



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" und Flächennutzungsplan-Änderung "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" (24/19), Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.03.2019
	Eingang 922:	14.03.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
03.04.2019		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3), der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist entsprechend zu ändern.

Die Flächennutzungsplan-Änderung „Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn“ (24/19) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (gemäß Anlagen 2 und 4).

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
0	1	2	3	0	<b>110</b>	<b>große</b>

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Stadtteil Waldstadt I im Bereich der ehemaligen Kulturbodendeponie einen Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" aufzustellen und den Flächennutzungsplan im zugehörigen Teilbereich im Parallelverfahren zu ändern. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(4 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich Bebauungsplan	(1 Seiten)
Anlage 4	Geltungsbereich Flächennutzungsplan-Änderung	(1 Seiten)

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Kurzfassung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5110400 Bezeichnung: Bauleitplanung.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ertrag</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> laut Plan	0	0	63.750	63.750	63.750	63.750	255.000
<b>Aufwand</b> neu	0	0	63.750	63.750	63.750	63.750	255.000
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	0	0	-63.750	-63.750	-63.750	-63.750	-255.000
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	0	0	-63.750	-63.750	-63.750	-63.750	-255.000
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2019 in der Höhe von insgesamt 0,00 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

**Grobkalkulation zum Bebauungsplan Nr. 163 „Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn“ (nach HOAI)**

**Grundleistungen zum Bebauungsplan**

44.295,50 €

**Besondere Leistungen zum Bebauungsplan**

11.050,00 €

**Besondere landschaftsplanerische Leistungen zum Umweltbericht**

22.750,00 €

**Fachgutachten**

Erschließungskonzept (Verkehrs- und Mediierschließung)

60.000,00 €

Immissionsschutzgutachten

10.000,00 €

Artenschutzgutachten und FFH-Vorprüfung

25.000,00 €

Altlastengutachten und Baugrunduntersuchung

30.000,00 €

**Grobschätzung des Auftragswertes insgesamt**

203.095,50 € netto

zzgl 5% Nebenkosten

zzgl. 19 % MWSt

**gerundet auf 255.000,00 €**

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

## Aufstellungsbeschluss

### **Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" und Flächennutzungsplan-Änderung "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" (24/19)**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn". Die Flächennutzungsplan-Änderung "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" (24/19) erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/ Wetzlarer Bahn"**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nordwestliche Grenze der Flurstücke 242, 332 und 333 der Flur 11 in der Gemarkung Potsdam, 260, 258 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz
- im Osten: östliche Grenze des Flurstücks 333 der Flur 11 in der Gemarkung Potsdam sowie die westliche Grenze der Nuthe
- im Süden: südöstliche Grenze der Flurstücke 221/1, 221/2, 222/3, 218, 216, 215, 214 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz sowie die Bahntrasse der Wetzlarer Bahn
- im Westen: südwestliche Grenze der Flurstücke 242, 257 der Flur 11 in der Gemarkung Potsdam einschließlich der südwestlichen Begrenzung des Wendehammers auf dem Flurstück 255 der Flur 11 in der Gemarkung Potsdam sowie der südöstlichen Grenze des Flurstücks 240/10 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Flur 9 in der Gemarkung Drewitz: 240/10 tlw., 222/4, 222/3, 222/2, 214, 215, 258, 260 tlw., 221/2 tlw., 221/1, 218, 239

Flur 11 in der Gemarkung Potsdam: 242, 255 tlw., 257 tlw., 320 tlw., 332, 333

Flur 10 in der Gemarkung Babelsberg: 419 tlw.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

### **Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 13,3 ha und ist somit größer als der des Bebauungsplanes. Der Grund für die Abweichung liegt in der großflächigen Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche sich östlich der ehemaligen Kulturbodendeponie über die Nuthe entlang der Nutheniederung erstreckt (dargestellt durch die T-Linie). Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt inmitten dieser Fläche. Der Verlauf der T-Linie muss im Rahmen der Änderung angepasst werden, sodass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entsprechend größer ist.

Die Lage und konkrete Abgrenzung des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 4).

## **Bestehende Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Waldstadt I im Bereich der ehemaligen Kulturbodendeponie an der Wetzlarer Bahn und ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Östlich des Plangebietes verläuft die Nuthe mit ihren Grünbereichen, südlich befinden sich die Wetzlarer Bahn und das Industriegebiet Potsdam-Süd. Im nördlichen und westlichen Bereich befinden sich Einfamilienhausgebiete und Geschosswohnungsbau.

Ein Teil der ehemaligen Kulturbodendeponie wird derzeit durch eine private Firma zur Betreuung einer Kompostieranlage genutzt. Der Betrieb soll zukünftig an einen anderen Standort verlagert werden. Bei der restlichen Fläche der ehemaligen Kulturbodendeponie handelt es sich um eine Brachfläche, die besonders in den Randbereichen zur Wohnbebauung an der Erich-Weinert-Straße und dem Meisenweg sowie zur Wetzlarer Bahn dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Das Plangebiet ist nicht öffentlich erschlossen, es existieren jedoch unbefestigte Wegeverbindungen im nördlichen und südlichen Randbereich der Brachfläche.

Der Standort der Kulturbodendeponie ist als Altablagerung mit der Bezeichnung "Kulturbodendeponie" im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt. Die Fläche der ehemaligen Kulturbodendeponie befindet sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft für Altstandorte, mit der die Stadt in Kaufverhandlungen steht.

Der Bebauungsplan überplant teilweise Flächen des seit Mai 1993 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 30 "Wetzlarer Straße", dessen Planungsziele bisher nicht realisiert werden konnten. Das Verfahren ist daher nach der im März/April 1997 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung nicht weitergeführt worden. Der südliche Teil des Bebauungsplans Nr. 30 "Wetzlarer Straße" wurde durch den seit dem Jahr 2014 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“ überplant.

Die Fläche der ehemaligen Kulturbodendeponie ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Grünfläche dargestellt. Westlich daran angrenzend schließt sich eine Fläche für Wald an, östlich ist die Nuthe als Wasserfläche dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

## **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Planung ist die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung festgelegte Umsetzung eines Schul- und Sportstandortes mit zwei Großspielfeldern auf dem Gelände der ehemaligen Kulturbodendeponie im Stadtteil Waldstadt I.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen sind die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der Bebauungsplan kann aktuell nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

## Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Schul- und Sportstandortes mit zwei Großspielfeldern auf dem Standort der ehemaligen Kulturbodendeponie an der Wetzlarer Bahn. Zu klären ist, ob eine Förderschule im Plangebiet integriert werden kann. Im Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Schule/Sport" festgesetzt werden. Die vorhandenen Grünbereiche in den Randlagen sollen erhalten bleiben und als öffentliche Grünflächen bzw. als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit soll auch eine Abschirmung der angrenzenden Wohnbauflächen erfolgen und die Wohnqualität verbessert werden.

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll über den Neubau einer Verkehrsanlage auf der Trasse der geplanten Wetzlarer Straße entlang der Wetzlarer Bahn erfolgen.

Über eine verkehrstechnische Untersuchung ist zu prüfen, in welchem Umfang die Wetzlarer Straße ausgebaut werden soll. Neben der Untersuchung der Erschließung des Plangebietes sind auch Abstimmungen bzgl. der Verlegung der L 78 und der niveaufreien Querung der Wetzlarer Bahn zu führen.

Durch die verkehrstechnische Untersuchung ist zu überprüfen, ob zur Erschließung ein Anschluss an die Erich-Weinert-Straße erfolgen soll.

Die vorhandenen Fuß - und Radwegeverbindungen sowie Grünbereiche in den Randbereichen sollen gesichert werden.

Es sind aus dem Verkehr resultierende Lärmbelastungen zu prognostizieren. Bei den prognostizierten Lärmbelastungen sind auch die Belastungen durch die künftig verlängerte Wetzlarer Straße zu beachten.

Aufgrund umliegender denkmalgeschützter Siedlungen sind die baudenkmalpflegerischen Belange im Rahmen des Umgebungsschutzes für die Materialien und Farben der Bauteile der äußeren Hülle der Schulgebäude zu prüfen.

Um die Tragfähigkeit des Untergrunds zu ermitteln, ist ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Zur Konkretisierung der Planinhalte soll zunächst eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Wald) erstrecken.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen den Planungszielen des Bebauungsplans entgegen. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung wird der Schul- und Sportstandort voraussichtlich als Gemeinbedarfsfläche mit den Symbolen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Die T-Linie wird entlang der Nuthe geschlossen. Die Fläche für Wald wird zwar weiterhin dargestellt, jedoch auf Grund der zu geringen Größe nicht mehr zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

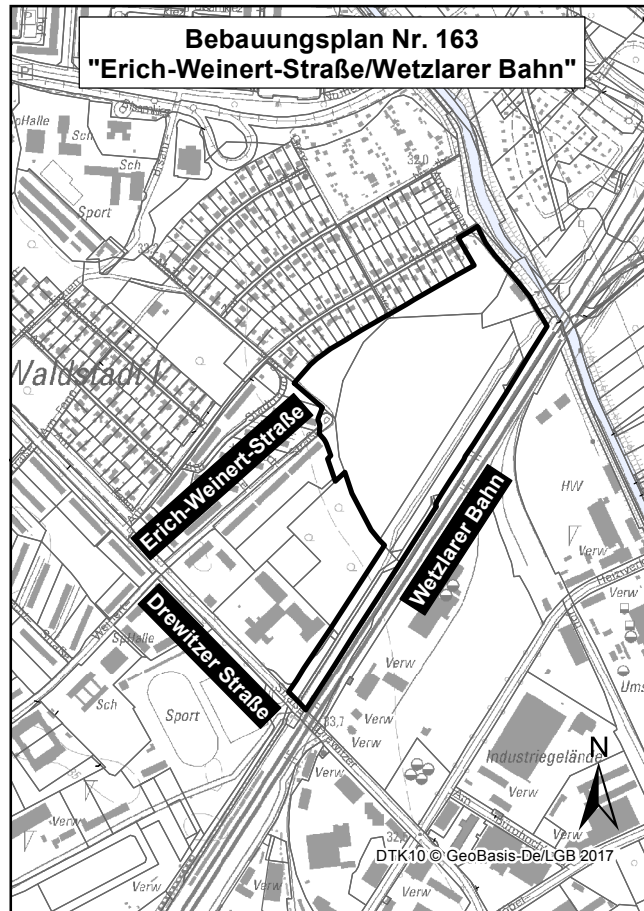


und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Zwischen der Gemeinbedarfsfläche und Nuthe wird ein Grünzug mit symbolischer Breite dargestellt.

## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" und die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Planverfahren sind mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.



# Flächennutzungsplan-Änderung "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" (24/19)

