



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd", 5. Änderung und Ergänzung, Teilbereich Heinrich-Mann-Allee/Horstweg - Nuthewinkel, Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum: 08.04.2022
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Zum Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd" ist im Teilbereich Heinrich-Mann-Allee/Horstweg - Nuthewinkel nach § 2 Abs. 1 BauGB ein 5. Änderungs- und Ergänzungsverfahren durchzuführen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Der Standort der Bundespolizei im Bereich Heinrich-Mann-Allee 103 soll auf der Grundlage des beiliegenden Entwicklungskonzepts planungsrechtlich gesichert werden (siehe Anlage 4). Die Entwicklungsflächen des Landes Brandenburg sollen ebenso über dieses Änderungs- und Ergänzungsverfahren planungsrechtlich gesichert werden (siehe Anlagen 1 und 2).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im öffentlichen Interesse liegt (siehe Anlage 3).

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>
3	0	0	3	0	<b>150</b>	<b>sehr große</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klima:**

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegen noch keine ausreichenden Umweltinformationen zur Beurteilung der Klimaauswirkungen vor. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB ermittelt und berücksichtigt.

**Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche im Bereich der Teltower Vorstadt an der Heinrich-Mann-Allee ein 5. Änderungs- und Ergänzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd" im Teilbereich Heinrich-Mann-Allee/Horstweg - Nuthewinkel einzuleiten.

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	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)
Anlage 4	Entwicklungskonzept Bundespolizei-Standort	(1 Seite)

## Aufstellungsbeschluss

### 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Heinrich-Mann-Allee / Horstweg - Nuthewinkel zur Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Heinrich-Mann-Allee / Horstweg-Nuthewinkel.

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

Im Norden:	die nördliche Grenze der Flurstücke 51, 48, 49, 67 und 60 der Flur 8, Gemarkung Potsdam,
im Nordwesten:	die nordwestliche Grenze der Flurstücke 23, 80, 81, 26 und 238 der Flur 8, Gemarkung Potsdam,
im Nordosten:	die nordöstliche Grenze der Flurstücke 238, 239, 232, 10/6, 60, 50, 8/4 und 9/4 der Flur 8, Gemarkung Potsdam,
im Südosten:	die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Horstweg,
im Südwesten:	die südwestliche Grenze der Flurstücke 1 und 80, Flur 8 in der Gemarkung Potsdam sowie die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Mann-Allee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 in der Gemarkung Potsdam:

Flurstücke 1, 2/1, 6/5, 6/7, 8/4, 9/4, 10/6, 10/12, 16, 23, 25, 26, 29, 30, 40, 48, 49, 50, 51, 56, 58, 60, 64, 66, 67, 80, 81, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 238, 239

Zur Entwicklung des Verwaltungsstandortes des Landes muss der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans um die Flurstücke 1, 2/1, 80 und 81 in der Flur 8, Gemarkung Potsdam erweitert werden und ist Bestandteil der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Der Standort der Bundespolizei befindet sich im Bereich der Teltower Vorstadt zwischen der Heinrich-Mann-Allee, dem Horstweg, der Straße An den Kopfweiden, der Straße Nuthewinkel und dem Humboldt-Gymnasium.

Der frühere Behördenstandort des Landes Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 103 ist nach Einigung zwischen dem Bund und dem Land weit überwiegend zur dauerhaften Unterbringung des Präsidiums der Bundespolizei in die Hand des Bundes gewechselt. Nur noch in einem nördlichen Streifen angrenzend an die Flächen des Humboldt-Gymnasiums und an die Straße Nuthewinkel verbleiben Flächen in der Hand des Landes; hier wird der



bestehende Standort perspektivisch durch Neubauten für weitere Landesdienststellen ergänzt.

Bei dem Bereich, welcher einer Erweiterung des Standorts der Bundespolizei dienen soll, handelt es sich in großen Teilen um eine städtebaulich geschlossene Bestandsbebauung in einer begrünten Anlage mit pavillonartiger Struktur, welche zwischen 1900 und 1920 als Brandenburgische Provinzialanstalt errichtet wurde und früher als Sanatorium bzw. Anstalt genutzt wurde. Diese Anlage ist noch als Erhaltungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzt worden. Angrenzend außerhalb des Plangebietes befinden sich die Einzeldenkmäler Schulgebäude der Provinzialanstalt für Epileptische (heute Humboldt-Gymnasium), die Sport- und Mehrzweckhalle sowie der Landwirtschaftshof der Provinzialanstalt für Epileptische (privat genutzter Vierseitenhof). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einzeldenkmale.

An der Einmündung Horstweg/Straße An den Kopfweiden, im Bereich der seit 2014 rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, wird aktuell der Neubau des Bundespolizeipräsidiums mit ca. 850 Arbeitsplätzen umgesetzt. Die übrigen Flächen werden durch die Bundespolizei (Containerstandort), Landesbehörden sowie einige private Eigentümer entlang des Horstwegs und an der Heinrich-Mann-Allee genutzt.

Der gesamte Änderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, welcher zu einem großen Teil Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ sowie Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete festsetzt. Im Rahmen der sich verändernden städtischen Entwicklungsziele erfolgte mittlerweile das rechtsverbindliche Änderungsverfahren zur 3. Änderung für den Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg (Einzelhandelssteuerung) im Jahr 2010, zur 4. Änderung für den Teilbereich Horstweg/An den Kopfweiden (Bundespolizeipräsidium) im Jahr 2014 und zur 1. Änderung für den Teilbereich Nuthewinkel (Wohngebiet) im Jahr 2014. Eine 6. Änderung im Bereich des Horstwegs zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs ist aktuell im Verfahren.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil für Verwaltung dargestellt.

## **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass der Planung für die Erweiterung des Bundespolizeistandes ist die im Jahr 2019 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Brandenburg geschlossene Absichtserklärung zum Verkauf der Liegenschaft an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Hintergrund ist der zentralisierte Ansiedlungswunsch des Bundespolizeipräsidiums am Standort Heinrich-Mann-Allee 103. Es besteht ein erheblicher Bedarf des Bundespolizeipräsidiums an der Unterbringung von Bediensteten, insbesondere an größeren zusammenhängenden Dienststellen an diesem zentral gelegenen und gut erreichbaren Standort. Durch das aktuell im Bau befindliche Bundespolizeipräsidium am Horstweg werden ca. 850 Arbeitsplätze untergebracht.

Zur Entwicklung eines Verwaltungsstandorts des Landes gibt es schon seit einigen Jahren Abstimmungen zwischen dem Land Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam aufgrund bestehender Bedarfe der Landesverwaltung an zentral gelegenen Standorten. Eine Verlagerung von Landeseinrichtungen zur Bereitstellung der Flächen für Bundespolizei am Standort Heinrich-Mann-Allee 103 ist schon erfolgt.

Planungsrechtlich wird die vorgesehene Erweiterung der Bundespolizei als eine bauliche Maßnahme des Bundes eingeschätzt, speziell als ein Vorhaben, welches dienstlichen Zwecken der Bundespolizei gemäß § 37 Absatz 2 BauGB dient. Baumaßnahmen des Bundes sind sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich gegenüber den

allgemein geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen in besonderer Weise begünstigt. § 37 BauGB bestimmt, dass nach dem Erfordernis der besonderen öffentlichen Zweckbestimmung von den Vorschriften des BauGB oder auf seiner Grundlage erlassener Vorschriften (etwa Bebauungsplänen) abgewichen werden kann.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für den geplanten Bundespolizei-Standort und die damit verbundene Verlagerung eines im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegs sowie die perspektivische Entwicklung eines Verwaltungsstandortes des Landes Brandenburg auf den übrigen Flächen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Entwicklung dieses für die Bundespolizei wie auch für die Landeshauptstadt bedeutsamen Standortes über das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept wird in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Bundesanstalt und der Landeshauptstadt Potsdam gesichert.

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ entspricht in ihren Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

## Planungsziele

Ziel der Planung ist die zentralisierte Ansiedlung des Bundespolizeipräsidiums am Standort Heinrich-Mann-Allee 103. Das Vorhaben liegt hauptsächlich im öffentlichen Interesse, da es dienstlichen Zwecken der Bundespolizei nach § 37 Abs. 2 BauGB dient.

Mit der Erweiterung des Standorts der Bundespolizei sollen in Gänze voraussichtlich ca. 1800 Arbeitsplätze an dem Standort Heinrich-Mann-Allee 103 untergebracht werden. Davon werden im aktuell im Bau befindlichen Bundespolizeipräsidium ca. 850 Arbeitsplätze untergebracht. Gegenüberliegend soll ein Parkhaus mit ca. 950 Stellplätzen für den Bundespolizei-Standort gesichert werden.

Für die Erweiterung des Standorts der Bundespolizei wurde im zurückliegenden Zeitraum das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Ziel dieses Konzeptes ist es, die den aktuellen Nutzungsanforderungen widersprechenden baulichen Bestände behutsam zu verdichten bzw. eine Entwicklungsschicht hinzuzufügen, die den gestalterischen Charakter der Gesamtanlage respektiert und entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Entwicklung dieses Standorts fortschreibt. Die vorhandene pavillonartige Struktur soll erhalten bleiben und baulich ergänzt werden. Das vorliegende Entwicklungskonzept wurde im Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und wird der Erarbeitung des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Die ergänzende kleinteilige Neubebauung ist auf einer Symmetrieachse an die Bestandsgebäude der ehemaligen Brandenburgischen Provinzialanstalt angegliedert. Sie nimmt diese auf und spiegelt die vorhandene Gebäudestruktur. Diese Neubauten sollen dreigeschossig errichtet werden und nehmen somit den Maßstab der Bestandsbauten auf.

Die großformatigen Verwaltungseinheiten des Bundespolizei-Standorts sollen in den Randbereichen am Horstweg und an der Straße An den Kopfweiden angeordnet werden, um den Übergang zu den Großformen der Nachbarschaft selbstverständlich herzustellen und der Straßenraum entlang des Horstwegs stadtverträglich abzuschließen.

Im Planverfahren soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzte Erhaltungssatzung aufgehoben werden. Dabei sollen die schrittweise Ergänzung des erhaltenswerten historischen Bestandes sowie größere Neubauvorhaben mit einem Gestaltungshandbuch gesteuert werden. Die Neubebauung soll unter Berück-

sichtigung des Umgebungsschutzes der Einzeldenkmäler außerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Materialität und Farbgestaltung ausgeführt werden.

Die Haupteinschließung des geplanten Bundespolizei-Geländes soll über den Horstweg und die Straße An den Kopfweiden erfolgen. Eine ringförmige Straße soll die pavillonartige Bebauung im inneren Bereich erschließen. Die Unterbringung von Stellplätzen der Bediensteten und Besucher soll in einem Parkhaus im Bereich der Straße An den Kopfweiden erfolgen, welches maximal die Gebäudehöhe des im Bau befindlichen Bundespolizeipräsidiums erreichen soll.

Nordwestlich angrenzend an den Bundespolizei-Standort soll auf den restlichen Flächen ein Verwaltungsstandort des Landes Brandenburg entwickelt werden. Als Grundlage der Planung soll ein städtebauliches Konzept für eine 4- bis 5- geschossige hofartige Bebauung entwickelt werden. Der im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg soll in nordwestliche Richtung verschoben und in den geplanten Verwaltungsstandort des Landes integriert werden. Nördlich angrenzend an den geplanten Verwaltungsstandort ist von der Stadt der Bau einer dreizügigen städtischen Grundschule mit Hort geplant, zum Teil auf Flächen im Landeseigentum. Voraussetzung für die Flächenverfügbarkeit ist daher eine einvernehmliche Gesamtlösung unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke, die die Gesamtbedarfe des Landes an den Verwaltungsstandort berücksichtigt und ebenfalls Kompensationsmaßnahmen auf anderen Liegenschaften gestattet.

Zur Umsetzung der Erweiterung des Bundespolizei-Standorts und des in Planung befindlichen Verwaltungsstandorts des Landes sowie der sich aus der Planung für den Bundespolizeistandort ergebenden Verlagerung eines im Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegs zwischen der Straße Nuthewinkel und der Heinrich-Mann-Allee ist eine 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung der Änderung 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, Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Wald) erstrecken. Ein Artenschutzgutachten ist zu erarbeiten. Die Versickerung des von den zukünftig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Straßenflächen, Zufahrten, Wege und Parkflächen sollen zu diesem Zweck in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt werden.

Für die Entwicklung des Verwaltungsstandorts des Landes und des Bundespolizei-Standorts sind Verkehrstechnische Untersuchungen (VTU) zu erarbeiten. Aus den Ergebnissen einer VTU kann sich die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Immissionsschutzgutachtens ergeben. Der Umfang eines solchen Immissionsschutzgutachtens ist derzeit noch nicht absehbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil für Verwaltung den Planungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

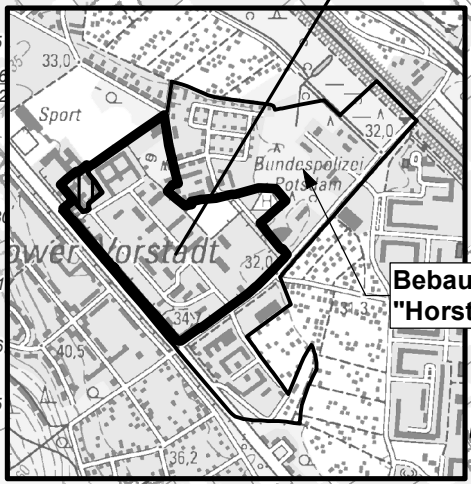
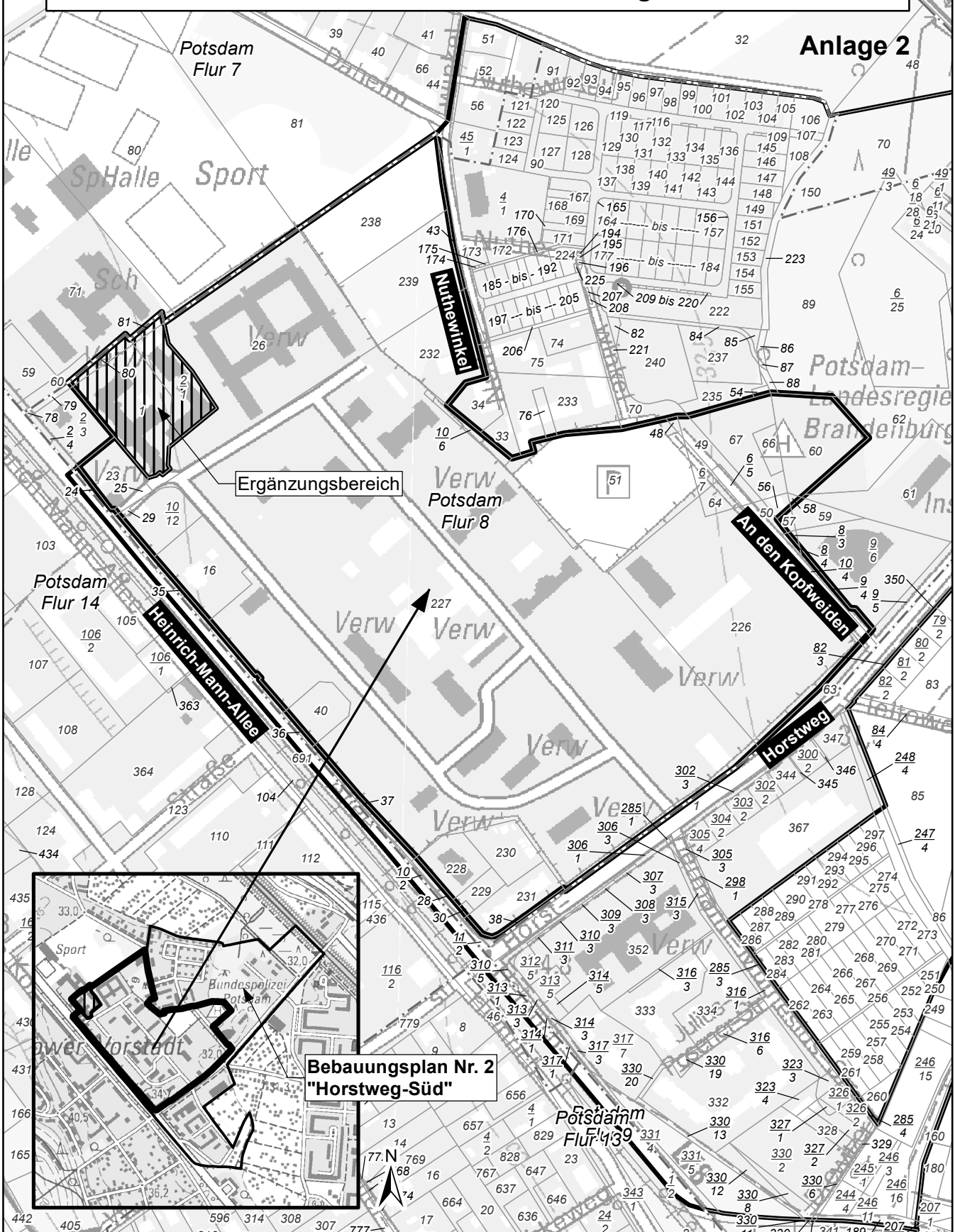
## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Horstweg-Süd", Teilbereich Heinrich-Mann-Allee / Horstweg-Nuthewinkel gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

# Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd", 5. Änderung und Ergänzung Teilbereich Heinrich-Mann-Allee/Horstweg - Nuthewinkel

## Anlage 2



Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd"

## **Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im öffentlichen Interesse liegt. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund einer Maßnahme zur Verwirklichung eines Vorhabens, das dienstlichen Zwecken der Bundespolizei nach § 37 Abs. 2 BauGB dient sowie eines weiteren Vorhabens, das dienstlichen Zwecken des Landes Brandenburg dient. Muss infolge dieser Maßnahmen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, sind der Gemeinde die dadurch entstandenen Kosten zu ersetzen. Hiervon umfasst sind lediglich die Sach-, nicht die Personalkosten.

Anlass der Planung ist der -auch von der Landeshauptstadt Potsdam befürwortete- zentralisierte Ansiedlungswunsch des Bundespolizeipräsidiums am Standort Heinrich-Mann-Allee 103 und der Erweiterungswunsch des Landes Brandenburg auf den hier gelegenen Landesflächen.

Über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ im Teilbereich Heinrich-Mann-Allee/Horstweg - Nuthewinkel soll die Weiterentwicklung der Bebauung für den Bundespolizei-Standort sowie die Errichtung eines Verwaltungsstandortes des Landes umgesetzt werden.

Auf den Abschluss eines Kostentragungsvertrags, in dem die Kosten für die nicht-hoheitlichen Verwaltungsleistungen an diesem Bebauungsplan zu regeln wären, kann verzichtet werden. Die externen planungs- und fachgutachterlichen Leistungen sollen jedoch über zwei entsprechende Kostenübernahmeverträge mit dem Bund und dem Land geregelt werden.





Parkhaus

B

A2

A1

C

D

H

I

19B

19

8

7

G

24

F

5

15

16

17

18

14

12

10

11

21

Heinrich-Mann-Allee

Kunersdorfer Straße

Dreves

Horstweg

Horstweg

An den Kopfweiden

Anlage 4