 (Großbeeren- / Pestalozzi- / Kopernikusstraße) unter Ansatz von verschiedenen Verkehrsbelastungs- und Gestaltungsvarianten im Hinblick auf die Verkehrsqualität und –sicherheit.

Das Konzept wurde im Ergebnis eines Beteiligungsverfahrens mit den verschiedenen mit verkehrlichen Belangen betrauten Bereichen und Fachbereichen der LH Potsdam abgestimmt und mit geringen Modifikationen bestätigt. Die baulichen Maßnahmen umfassen im Einzelnen:

- *Umgestaltung des Knotenpunktes 610 (Großbeeren- / Pestalozzi- / Kopernikusstraße.)*

Verbesserung der Übersichtlichkeit des Knotens Großbeeren-, Kopernikus-, Pestalozzistraße insbesondere durch den Rückbau des separaten Teilabschnitts der Pestalozzistraße in Richtung Lutherplatz. Hierdurch wird eine T-Kreuzung geschaffen, die unter Sicherheitsaspekten die Übersichtlichkeit des Kreuzungsbereichs für Rad- und Fußgänger und den motorisierten Individualverkehr durch eine eindeutige Verkehrsorganisation verbessert. Die Nutzungsqualität in Bezug auf die Barrierefreiheit, den Neubau von Gehwegen, der Ordnung von Parkständen, Grünflächen und Baumpflanzungen wird deutlich erhöht.

- *Fahrbahn und Gehwege*

Die vorhandene Fahrbahn wird auf einer Breite von 10,00 m erneuert. Der Querschnitt umfasst außerdem die beidseitigen Gehwege sowie Grünstreifen mit Baumstandorten. Die Gehwege werden auf der nördlichen Straßenseite in Mosaikstein befestigt sein und eine Breite von 2,00 m haben. Auf der südlichen Seite werden sie auf einer Breite von 2,00 m mit einem 8cm starken Betonsteinpflaster befestigt. Die Grünstreifen sind zwischen 1,00 m und 3,00 m breit und mit vorhandenen und geplanten Baumstandorten sowie der neuen Beleuchtung versehen. 15 Parkplätze werden in Parkbuchten als Längsparker ausgelegt und in Granitgroßsteinpflaster befestigt. Zufahrten zu den

Grundstücken werden in Granitkleinsteinpflaster ausgeführt. Die Fahrbahn wird asphaltiert und mit Markierungen für die Radfahrer versehen.

Vor allem im Knotenpunkt erhöht sich der Fahrkomfort durch den Belagwechsel von momentan vorhandenem Natursteinpflaster zu einer neu ausgebildeten Asphaltdecke. Der markierte Seitenstreifen für die Radfahrer ist 1,75 m bis 2,00 m breit. Die Fahrspur für den motorisierten Verkehr hat beidseitig eine Breite von 3,00 m. Die Verschmälerung der Fahrbahn von 11,00 m auf 10,00 m Breite erfolgt zu Gunsten der beidseitigen Grünstreifen und Baumpflanzungen und damit zur Verbesserung der Aufteilung der Verkehrsflächen.

- *Querungshilfen und Barrierefreiheit*

Die Gehwegübergänge werden behindertengerecht ausgebaut und mit einem taktilen Leitsystem ausgestattet. Eine 3,00 m breite Querungsstelle mit Mittelinsel ist im Bereich des Heidehauses vorgesehen, ebenso eine Querungsstelle mit Lichtsignalanlage für Fußgänger im Bereich des Knotenpunktes Großbeerenstraße / Pestalozzistraße.

- *Bushaltezone*

Die Lage der Bushaltebereiche werden beibehalten, der Straßenbelag in diesen Flächen in einer 24 cm starken und 3,00 m breiten Betondecke ausgeführt. Die Warte- und Einstiegsbereiche werden nach den geltenden Richtlinien behindertengerecht ausgebaut.

- *Entwässerung*

Die Entwässerung des Straßenraums wird im Rahmen der Sanierung komplett erneuert. Die Oberfläche der Fahrbahn wird als Dachgefälle ausgebildet und entwässert in die beidseitig angelegten Rinnen am Fahrbahnrand. Diese wird als dreizeilige Entwässerungsrinne aus Granitgroßstein als Pendelrinne ausgebildet. Sämtliche befestigten Flächen haben einen Gesamtaufbau von 65 cm.

Die momentan als offene Fallrohre endende Dachentwässerung der Gebäude (Entwässerung über Gehwegflächen) wird an das Regenwassernetz angeschlossen. Zudem wird die Dimensionierung des Hauptkanals von DN 400 auf DN 800 erhöht, um der übergeordneten Regenwassernetzkonzeption gerecht zu werden.

- *Schmutzwasser / Trinkwasser / Gas / ELT*

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Straße wird der Leitungsbestand erneuert, um die neue Fahrbahndecke mittelfristig nicht erneut öffnen zu müssen. Gasleitung und Elektroleitungen werden in Teilbereichen umverlegt, um die vorhergehend beschriebene, historisch angelehnte und stadtklimatisch bedeutsame Baumpflanzung gewährleisten zu können.

- *Beleuchtung*

Durch die geplante Neuaufteilung der Verkehrsanlage ist der Neubau einer Straßenbeleuchtungsanlage entsprechend DIN EN 13201 „Straßenbeleuchtung“ erforderlich. Die Vorgaben dieser DIN werden von der Altanlage nicht eingehalten. Sie wurde Anfang der 70er Jahre errichtet und entspricht entsprechend nicht den Vorgaben. Eine Mastversetzung oder Kabelumverlegung ist auf Grund des Alters der Anlage nicht möglich. Der Zeitraum der technisch-wirtschaftlichen Nutzungsdauer einer Straßenbeleuchtungsanlage beträgt 30 Jahre. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer gemäß AfA Tabelle (Absetzung für Abnutzung des Bundesministeriums der Finanzen) beträgt für Straßenbeleuchtungsanlagen 19 Jahre. Beide Zeiträume sind bereits überschritten.

Im Sanierungsbereich werden neue Mastleuchten vom Modell „Tuchmacherleuchte“ vorgesehen. Dieses Leuchtenmodell wird bei Sanierungsmaßnahmen durchgängig im Sanierungsgebiet Babelsberg vorgesehen und entspricht der historischen Anlehnung an eine Gaslaterne.

- *Denkmalpflege / Kleinklima*

Im Gebiet sind einige Einzeldenkmale wie z.B. das Heidehaus und die Heidesiedlung wie auch der Platz „Am Findling“ als Denkmale eingetragen, entsprechend sind an die Straßenräume hohe gestalterische Anforderungen hinsichtlich des Umgebungsschutzes zu stellen. Der öffentliche Raum bildet hierbei die gestalterische Brücke zwischen den Einzeldenkmalen und dem Erhalt bzw. der Aufwertung des Straßenraumes. Historisch belegt sind den Straßenraum gliedernde Alleen, die in der Kopernikus- und Pestalozzistraße noch weitgehend erhalten sind.

In der Großbeerenstraße ist eine Alleeausbildung nur noch fragmentarisch im nördlichen Bereich erlebbar. Die Wiederherstellung der Allee in der Großbeerenstraße - hier vorrangig im südlichen Teilabschnitt -, entsprechend des historischen Vorbildes, ist daher als hohe qualitative und

denkmalgerechte Aufwertung dieser Hauptverbindungsstraße zu beurteilen. Darüber hinaus sind hierdurch positive Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation und die qualitative Aufwertung einer Frischluftschneise für die Potsdamer Innenstadt zu erwarten.

Im Rahmen der Umgestaltung des denkmalgeschützten Heidehauses werden die Außenanlagen um das Gebäude sowie auch die der angrenzenden Freiflächen umgestaltet. Der Straßenraum der Großbeerenstraße sowie der Knoten der angrenzenden Pestalozzi- und Großbeerenstraße bilden einen Großteil der räumlichen Kanten der Freiflächen aus. Sie geben den Freiflächen den Rahmen vor. Die Verwendung von historischem Material in den Gehwegbereichen ist eines der gestalterischen Elemente, welches die Verbindung zwischen Straßenraum und Freifläche herstellt.

Voraussichtliche Höhe der Anliegerbeteiligung

Die straßenbaulichen Maßnahmen lösen die öffentlich-rechtliche Pflicht zur Zahlung von Straßenbaubeiträgen aus. Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus § 8 KAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2013 (GVBl. I S. 18) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und von Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Landeshauptstadt Potsdam vom 16.12.2016, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 12/2016.

Die Großbeerenstraße ist im Verkehrswegenetz der Landeshauptstadt Potsdam als Hauptverkehrsstraße eingestuft. Danach sind 30% der Kosten für die Fahrbahn, 50% der Kosten für die Park- und Abstellflächen, 50% der Kosten für die beidseitigen Gehwege, 50% der Beleuchtungskosten, 40% der Kosten für die Oberflächenentwässerung (Regenentwässerung) und 50% der Kosten für das Straßenbegleitgrün als beitragspflichtigen Kosten von den Beitragspflichtigen zu zahlen.

Das Beitragsvolumen für ein durchschnittlich großes Grundstück, das mit einem viergeschossigen Gebäude bebaut ist, wird voraussichtlich bei ca. 12,50 €/m² liegen. Wenn das Grundstück darüber hinaus gewerblich genutzt wird, erhöht sich der Betrag auf ca. 16,00 €/m².

Nach Berechnungen der Arbeitsgruppe Beitragserhebung und Investitionen liegt das Verhältnis von Gesamtkosten und Beitragsvolumen im Sanierungsgebiet „Am Findling“ bei ca. 36%, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 2.100 m².

Ergebnisse der Anliegerbeteiligung

Für den betreffenden Abschnitt der Großbeerenstraße von der Walter-Klausch-Straße bis zur Pestalozzistraße wurden mit Schreiben vom 01.11.2017 insgesamt 29 Anlieger (Grundstückseigentümer) über die geplanten straßenbaulichen Maßnahmen informiert und gebeten, sich innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens gegen oder für die geplante Baumaßnahme schriftlich auszusprechen. Es wurde darauf verwiesen, dass eine Nichtäußerung als Zustimmung gewertet wird. Darüber hinaus fand am 28.11.2017 eine Informationsveranstaltung statt.

Nach Fristablauf ergab sich folgendes Votum:

- 21 Anlieger gegen die Baumaßnahme
- 2 für die Baumaßnahme
- 6 äußerten sich nicht und wurden entsprechend als positives Votum gewertet

Somit spricht sich eine Mehrheit gegen die Baumaßnahmen in der Großbeerenstr. aus.

Die Notwendigkeit der Maßnahme wurde von sechs Anliegern bezweifelt, da nach deren Ansicht der bauliche Zustand der Straße als auch der Gehwege gut sei und somit kein Handlungsbedarf bestehen würde. Der bestehende Straßenverlauf sei historisch gewachsen und habe sich in der Praxis bewährt. Drei Grundstückseigentümer vertraten die Auffassung, dass die Kosten überhöht und nicht nachvollziehbar seien. Die im Rahmen der Maßnahme vorgesehene Erneuerung und Neudimensionierung der Straßenentwässerung würde jeder Grundlage entbehren, da die vorhandenen Anlagen intakt und leistungsfähig seien.

Zwei Personen äußerten den Verdacht, dass hier hauptsächlich im Interesse der EWP gehandelt würde, um den Leitungsbestand zu erneuern und über Fördermittel im Rahmen der Sanierungsmaßnahme und Anliegerbeiträge die Finanzierung sicher zu stellen. Angeregt wird eine Instandsetzung der Asphaltdecke im Rahmen der laufenden Unterhaltung, diese sei ohne Anliegerbeteiligung machbar.

Die Grundlage für die Berechnung der Höhe der Anliegerbeteiligung wurde von drei Anliegern bezweifelt und bereits angekündigt den Weg des Widerspruchsverfahrens zu wählen. Die

Beitragspflichtigkeit einzelner Positionen der Kostenübersicht wurde von mehreren Personen angezweifelt.

Die planerische Konzeption der Neugestaltung des Straßenraumes sieht eine geringe Reduzierung der Fahrbahnbreite (Bestand: 11,00m; Neu: 10,00 m) zu Gunsten der beidseitigen Grünstreifen und Baumpflanzungen vor. Dies wurde von vier Anliegern bemängelt, da eine deutliche Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Straßenraumes zu erwarten sei. Darüber hinaus führe die Maßnahme zu einem Verlust von Stellplätzen im öffentlichen Raum (Bestand: 29 Stck., Neu: 15 Stck.), was von drei Personen bemängelt wurde.

Empfehlung der Verwaltung

Das Sanierungsgebiet „Am Findling“ bildet das städtebauliche Scharnier zwischen der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ und dem „Entwicklungsbereich Babelsberg“. Während die Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ weit fortgeschritten ist und die Substanzschwächen der Mehrzahl der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits behoben werden konnten, strahlt diese positive Entwicklung nur begrenzt auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus.

So bestehen wesentliche Missstände im Bereich der Verkehrs- und Freiflächen in dem gesamten Gebiet. Entsprechend der Sachlage fasste die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in der Sitzung am 02. März 2011 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Findling“ nach § 142 BauGB. Die Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes, hier der Großbeerenstraße, der Kopernikusstraße und der Pestalozzistraße einschließlich des durch diese Straßen gebildeten Kreuzungsbereichs (Knotenpunkt 610) ist eines der bestätigten Sanierungsziele.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet:

- Die Übersichtlichkeit und damit die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden;
- die Nutzungsqualität in Bezug auf die Barrierefreiheit, den Neubau von Gehwegen, der Ordnung von Parkständen, Grünflächen und Baumpflanzungen sowie
- die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes nachhaltig zu verbessern.

Die Leistungsfähigkeit des Straßenraumes wird auf der Grundlage der Ergebnisse einer verkehrstechnischen Untersuchung unter Ansatz von verschiedenen Verkehrsbelastungs- und Gestaltungsvarianten im Hinblick auf die Verkehrsqualität und –sicherheit nicht verschlechtert.

Die Verwaltung hält nach Abwägung und pflichtgemäßen Ermessen an der Notwendigkeit der Erneuerung der Verkehrsanlagen fest.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Gebietsabgrenzung (Schwarzplan)
2. Konzept Neugestaltung Großbeerenstraße