



Betreff: öffentlich
Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest, aktueller Sachstand zum Planänderungsverfahren

bezüglich
DS Nr.: 20/SVV/0493

Erstellungsdatum	29.07.2020
Eingang 502:	30.07.2020

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
19.08.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke), Teilbereich Nordwest gefasst (DS 20/SVV/0493). Die Amtliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 25.06.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Zeitraum vom 27.07. bis zum 31.08.2020 durchgeführt.

Unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss und der von der Investorin unterzeichneten Zustimmungserklärung gemäß Beschluss zur Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells (DS20/SVV/0081) wurde die fachliche Zusammenarbeit zwischen der Investorin, dem von ihr beauftragten Stadtplanungsbüro und ihrem Architekturbüro sowie der Verwaltung aufgenommen.

Zentrales Anliegen war dabei, für das ehemalige **Trafohaus** die im Aufstellungsbeschluss formulierte Nutzung als Café mit Imbiss und Kleinversorger sowie dessen Ergänzung um einen Spielplatz und einen Trimm-Dich-Pfad planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zur Klärung des Erhaltungszustands des etwa um 1935 errichteten und seit 2014 nicht mehr genutzten Gebäudes hat die Investorin eine fachgutachterliche Einschätzung des statischen und baulichen Zustands des ehemaligen Traffohauses veranlasst. Die Fachgutachterin hat erhebliche Mängel im Dach (Dachentwässerung, Dacheindeckung), im Außenmauerwerk, der Vormauerung/Eckaussteifung und der Fassade, in der Decke, im Innenmauerwerk und bei den Fundamenten festgestellt, die im Wesentlichen auf mangelnde Instandhaltung und gravierende Wasserschäden zurückzuführen sind. Die Investorin strebt daher einen **Ersatzneubau** für das Traffohaus an, der dem im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Bauungs- und Nutzungskonzept unverändert entspricht und dem Anspruch der "**Erinnerungsarchitektur**" Rechnung tragen soll.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung

Zum Ergebnis der fachgutachterlichen Einschätzung und der baulichen Ausformulierung dieses Gebäudes stehen noch intensive Abstimmungsprozesse zwischen der Investorin, der Fachgutachterin und der Fachverwaltung bevor, die bei Erhärtung der gewonnenen Erkenntnisse zu konkreten Festlegungen auch der zu verwendenden Baumaterialien für die angestrebte "Erinnerungsarchitektur" führen sollen. Diese Festlegungen sollen in den abzuschließenden **städtebaulichen Vertrag** zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung einfließen.

Zur Entwicklung des **Wohnungsbaus**, der unmittelbar nördlich des Heinz-Sielmann-Rings realisiert werden soll, sind im Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde diejenigen Flächen festgelegt worden, auf denen diese Bebauung am verträglichsten in den vorhandenen Gehölzbestand integriert werden kann. Die Investorin beabsichtigt hier den Neubau von **zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern** mit einer **Grundfläche von jeweils 22 x 15 m**, zwei Vollgeschossen in offener Bauweise und einem Staffelgeschoss sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Grundstücksfreiflächen sollen entsprechend den naturschutzfachlichen Anforderungen gestaltet werden, auch der erhaltenswerte Baumbestand soll bestehen bleiben. Die Gebäude rücken um 15 m vom Heinz-Sielmann-Ring zurück. Auf Stellplatzflächen vor den Gebäuden wird verzichtet.

Die Bebauungsdichte für diese Wohnbaugrundstücke liegt bei einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** und einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,55**. Sie liegt damit deutlich unter der im Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“ festgesetzten Bebauungsdichte für die hier realisierte Einfamilienhausbebauung (GRZ 0,35, GFZ 0,70).

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Mehrfamilienhäuser liegt die Gebäudegrundfläche allerdings etwas oberhalb der **Gebäudegrundfläche** der im Bestand vorhandenen Einfamilienhäuser.

Im Aufstellungsbeschluss ist unter den Planungszielen festgelegt worden, dass auf diesen Flächen maximal zwei Gebäude entsprechend der Dichte der bereits realisierten Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,70 zugelassen werden sollen. Bei Einhaltung, sogar deutlicher Unterschreitung der Dichtewerte aus dem Bebauungsplan liegen die Gebäudeausmaße jedoch oberhalb der im Bestand in der Villensiedlung vorhandenen Gebäude (etwa 12,90 m x 10,20 m).

Mit der beabsichtigten Integration in die vorhandene Gehölzstruktur ist die angestrebte Dichte dieser Baukonzeption aus Verwaltungssicht vertretbar. Die Investorin hat sich darüber hinaus bereiterklärt, Teile des Erdgeschosses dieser Neubebauung **gemeinnützigen Zwecken oder sozialen Bedarfen** aus der Villensiedlung dauerhaft zur Verfügung zu stellen (Bereitstellung von Flächen für den Schachclub oder andere Freizeit- oder Vereinsnutzungen aus der Villensiedlung, Kinderbetreuung, für private Feierlichkeiten o.ä. Zwecke). Damit wird an die bisherige Gemeinbedarfsnutzung auf diesen Flächen angeknüpft und sie können in Synergie zu der beabsichtigten Nutzung des Trafohauses stehen.

Ergänzend dazu ist eine erste Einschätzung zur Anwendung des aktuellen **Potsdamer Baulandmodells** vorgenommen worden. Mit der hier geplanten Wohnbebauung entsteht voraussichtlich insgesamt ca. 1.789 m² Geschossfläche mit zumindest anteiliger Wohnnutzung. Für die vorliegende Planung ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von **2,7 Plätzen in Kindertagesbetreuungsreinrichtungen** und von **1,7 Plätzen in Grundschulen**. Sollte dieser Neubedarf nicht durch bereits bestehende Einrichtungen mit Freikapazitäten in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, soll die Umsetzung dieser Verpflichtung vertraglich gesichert werden.

Bis zu 30 % der durch die Planung neu ermöglichten Wohnfläche sind nach dem Potsdamer Baulandmodell entsprechend der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg mit **Mietpreis- und Belegungsbindungen** zu errichten. Die Anwendung dieser Zielquote auf die oben genannte Geschossfläche mit Wohnnutzung ergibt eine Wohnfläche von bis zu ca. **250 m²** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die planbegünstigte Investorin jedoch einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben durch die an diesem Standort nicht verfügbare Förderung des Landes Brandenburg voll zu berücksichtigen ist. Im weiteren Planverfahren ist daher zu prüfen, in welchem Umfang und auf welche Weise die Verpflichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet realisiert werden kann. Besondere Beachtung findet dabei die Prüfung der

Angemessenheit der mit der planbegünstigten Investorin im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen.

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen soll das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Waldsiedlung“ (OT Groß Glienicke), Teilbereich Nordwest entsprechend der im Aufstellungsbeschluss getroffenen Festlegungen fortgeführt werden.