



Betreff:

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle/östliches RAW-Gelände",
Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.11.2018
	Eingang 922:	15.11.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
05.12.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle/östliches RAW-Gelände" ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 13a BauGB und § 12 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Durchführungsvertrages ist das vorliegende städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von der Vorhabenträgerin übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).
4. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" erst im weiteren Aufstellungsverfahren bestimmt werden.

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:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch einen Dritten übernommen werden sollen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und die Koordinierung des Planverfahrens sind darüber hinaus verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. 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 sollen durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird. Hierzu wird ein Vertrag über die Kostentragung mit der Vorhabenträgerin geschlossen.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und konkreten Umsetzung des Planverfahrens können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor der zweiten Jahreshälfte 2019 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

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
2	1				70	mittlere

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche im östlichen Bereich des ehemaligen RAW-Geländes (Reichsbahnausbesserungswerk) ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- | | | |
|----------|---------------------------------------|------------|
| Anlage 1 | Aufstellungsbeschluss | (3 Seiten) |
| Anlage 2 | Geltungsbereich | (1 Seite) |
| Anlage 3 | Städtebauliches Konzept | (2 Seiten) |
| Anlage 4 | Kostenerstattung von Verfahrenskosten | (1 Seite) |

Aufstellungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a und § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände".

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 159, 160, 162, 164 der Flur 4, die Flurstücke 351/2 (tlw.), 395, 396, 397 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam sowie die Flurstücke 1 (tlw.) und 2 der Flur 16 sowie die Flurstücke 70/2, 73, 74 der Flur 18 der Gemarkung Babelsberg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,7 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich auf dem östlichen Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) südlich der Bahntrasse an der Friedrich-Engels-Straße.

In den letzten Jahren wurden die einstigen Bahnflächen zwischen dem südlichen Vorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofes im Westen und der Nuthe im Osten neu organisiert, gestaltet und aufgewertet. Ein neues Stadtquartier, das neben Büronutzungen und Wohnungen auch Pflegeeinrichtungen und Einzelhandelsflächen umfasst, ist entstanden. Zuletzt ist im Frühjahr 2018 das neue Kunstgutdepot der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten westlich des Geltungsbereiches fertiggestellt worden.

Bereits seit Anfang der 2000er Jahre liegt der östliche Teil des Areals des ehemaligen RAW brach. Eine positive Entwicklung der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle konnte in den vergangenen Jahren nicht eingeleitet werden. Mit der Sanierung und baulichen Weiterentwicklung des leerstehenden und stark in Verfall geratenen Gebäudes und seines unmittelbaren Umfeldes wird die Entwicklung des Quartiers zwischen Bahntrasse und Friedrich-Engels-Straße fortgeführt und um einen weiteren substanziellen Baustein ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird der Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin (The RAW Potsdam GmbH) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße" mit dem Ziel beschlossen, die damalige bahnbegleitende Industriebrache zu einem innenstadtnahen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln (DS

05/SVV/0302). Dieser Bebauungsplan hat seinerzeit (2008) den Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht, wurde dann jedoch nicht mehr aktiv weiter bearbeitet, da Baurechte für diverse Projekte auf Grundlage des § 33 BauGB geschaffen werden konnten. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Das Vorhaben hält die bislang beabsichtigten künftigen Festsetzungen des erwähnten Bebauungsplanes teilweise nicht ein und befindet sich im Widerspruch zu diesen. Insofern müsste es – auch bei einer Entscheidung zugunsten einer planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs.1 BauGB – nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das vorgesehene Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gleichermaßen nicht zulässig. Um das Vorhaben genehmigen und realisieren zu können, muss neues Baurecht geschaffen werden. Zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und nachhaltigen Entwicklung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie zur Klärung der konkreten Erschließung ist demgemäß die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" entspricht mit den Inhalten der gegenwärtigen Planung in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Da die Vorhabenträgerin innerhalb des im nachfolgenden Absatz skizzierten Spektrums noch nicht alle konkreten Planungsziele abschließend fixiert hat, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht endgültig auszuschließen. Sollte sich im weiteren Verfahren die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so wäre der Flächennutzungsplan im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Planungsziele

Das vorliegende Konzept soll Ausgangsbasis für das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren sein (Anlage 3). Die Vorhabenträgerin plant die Wiederbelebung der denkmalgeschützten Halle und einen neuen, bis zu 33 m hohen Baukörper, der die Halle überspannt. Die genaue Höhe wird im weiteren Verfahren definiert.

Für das Gelände der ehemaligen Wagenhalle wird eine gewerblich-orientierte Nutzung unter dem Titel "Creative Village / Innovation Lab" vorgesehen, die neben flexiblen Büros, großzügigen Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für verwaltungsähnliche Zwecke auch eine Beherbergungsstätte, Sport- und Erholungsangebote, Gastronomie, Einzelhandel und Flächen für Kongress- und Veranstaltungszwecke sowie (hoch-)schulische Zwecke beinhaltet. Hierbei handelt es sich um ergänzende, untergeordnete Nutzungen, die zur Etablierung und Ergänzung des Standortes beitragen sollen.

Ziel ist es, das Plangebiet und sein Umfeld zu einem zusammenhängenden und geordneten Standort zu entwickeln und die denkmalgeschützte RAW-Wagenhalle zu erhalten sowie einer nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen. Im Verfahren sollen Möglichkeiten der ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet werden.

Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der skizzierten Entwicklung schaffen.

Anforderungen an den Schallschutz und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind übertragen auf die geplanten Nutzungsarten zu berücksichtigen. Im Rahmen des Verfahrens ist darauf zu achten, den geplanten Beherbergungsbetrieb hinsichtlich der

eindeutigen Nicht-Anwendung des Potsdamer Baulandmodells (Serviced Apartments / Boarding House) und immissionsschutzrechtlichen Belangen klar von einer allgemeinen Wohnnutzung abzugrenzen.

Die Friedrich-Engels-Straße und direkt südlich angrenzende Flurstücke wurden im Bereich der ehemaligen Wagenhalle mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die konkrete Erschließung geklärt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Zur Umsetzung der Planung ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

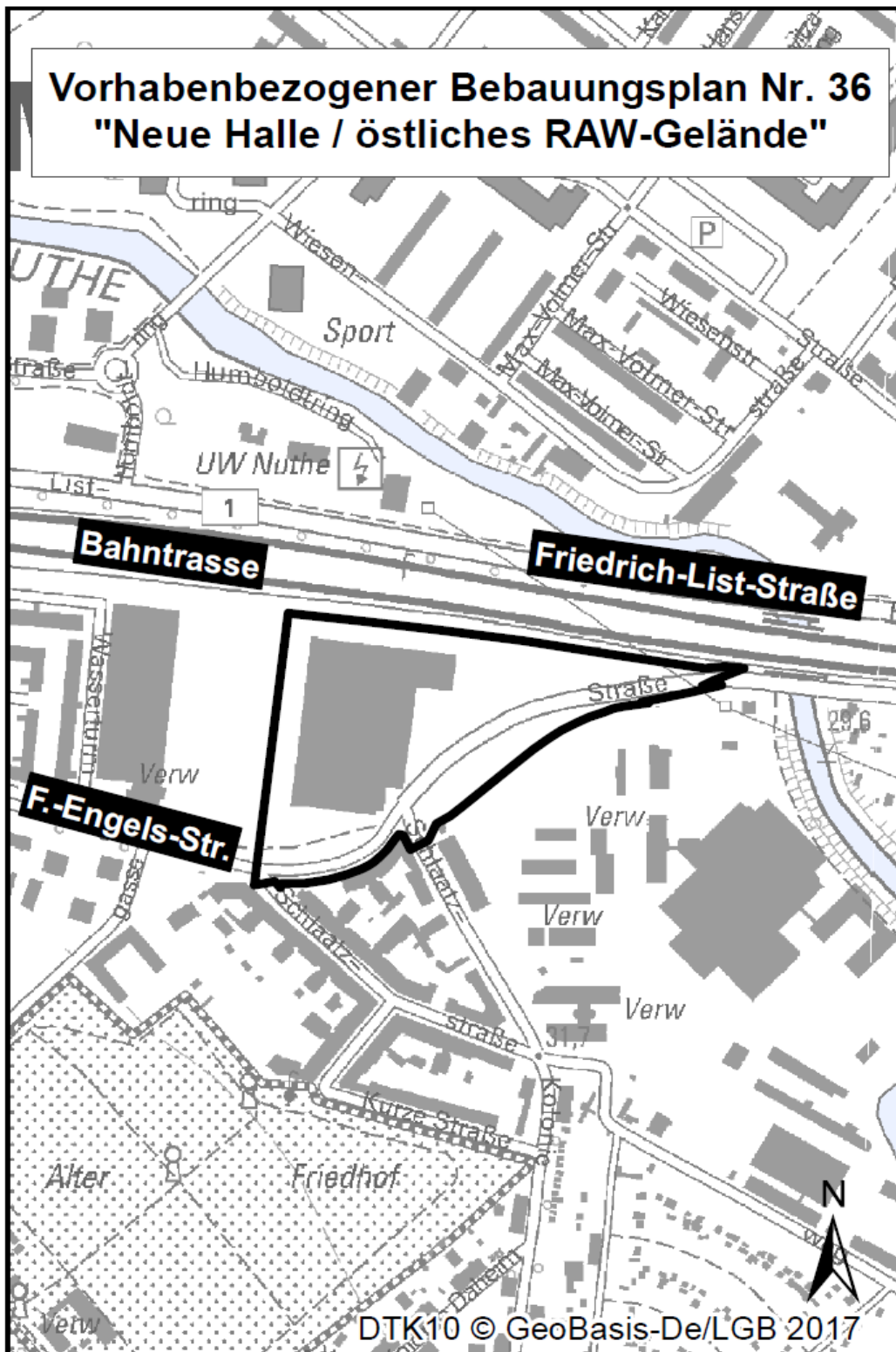
Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

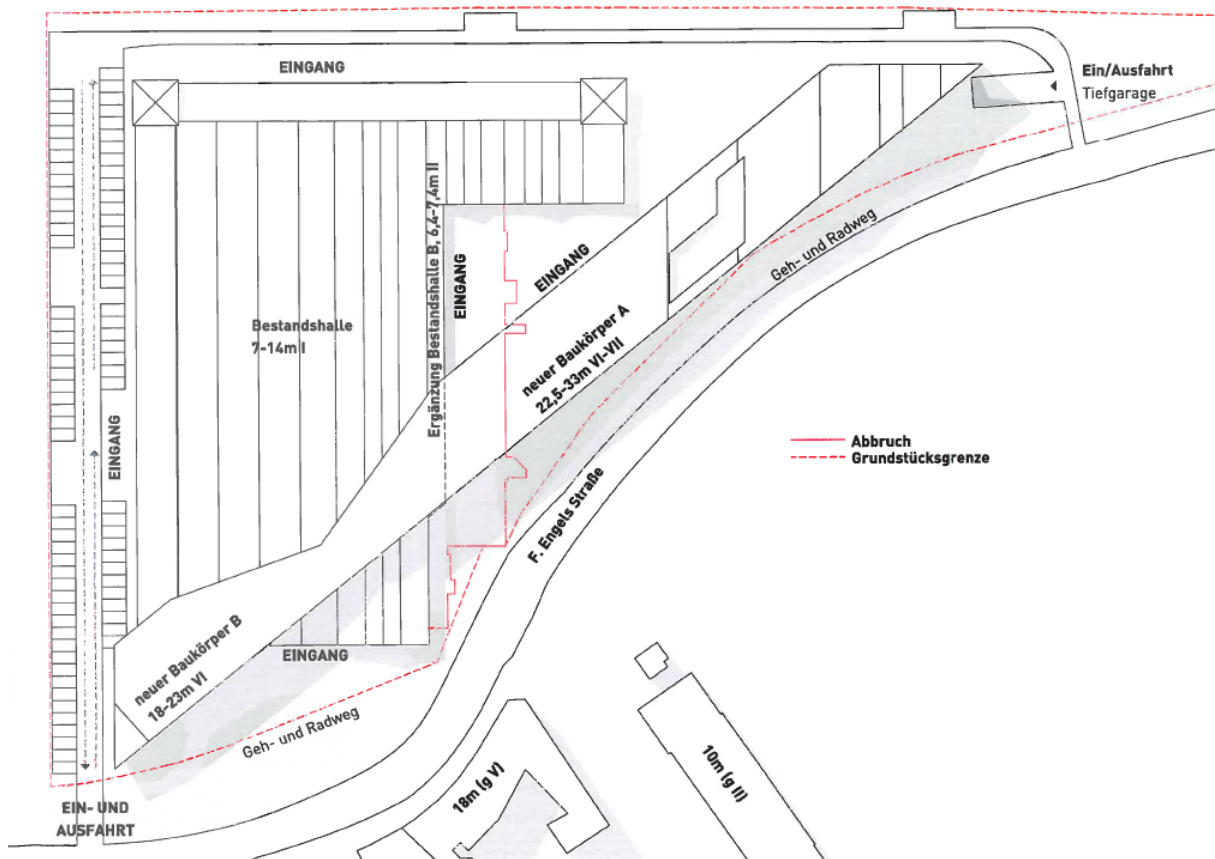
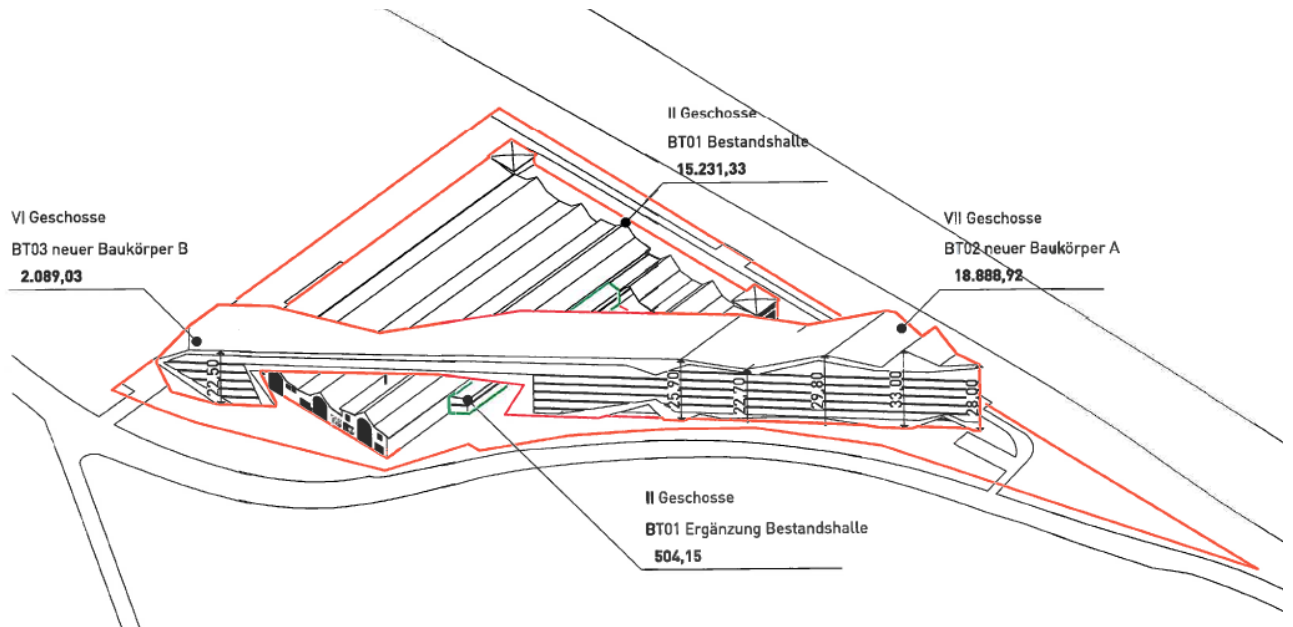
Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

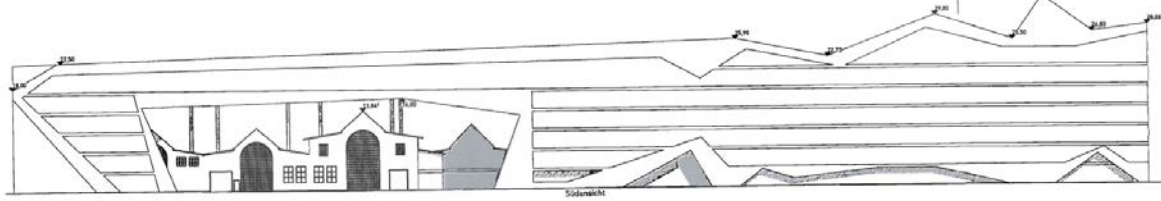


Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW- Gelände"

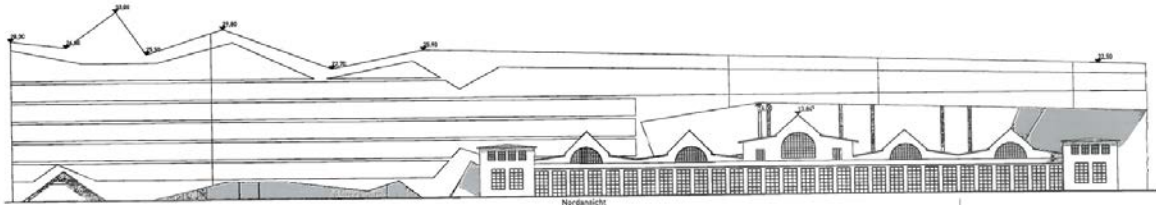


Südsicht, Nordansicht

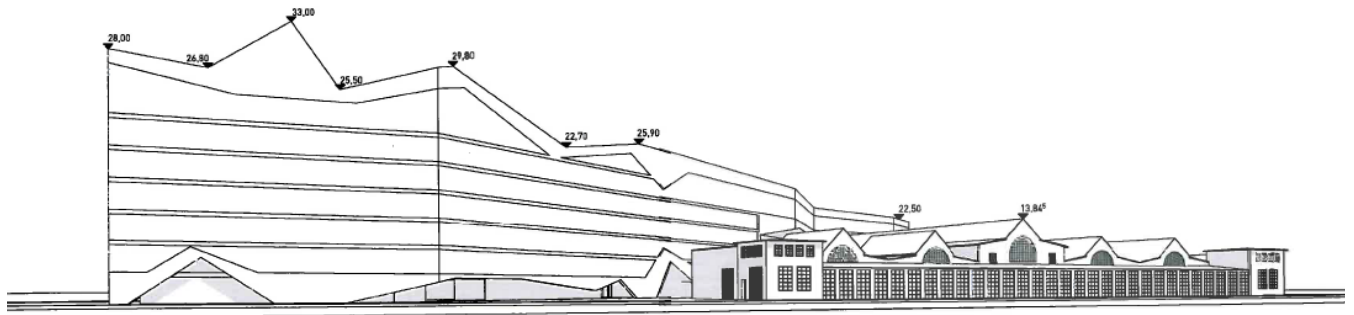
M 1:500



Südsicht



Nordansicht



Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung eines gewerblich genutzten Kreativzentrums mit Büros und ergänzenden Angeboten. Die Entwicklung, Errichtung und Vermietung von Immobilien ist zentraler Geschäftszweck der Projektträgerin; dieser kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.

Namentliche Abstimmung zur Drucksache Nr. 18/SVV/0861
zur 47. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2019

Titel	Name	Vorname	Ja	Nein	Stimm- enthaltung
	Adler	Uwe	X		
	Anger	Günter			
	Armbruster	Janny		X	
Dr.	Bauer	Nicolas		X	
	Berlin	Michél		X	
	Biesecke	Kati	X		
	Dannenberg	Gesine	X		
	Dünn	Hans-Wilhelm			
	Eichert	Lars	X		
	Eifler	Birgit		X	
	Eisenblätter	Imke			
	Finken	Matthias	X		
	Friederich	Götz Thorsten	X		
	Fröhlich	Uwe		X	
	Heinzel	Horst	X		
	Heuer	Pete	X		
	Hohloch	Dennis	X		
	Hüneke	Saskia		X	
	Jäkel	Ralf	X		
Dr.	Kaduk	Sylke			
	Kamenz	Irene	X		
	Kaminski	Klaus-Peter	X		
	Keller	Daniel	X		
	Kirsch	Wolfhard	X		
Dr.	Klockow	Carmen	X		

15 6

Titel	Name	Vorname	Ja	Nein	Stimm- enthaltung
	Kolesnyk	David	X		
	Krause	Kathleen			
	Krause	Marcus		X	
	Lack	Matthias			
	Marquardt	Nico	X		
	Mensch	Norbert	X		
	Michalske-Acioglu	Anke	X		
	Müller	Birgit	X		
Dr.	Müller	Sigrid	X		
	Naundörf	Ingeborg		X	
	Noack	André	X		
von der	Osten-Sacken	Johannes	X		
	Piest	Marcel	X		
	Reimers	Babette	X		
	Rietz	Klaus	X		
Dr.	Scharfenberg	Hans-Jürgen	X		
	Schlüter	Andreas	X		
Dr.	Schröter	Karin			
	Schüler	Peter		X	
	Schultheiß	Peter	X		
	Schulze	Jana	X		
	Sudhoff	Solveig	X		
	Tietz	Katharina		X	
	Tomczak	André		X	
	Viehrig	Clemens			
	Walter	Andreas		X	
	Wartenberg	Claus	X		
Dr.	Wegewitz	Hagen	X		
	Wellmann	Lothar Wilhelm	X		
	Wohlfahrt	Simon		X	
	Wollenberg	Stefan	X		
	Schubert	Mike	X		

21
25

36

7
6

13