



Betreff:

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Villa Francke" Aufstellungsbeschluss

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 17.07.2019 |
|  | Eingang 502:     | 17.07.2019 |

| Beratungsfolge:  | Empfehlung | Entscheidung |
|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung  |            |              |
| 14.08.2019   |            |              |
| Gremium  |            |              |
| Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 "Villa Francke" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB und § 13 a 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 vom Vorhabenträger 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).

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.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

|   |   |  |  |  |                                 |                                      |
|---|---|--|--|--|---------------------------------|--------------------------------------|
| Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen<br>Gewichtung: 30 | Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern<br>Gewichtung: 10 | Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen<br>Gewichtung: 20 | Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten<br>Gewichtung: 20 | Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen<br>Gewichtung: 20 | <b>Wirkungsindex Demografie</b> | <b>Bewertung Demografie-relevanz</b> |
| 1   | 2   |  |  |  | <b>50</b>                       | <b>mittlere</b>                      |

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für das Grundstück Gregor-Mendel-Straße 23, welches vis à vis der Bildergalerie von Sanssouci liegt, 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 den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

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

## Aufstellungsbeschluss

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Villa Francke"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 und § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 "Villa Francke".

### Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 "Villa Francke"

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 4 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich umgrenzt das Grundstück Gregor-Mendel-Straße 23 und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Jägervorstadt, nordöstlich vom Schloss Sanssouci, zwischen Gregor-Mendel-Straße, Parkstraße und Schlegelstraße.

Das Grundstück ist mit einer spätklassizistischen Villa bebaut, welche von einem denkmalgeschützten Garten umgeben ist. Die Villa wurde 1873/74 von Reinhold Persius erbaut und 1911/12 von Peter Behrens umgebaut. Nach den Plänen von Behrens wurde auch der Garten gestaltet. Es wurden u. a. ein Tennisplatz mit Teepavillon und eine Remise errichtet. Benannt ist die Villa nach ihrem ersten Besitzer, dem Berliner Holzhändler Carl Francke.

Zwischen 1945 und 1994 wurde das Grundstück durch die sowjetischen Streitkräfte genutzt und durch mehrere bauliche Anlagen (Kfz-Hallen und Betriebstankstellen) erweitert. Die Gebäude wurden zum Teil zurückgebaut und die Erdtanks geborgen und fachgerecht entsorgt. Das Grundstück ist im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als sanierte Fläche „WGT-Liegenschaft, Gregor-Mendel-Straße 23“ registriert.

Das Grundstück wird aktuell zum Wohnen genutzt und ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,2 bis 0,5) dargestellt. Im Jahr 2018 machte der Eigentümer das Grundstück bereits mehrmals öffentlich zugänglich, u. a. für Artcamps, auf denen vorwiegend Potsdamer Künstler ausstellen konnten.

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin, Villa K GmbH, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Die Vorhabenträgerin plant die Villa Francke zu einem Ausstellungsort für internationale Sammler zu machen. Dazu sollen in den Hang östlich der Villa unterirdische Ausstellungsräume mit glasversehene Lichtschächten errichtet werden. Geplant ist demnach kein sichtbarer Neubau. Die Erweiterung findet unter der Erde statt. Das historische Gartendenkmal, das nur noch in Teilen existiert, soll zugleich wiederhergestellt werden. Dafür sind die Baracken aus der Zeit der sowjetischen Nutzung des Hauses abzureißen. Die Erschließung ist sowohl über die Gregor-Mendel-Straße, als auch über die Parkstraße möglich.

Mit der Entwicklung eines solchen Museums ergibt sich die Chance für eine Bereicherung der Potsdamer Kulturlandschaft unter behutsamer baulicher Ergänzung auf dem Grundstück der Villa Francke bei gleichzeitiger Sicherung und Bereinigung des geschützten Gartens.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zur Umsetzung der Planungsvorstellungen der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung der Belange des UNESCO-Weltkulturerbes, des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes sowie des Nachbarschutzes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 "Villa Francke" liegt mit einem Geltungsbereich von rd. 1,3 ha unter der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

## Planungsziele

Das vorliegende städtebauliche Konzept soll Ausgangsbasis für das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren werden (Anlage 3). Gemäß eingereichtem Antrag sollen auf dem weitläufigen Gelände der historischen Villa Francke, in Abhängigkeit von den topografischen Gegebenheiten und der planerischen Ausgestaltung, entstehen:

- ein unterirdisches Sammlermuseum mit Ausstellungsflächen,
- unterirdische Stellplätze,
- eine rekonstruierte Parkanlage und Nebengebäude.

Es ist zu prüfen, ob weitere bauliche Anlagen beispielsweise für temporäre Künstlerwohnungen sowie ein Café zugelassen werden können.

Geplant ist eine Kultureinrichtung von internationalem Rang. Museum und Parkanlage sollen nach Fertigstellung öffentlich zugänglich sein.

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

In den Planungsüberlegungen sind die denkmalpflegerischen, grünplanerischen und nachbarschaftlichen Belange sowie die Belange des Klimaschutzes zu beachten und in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Es besteht ferner das Ziel, das von den vorhandenen und künftig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

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

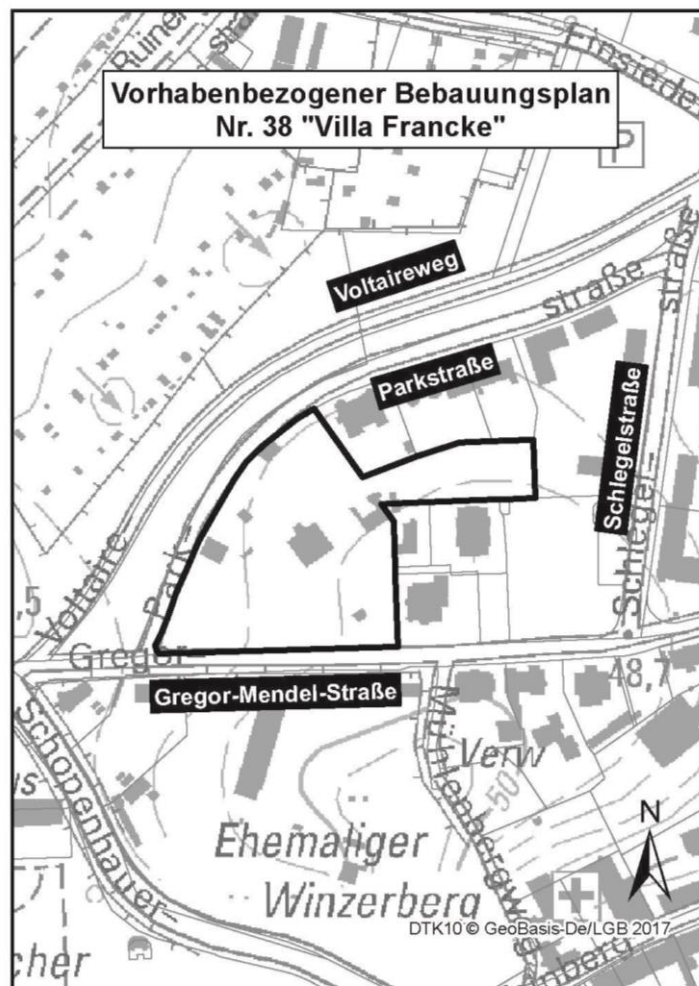
## Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 "Villa Francke" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

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 und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

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

## Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 "Villa Francke"





## Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 "Villa Francke"

### I. Villa Francke, um 1870



### II. Darstellung des Geländes einschl. Erweiterung für unterirdischen Museumsbau

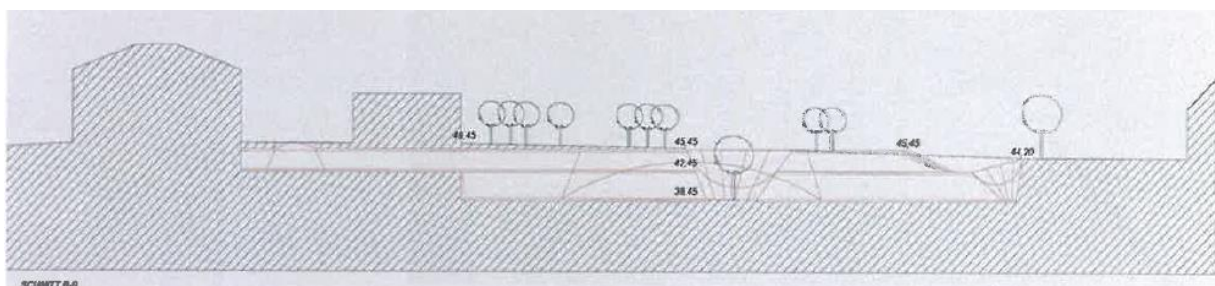




### III. Darstellung des Innenraums: Foyer mit Galerie, im Hintergrund die Lichthöfe



### IV. Städtebauliches Konzept inkl. Gartenrekonstruktion / Raumkonzept





## **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 Museums, ggf. mit Café und temporären Künstlerunterkünften. Das Betreiben dieses Künstlerareals/Museums ist zentraler Geschäftszweck der Projektträgerin; dieser kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.