



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal" Aufstellungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung (26/21)

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum 20.04.2021

Eingang 502: 20.04.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.05.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3), der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3					90	mittlere

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal" 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	finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(4 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich Bebauungsplan	(1 Seite)
Anlage 4	Bebauungs- und Nutzungsvarianten	(3 Seiten)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal"

- 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. 51104 Bezeichnung: Bauleitplanung.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand laut Plan	0	10.000	20000	20000	20000	10000	80000
Aufwand neu	0	10.000	20000	20000	20000	10000	80000
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

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

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

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

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.).

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind finanzielle Auswirkungen verbunden.

Das Aufstellungsverfahren soll durch die Verwaltung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, durchgeführt werden. Die erforderlichen Planungsleistungen dazu sollen durch ein externes Stadtplanungsbüro mit abgeschlossenem Landschaftsplanungsbüro und mehreren Fachgutachtern (Immissionsschutz, Artenschutz) erbracht werden. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 80.000 €.

Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung innerhalb seines Budgets aus dem Deckungskreis 4040 Aufwand Fachbereich 46 bereitgestellt werden.

Der Aufwand wird voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2025 anfallen.

Anlagen:

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

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal" und Flächennutzungsplan-Änderung "Marquardter Chaussee/Am Kanal" (26/21)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal". Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal"

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

im Norden: nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 458, Flur 2 und 53, Flur 3 der Gemarkung Bornim,

im Osten: Tyroler Graben (Entwässerungsgraben),

im Süden: eine quer durchlaufende Linie durch die Flurstücke 676, 683, 704 und 710 der Gemarkung Bornim, Flur 2 sowie die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 172/3, 173/3, 174/1, 175/1, 176/1, 177/1, 178/1, 180/1, 181/1, 182/1, 183/1, 184/1, Flur 2 der Gemarkung Bornim und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 8/1, Flur 3 der Gemarkung Bornim,

im Westen: Bebauung einer Kleingartenanlage und einem Teil der Marquardter Chaussee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 6/1, 6/2, 169/1, 172/1, 172/3, 173/1, 173/3, 174/1, 175/1, 176/1, 177/1, 178/1, 180/1, 181/1, 182/1, 183/1, 184/1, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 461, 462, 463, 465, 667, 668, 669, 673, 674, 675, 676 tw., 677, 679, 680, 681, 683 tw., 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 700, 701, 702, 703, 704 tw., 705, 706, 707, 708, 709, 710 tw. der Flur 2 und die Flurstücke 7/1, 8/1, 52 und 53 der Flur 3 in der Gemarkung Bornim.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,75 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Potsdam nordwestlich von Bornim. Im Norden grenzt es an den Sacrow-Paretzer Kanal, im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Schiffsbauversuchsanstalt. Zwischen dem Plangebiet und der Marquardter Chaussee befinden sich Erholungsgärten, östlich an das Gebiet grenzen der Tyroler Graben und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Areal ist derzeit mit Ausnahme der Gemeinschaftsunterkunft und der Schiffsbauversuchsanstalt nicht genutzt und wird durch Gehölzbestände und Brachflächen geprägt. Erschlossen wird das Plangebiet durch eine Anbindung an die westlich gelegene Marquardter Chaussee (B 273).

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des Denkmals "Elemente der ehemaligen Bornimer Feldflur...". Hier grenzt der nordöstliche Teil der Bornimer Feldflur an das Bebauungsplangebiet.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für Hochschule und Forschung sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Für die Nutzung des Stadtarchivs und die Archivierung weiterer Dokumente und Kulturgüter der Landeshauptstadt Potsdam zeichnet sich bereits seit Jahren ein erheblicher Engpass in den räumlichen Kapazitäten ab. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher mit Beschluss vom 05.04.2017 den Oberbürgermeister beauftragt, ein Konzept vorzulegen, das mittel- und langfristig die Sicherung einer bedarfs- und fachgerechten Depotausstattung für alle Archiv- und Depotangelegenheiten der Landeshauptstadt Potsdam einschließlich der Stadt- und Landesbibliothek im Bildungsforum und des Potsdam- Museums garantiert (Beschluss „Depots für die Stadt- und Landesbibliothek und das Potsdam- Museum“, DS 16/SVV/0609).

In der hierzu erstellten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde im Ergebnis der Prüfung mehrerer Standortalternativen die Empfehlung ausgesprochen, den Standort an der Marquardter Chaussee am Sacrow-Paretzer Kanal im unmittelbaren Umfeld der Schiffbau-Versuchsanstalt den weiteren Planungen zugrunde zu legen (vgl. Mitteilungsvorlage „Zwischenbericht über die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur langfristigen Sicherung der Archiv- und Depotflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ vom 30.01.2019, DS 19/SVV/0109).

Zur Konkretisierung der Planungen wurde bereits im Jahr 2016 durch den Geschäftsbereich Zentrale Verwaltung eine Projektgruppe gebildet.

Die Stadtverordnetenversammlung wurde zuletzt mit der Mitteilungsvorlage „Sachstand Depot- und Archivflächen“ am 19.08.2020 über den jüngsten Stand der Vorbereitung dieser Standortentwicklung informiert (Drucksache 20/SVV/0813). Darin wurde aus der vorliegenden Bedarfsanalyse der Flächenbedarf für das Zentraldepot mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 10.000 m² ermittelt.

Das Zentraldepot soll der Unterbringung folgender Institutionen dienen:

- Stadtarchiv (Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, wissenschaftliche Untersuchungen zu Personenstandsdaten, Bauunterlagen und weiteren Archivalien (Akten) zur Verwaltungstätigkeit seitens Forschungseinrichtungen und von Bürgern)
- Zwischenarchiv (Lagerung von Akten der Verwaltung)
- Stadt- und Landesbibliothek (Lagerung der Archivalien der Stadt- und Landesbibliothek (Brandenburgs) im übertragenen Auftragsverhältnis des Landes Brandenburg)
- Potsdam- Museum (Kulturgüter des Potsdam Museums, langfristige, sichere, genormte und effektive Lagerung)
- Naturkundemuseum Potsdam (mit vergleichbaren Anforderungen)
- Untere Denkmalschutzbehörde (mit vergleichbaren Anforderungen).

Das Zentraldepot soll die aktuellen Sammlungen dieser Institutionen aufnehmen und ihnen zudem Aufwuchs-Flächen für weitere 30 Jahre bieten. Die Lagerung soll effektiv und unter Beachtung der Normen für die jeweiligen Kulturobjekte stattfinden, sodass eine langfristige

und sichere Aufbewahrung mit dem Anspruch der präventiven Konservierung gewährleistet werden.

Für die bauliche Entwicklung des künftigen Zentraldepots wurden mehrere Bebauungs- bzw. Nutzungsvarianten entwickelt (s. Anlage 4), die einen Orientierungsrahmen für die weitere bauliche Entwicklung dieses Standorts darstellen.

Nördlich des geplanten Zentraldepots soll eine Außenstelle des städtischen Bauhofs errichtet werden, um kürzere Wege im Potsdamer Norden zu gewährleisten.

Nach den besonderen Konditionen, die für den Erwerb der entsprechenden Grundstücksflächen von der Bundesrepublik Deutschland bestehen, ist eine vergünstigte Bereitstellung dieses Grundstücks an die Landeshauptstadt Potsdam möglich, wenn die geplanten Vorhaben der Daseinsvorsorge dienen und die Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb bestimmter Fristen erfolgt. Dies wird durch die zügige Einleitung des Planverfahrens angestrebt.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll die bereits vorhandene Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete dauerhaft gesichert und erweitert werden. Infolge der anhaltenden weltpolitischen Lage ist die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet, angemessene Möglichkeiten der Unterbringung für Geflüchtete bereitzustellen. Aufgrund der mit dem Wachstum der Landeshauptstadt Potsdam einhergehenden starken Flächenkonkurrenz sind vorhandene Standorte auch bei der Festlegung von dauernder Inanspruchnahme zu bevorzugen. Die Flüchtlingsunterkunft weist eine Kapazität von 66 Plätzen aus und befindet sich in einem soliden 3-geschossigen Bestandsgebäude, das perspektivisch als wohnungsähnliche Unterkunft umgebaut werden soll. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Kapazität für eine weitere Unterbringung von 80 bis 100 Plätzen in einer wohnungsähnlichen Unterkunft zu prüfen.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Zentraldepots für alle Archiv- und Depot-Bedarfe der Landeshauptstadt Potsdam einschließlich entsprechender Erweiterungskapazitäten für diese Nutzungen und die Errichtung einer Außenstelle des städtischen Bauhofs.

Im Bereich östlich der geplanten städtischen Infrastruktur und nördlich der bestehenden Schiffsbauversuchsanstalt ist die planungsrechtliche Entwicklung der ungenutzten Brachflächen als kleinteilige Gewerbeflächen beabsichtigt. Die Schiffbauversuchsanstalt soll im Bestand planungsrechtlich gesichert werden, etwaige Erwartungen sind nach Norden zum Kanal zu orientieren.

Die landschaftliche Einbindung der Planung soll durch Pflanzmaßnahmen erfolgen, die zu einer entsprechenden Freiraumqualität für Besucherinnen und Besucher des Geländes führen und zugleich einen Übergang zu den angrenzenden Freiraumstrukturen schaffen. Landschaftsprägender Baumbestand ist möglichst zu erhalten.

Bei der Entwicklung der Planinhalte sind die denkmalschutzpflegerischen Aspekte zu beachten und in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die Erschließung, insbesondere die verkehrliche Anbindung an die Marquardter Chaussee (B 273) ist durch eine verkehrstechnische Untersuchung zu ermitteln.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben 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 Schutz-

güter Fläche/Boden, Klima/Luft, Mensch/menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) und Tiere und Pflanzen erstrecken.

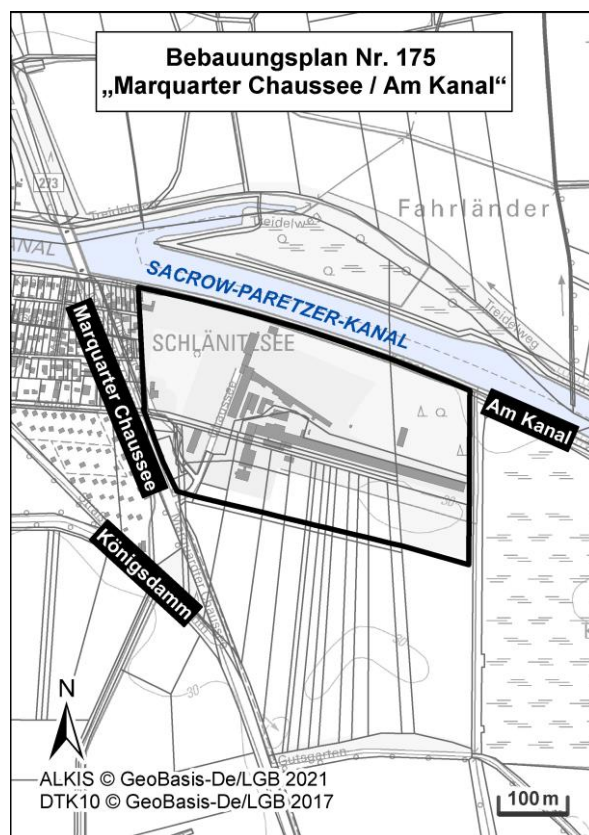
Des Weiteren ist zur Umsetzung des Beschlusses "Potsdam erklärt den Klimanotstand" (DS 19/SVV/0543) in diesem Bebauungsplan für die Neubebauung ein Energiekonzept zu erarbeiten, anhand dessen die Integration der Ziele des Masterplans 100 % Klimaschutz zu prüfen ist. Auf dieser Grundlage sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Energieverwendung vereinbart werden. Angestrebt wird dabei der KfW-55-Standard bzw. ein höherer Standard.

Da der Bebauungsplan nicht aus den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

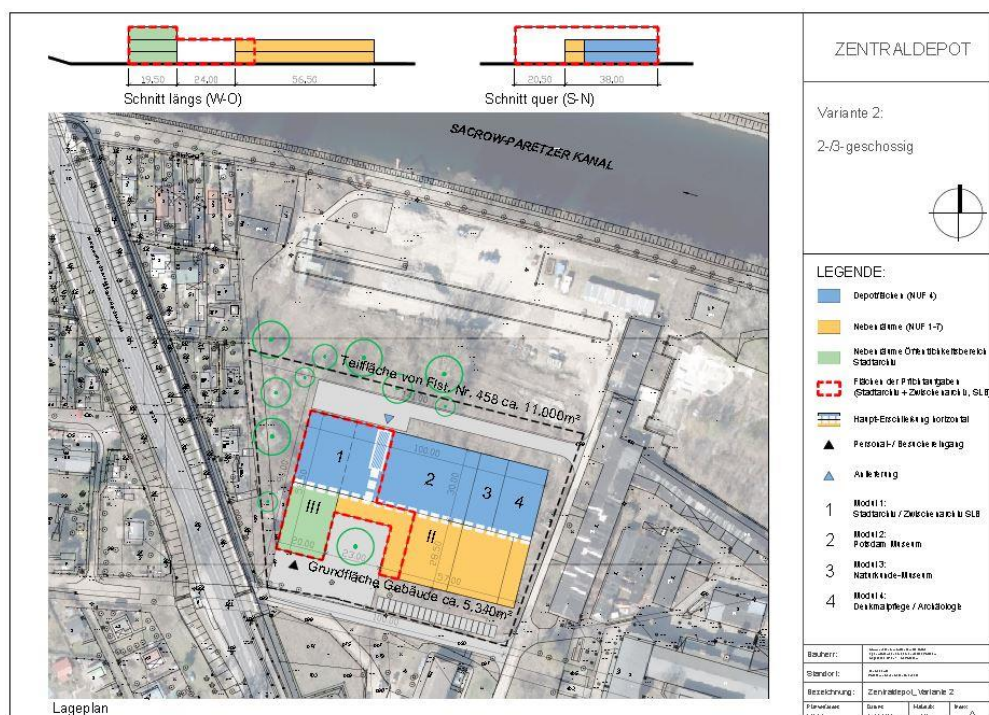
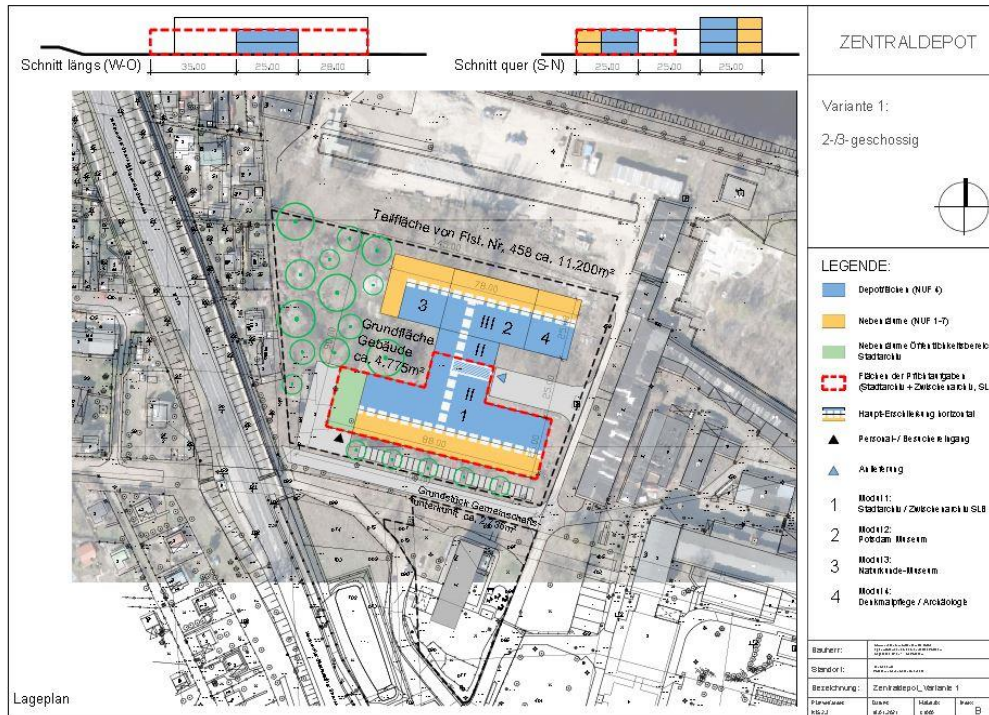
Rechtliche Voraussetzungen

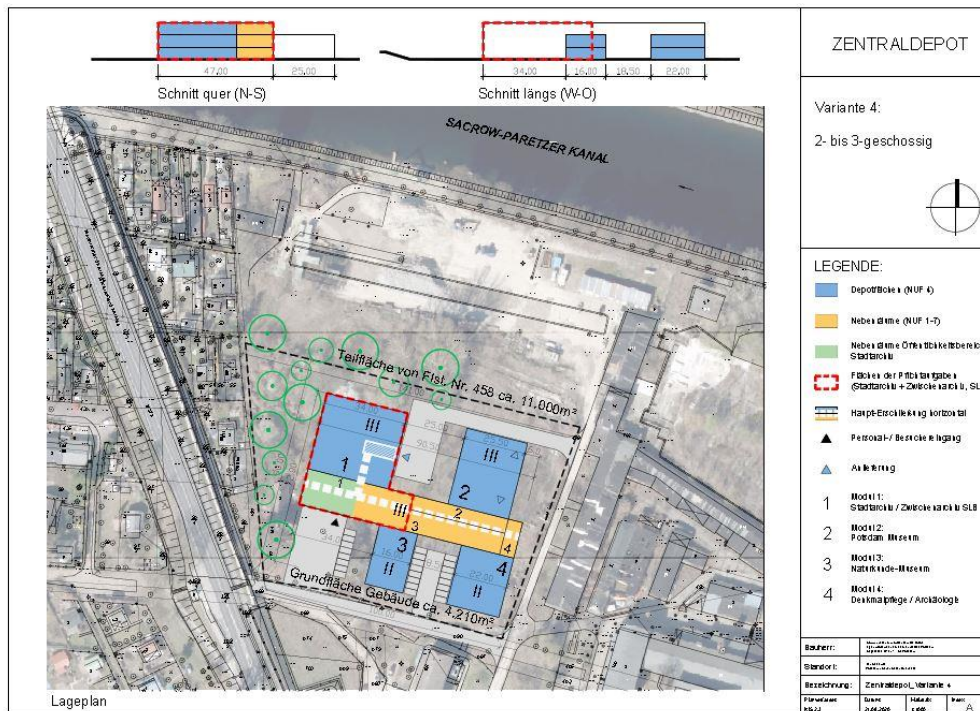
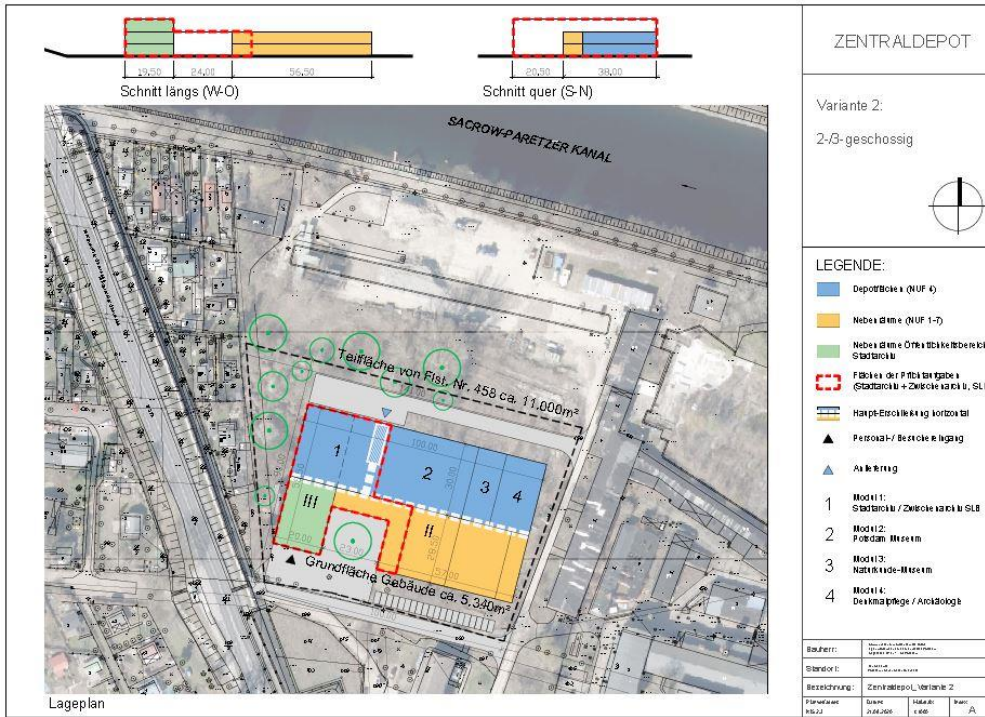
Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan bedarf der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

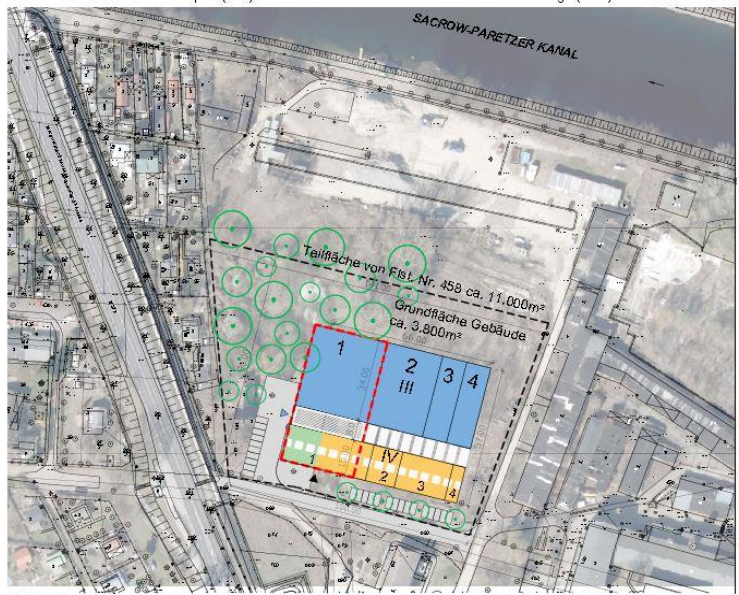
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 175 „Marquardter Chaussee / Am Kanal“



Bebauungs- bzw. Nutzungsvarianten zum Bebauungsplan Nr. 175 "Marquardter Chaussee / Am Kanal"







Lageplan

ZENTRALDEPOT

Variante 5:
3- bis 4-geschossig



LEGENDE:

- Depot/Block (NUF 6)
- Nebensäume (NUF 1-7)
- Nebensäume/Ortsbereich/Bereich Stadtrand
- Fläche der Pflanzanlage (Stadtrand + Zweckbereich SLB)
- Haupt-Einstiegsrichtung
- Periode-/Bestandteil
- Ankerriegel
- 1 Modul 1: Stadtrand / Zweckbereich SLB
- 2 Modul 2: Pflanzanlage
- 3 Modul 3: Nebensäume/Bereich
- 4 Modul 4: Deckungsbereich / Ankerriegel

Bauplan:	<small>...</small>					
Standort:	<small>...</small>					
Beschreibung:	Zentraldepot, Variante 5					
Titelblock:	Datei:	16.04.20	Blatt:	1 von 1	Form:	A