



Betreff:

öffentlich

Abschluss vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Glasmeisterstraße" und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 166 "Glasmeisterstraße"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	08.05.2020
	Eingang 502:	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.06.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Beschluss 10/SVV/0755 vom 03.11.2010) des Gebietes Glasmeisterstraße werden abgeschlossen. Es bestehen keine Erfordernisse zur Anwendung des besonderen Städtebaurechtes für die Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme. Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets kann durch ein Bebauungsplanverfahren sowie einen städtebaulichen Vertrag mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern gesichert werden (siehe Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan Nr. 166 "Glasmeisterstraße" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren teilweise im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass anteilig externe Kosten von der Vorhabenträgerin übernommen werden.
4. Die Erarbeitung werterhöhungsrelevanter Planungsschritte zum Bebauungsplanverfahren soll erst aufgenommen werden, wenn die gemäß Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell) (DS 20/SVV/0081) erforderlichen Zustimmungserklärungen der Grundstückseigentümer vorliegen.

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 anteilig externe Planungskosten zu erwarten, die sich voraussichtlich auf ca. 71.000,00 € belaufen. Diese anteiligen externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2023 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind 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, da das Planverfahren teilweise im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans soll erst begonnen werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Verwaltungskosten und von externen Planungsleistungen abgeschlossen ist.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2023 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

Geschäftsbereich 5

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	1	3	2	190	sehr große

Begründung:

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB werden abgeschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist ein Bebauungsplanverfahren sowie ein städtebaulicher Vertrag mit den mitwirkungsbereitenden Eigentümern hinreichend. Es ergibt das Erfordernis, für eine Fläche in Babelsberg im Bereich südlich der Glasmeisterstraße ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan Nr. 166 "Glasmeisterstraße" einzuleiten.

Im Rahmen der Anwendung des Baulandmodells wird geprüft, ob im Rahmen der Angemessenheit im Gebiet sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden kann, Ziel der Stadt ist ein Anteil von 30% der Wohnfläche nach den Regelungen der Landeswohnungsbauförderung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Förderkulisse des Landes.

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	(4 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich Bebauungsplan	(1 Seite)
Anlage 3	Städtebauliche Studie 2017	(1 Seite)
Anlage 4	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 166 "Glasmeisterstraße"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße".

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße"

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

- im Norden: die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Glasmeisterstraße sowie ein Teil der Rudolf-Breitscheid-Straße
- im Osten: ein Teil der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Daimlerstraße
- im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der Johannsenstraße
- im Westen: ein Teil der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-List-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 17 und 18 in der Gemarkung Babelsberg:

- Vollständig: 20/1, 20/2, 20/3, 21/1, 21/2, 23, 24/1, 24/2, 25/3, 25/4, 27/1, 27/2, 28, 30, 31, 33/1, 34, 35, 36, 37/1, 40, 41, 42, 43/1, 43/2, 45/2, 46, 48/5, 49, 51, 55/1, 55/2, 58, 59, 60, 61, 62, 88/12, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 239, 242, 243, 266, 267, 268 (Flur 17); 59 (Flur 18)
- Teilweise: 88/11, 256

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Babelsberg in der Nähe des Babelsberger Stadtteilzentrums und unweit des S-Bahnhofs Babelsberg gelegen. Es liegt südlich des Babelsberger Parks und östlich der Bundesstraße 1 (Nuthestraße). Die Fläche ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen, im Süden schließt sich eine Bahntrasse an das Gebiet an.

Insgesamt weist das Plangebiet eine sehr heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf, welche in der Vergangenheit eine industrielle Prägung erfuhr. Auf Grund eines vorhandenen ehemaligen Gaswerks sind einige Teilflächen erheblich durch Altlasten belastet. Vorzufinden sind ebenfalls einige Brachflächen. Im Gebiet befindet sich außerdem ein Busdepot im Besitz der Busgesellschaft Regiobus Potsdam Mittelmark. Diese Flächen nehmen einen Großteil der Gewerbeflächen im Plangebiet ein. Da in absehbarer Zeit die Einstellung des Betriebs dieses Busdepots beabsichtigt ist, wird der Landkreis Potsdam-Mittelmark diese Flächen perspektivisch veräußern. Hierzu werden bereits Gespräche geführt, da die Landeshauptstadt Potsdam Interesse am Erwerb dieser Flächen hat, da diese als Potentialflächen zur Realisierung einer Schule gelten. Eine Großzahl der vorhandenen Gebäude weisen einen maroden und städtebaulich misslichen Zustand auf. Das Gebiet ist außerdem durch die umgebenden Verkehrsstrassen stark durch Lärm belastet.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche der Dichtestufe M1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Ergebnis Vorbereitender Untersuchungen

Auf Grundlage des Beschlusses 10/SVV/0755 vom 03.11.2010 wurden bereits Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt, welche die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße" einschlossen.

Ziel der Untersuchung nach § 141 BauGB war es, unter Berücksichtigung der Auswirkungen für die Betroffenen und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die vorhandenen Mängel und Missstände behoben werden können und ob ein solches Verfahren durchführbar wäre. Gegenstand der Untersuchungen und Planungsziel war die Entwicklung von Mischgebietsflächen mit höherer Dichtestufe bei gleichzeitiger Beschränkung von Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept. Hierzu wurde ein Untersuchungsbericht erstellt.

Zudem wurden seitdem mehrere Prüfaufträge (17/SVV/0221, 17/SVV/0247, 18/SVV/0889) für die Nutzung der Flächen mit sozialen Infrastrukturen durchgeführt.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und der Abstimmungen mit den Eigentümern entstand ein Nutzungskonzept, das nun im Bebauungsplanverfahren Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ umgesetzt werden soll. Trotz bestehender Handlungsbedarfe sind die städtebaulichen und funktionalen Missstände im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens über die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer durch Teilmaßnahmen lösbar. Diese bestehen in der:

- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ und der Sicherung der städtebaulichen Ziele in einem städtebaulichen Vertrag mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern;
- Festsetzungen einer Gemeinbedarfsnutzung und Verhandlung zum Erwerb dieser dafür erforderlichen Flächen durch die Landeshauptstadt.

Es soll ein Nutzungsgemischter Standort mit Flächen für Gemeinbedarf, soziale Infrastrukturen sowie Nutzungen des Gesundheitssektors jeweils in höherer Dichtestufe entstehen.

Im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft des Landkreises Potsdam-Mittelmark bzw. seiner Busgesellschaft Regiobus sind noch weitere Gespräche zu führen, um sicherzustellen, dass von der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts abgesehen werden kann.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der Oberlin Grundstücks AG, die Grundstücksflächen zu einer Erweiterung des Oberlinhauses mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. Diese ergänzenden Nutzungen bestehen zum Teil aus der Entwicklung von Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen, weshalb dem in zukünftig entstehenden Wohnungsbau dieses Projektes ein hoher sozialer Stellenwert beigemessen wird. Weiterhin strebt die Landeshauptstadt Potsdam an, im Umgriff der Flächen des aufzustellenden Bebauungsplangebietes das Planungsrecht für eine Schule zu schaffen. Dies gilt vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass freiwerdende Flächen im Bereich Johannsenstraße/ Ecke Daimlerstraße das einzige Potenzial darstellen, im Zentrum des Stadtteils Babelsbergs

künftig noch Flächenbedarfe für öffentliche Infrastrukturerfordernisse abzudecken. Aus diesem Grund ist dieser Standort für die Integration einer Gemeinbedarfsfläche und damit verbunden der Erwerb der dafür notwendigen Flächen, welche derzeit in der Verfügung des Landkreises Potsdam-Mittelmark liegen, als äußerst dringlich zu betrachten. Das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 166 "Glasmeisterstraße" stellt somit einen sehr wichtigen Standort dar, welcher eine der letzten Möglichkeiten der Unterbringung einer öffentlichen Nutzung (Schulnutzung) im Zentrum Babelsbergs bietet.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zur Umsetzung der Planungsziele der Vorhabenträgerin und der Stadt unter Berücksichtigung der Lage im hier vorhandenen städtebaulichen Gefüge und der daraus resultierenden Belange hinsichtlich dem Immissionsschutz sowie der Verknüpfung mit den umliegenden städtebaulichen Strukturen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 166 "Glasmeisterstraße", entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Teilflächen des Plangebiets zu einem Erweiterungsstandort des Oberlinhauses, um den Raumbedarf der Unternehmensentwicklung zu sichern. Untergebracht werden sollen auf dem Grundstücksbereich der Oberlin Grundstücks AG u.a. eine Kindertagesstätte, Wohnungen für besondere Wohngruppen sowie Räumlichkeiten für gewerbliche und medizinische Nutzungen. Des Weiteren befindet sich die Stadt in Verhandlungen zum Erwerb einer für den Gemeinbedarf vorgesehenen Fläche, die allein künftige ergänzende öffentliche Infrastrukturbedarfe im Zentrum Babelsbergs abdecken kann. Auf dieser Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Schule inklusive der dazugehörigen Außenanlagen, geschaffen werden. Bei der Planung sind insbesondere die Immissionsschutzbelastungen der neuen Nutzungen durch die vorhandenen Verkehrsstrassen zu berücksichtigen.

Da im Zuge der Planungen auch ein Teilbereich mit Wohnnutzung entstehen wird, ist die von der Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2020 beschlossene Fortschreibung der "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (Potsdamer Baulandmodell 2019), DS 20/SVV/0081, auf das Verfahren anzuwenden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie auf das Schutzgut Denkmal/ Denkmalbereich erstrecken.

Auf Basis der Beschlüsse der Stadtverordneten zum Masterplan 100% Klimaschutz der Landeshauptstadt Potsdam ist eine energieeffiziente und klimaangepasste Stadtentwicklung – unter Ausnutzung des Potentials der Erneuerbaren Energien, erhöhten Energiestandards und der Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion – anzustreben. Hierfür ist die Aufstellung eines Energiekonzeptes vorgesehen, welches sich insbesondere mit den Themen Luftaustausch, Kaltluftlieferung sowie bioklimatische Belastung im Bebauungsplangebiet auseinandersetzen wird.

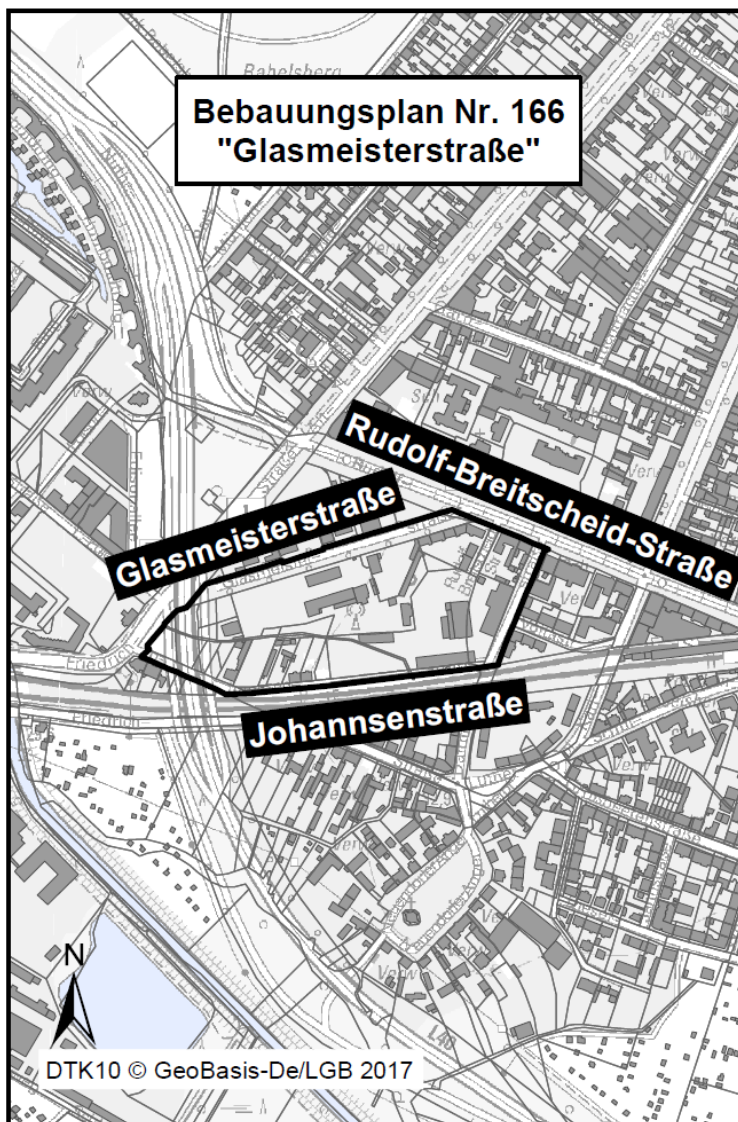
Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als Gemischte Baufläche den Planungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

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

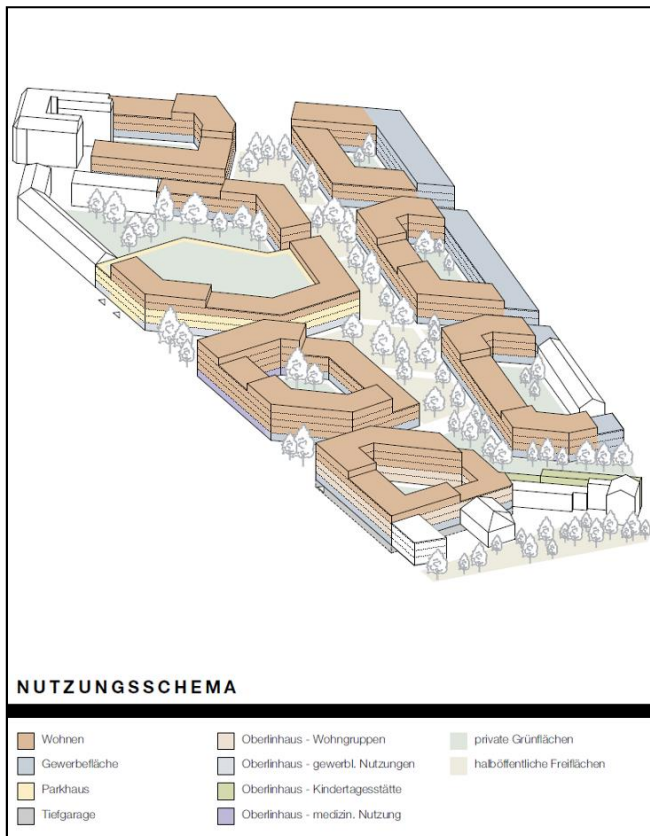
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße"



Städtebauliche Studie zum Gebiet der Glasmeisterstraße

Stand Februar 2017

Diese Studie ist noch überarbeitungsbedürftig im Hinblick auf die Einbindung des Gemeinbedarfsstandortes.



Quelle: Max Dudler Architekten AG

Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter

Abweichend von dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) soll bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren, das teilweise im wirtschaftlichen Interesse Dritter, teilweise aber auch im Interesse der Landeshauptstadt Potsdam im Hinblick auf die Entwicklung einer Schule liegt, auf die Übernahme der Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens durch den Dritten verzichtet werden.

Abweichend von dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487 verzichtet die Stadt auf die Übernahme von künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens durch den Vorhabenträger.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt zu Teilen die Realisierung einer Ergänzung der Nutzungsangebote des Oberlinhauses. Weiterhin wird sie - verbunden mit dem Vorhaben - neuen Wohnraum entwickeln, wovon ein Teil sozialer Wohnungsbau sein wird. Es entsteht somit Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen. So sollen z.B. vorwiegend Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen sowie Menschen mit Autismus dort Wohnmöglichkeiten erhalten.

Die Entwicklung, Errichtung und Vermietung von Immobilien ist zentraler Geschäftszweck des Projektträgers; diesem kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.