

Protokollauszug

aus der

28. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität
vom 19.05.2022

öffentlich

**Top 3.4 Bebauungsplan Nr. 160 "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee", Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Abwägung und Auslegungsbeschluss sowie Abwägung und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee" (19/17) 22/SVV/0330
ungeändert beschlossen**

Frau Eichler (Bereich Stadtraum Süd-Ost) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigefügt wird und beantwortet gemeinsam mit Herrn Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) Nachfragen verschiedener Ausschussmitglieder.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

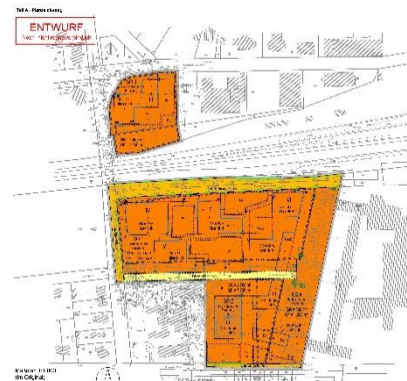
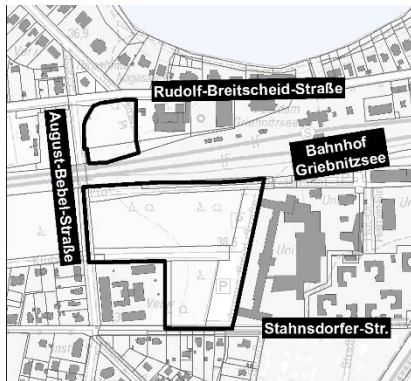
Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee" ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 4).
2. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 160 "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee" entschieden (gemäß Anlage 5).
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 160 "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 2, 6 und 7).
4. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee" (19/17) entschieden (gemäß Anlage 9).
5. Die Entwürfe der Flächennutzungsplan-Änderung "Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee" (19/17) und der Begründung sowie des Änderungsblatts des Landschaftsplans zur FNP-Änderung werden in der vorliegenden Fassung (siehe Anlagen 10, 11) gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlage 2).
6. Der Übersicht der Kernpunkte zum städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage 8) wird zugestimmt. Der daraus zu entwickelnde städtebauliche Vertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor einer Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen (siehe Anlage 2).

KUM am 19.05.2022

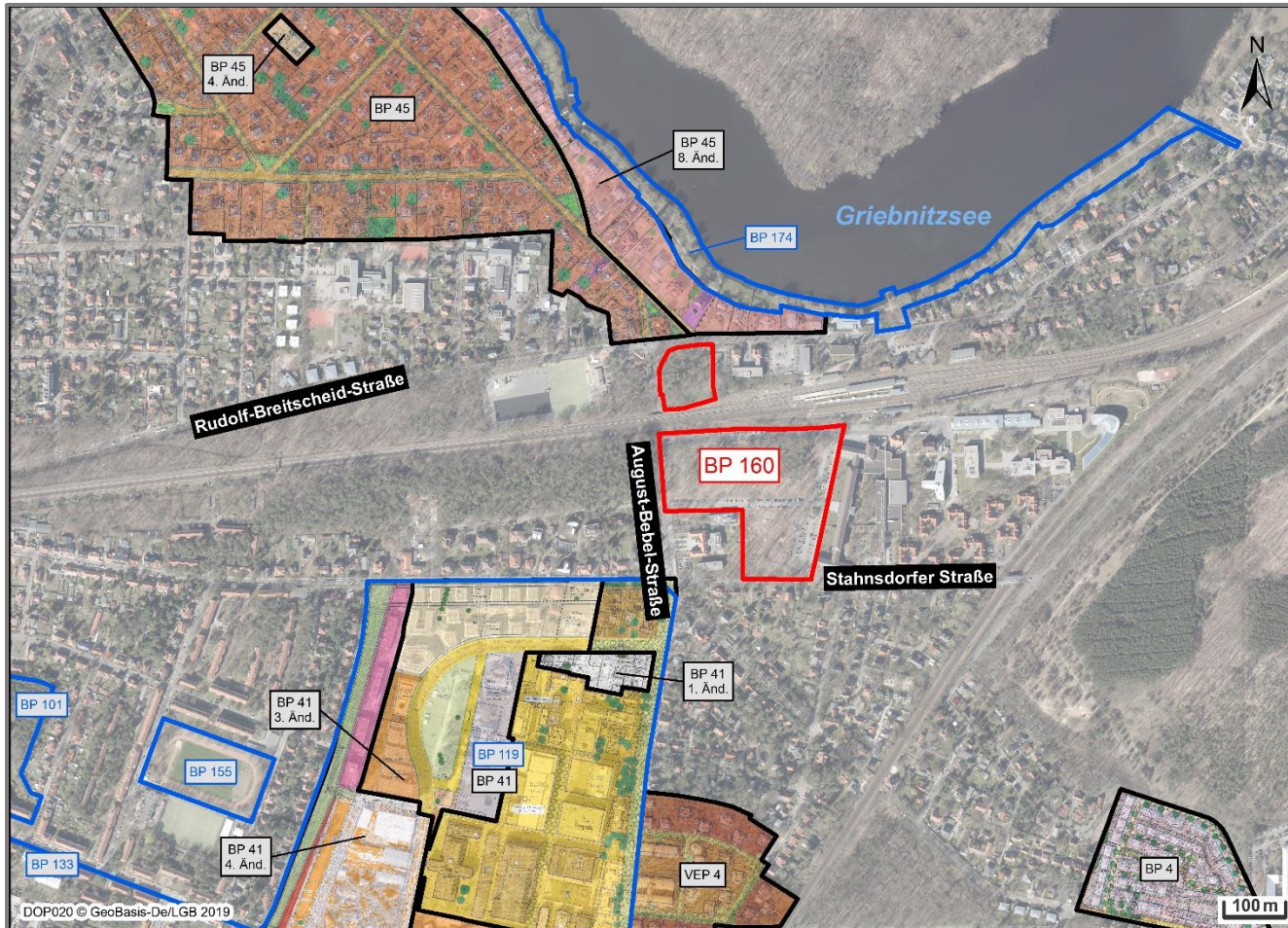
Beschlussvorlage DS 22/SVV/0330

Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung
Bebauungsplan Nr. 160 und FNP-Änderung 19/17
„Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee“



Bereich Stadtraum Süd-Ost
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungspläne in der Umgebung



Bildquelle: 462 – Verbindliche Bauleitplanung

Rechtsverbindlich:

- B-Plan Nr. 45
„Karl-Marx-Straße“ und
nachfolgende
Änderungen
- B-Plan Nr. 41
„Medienstadt
Babelsberg“ und
nachfolgende
Änderungen

In Aufstellung:

- BP 174 „Griebnitzsee-
Ufer“
- BP 119 „Medienstadt“

Planungsanlass und Planungsziele

Anlass

- gemeinsame Gründung einer Fakultät Informatik im Jahr 2017 durch Universität Potsdam und HPI
- Erweiterungspläne des Hasso-Plattner-Instituts um weitere Studienschwerpunkte am etablierten Standort

Ziele

- Dauerhafte Stärkung des Wissenschaftsstandortes Potsdam (regional, bundesweit und auch international)
- Synergieeffekte HPI und Universität (z.B. gemeinsame Nutzung von Gebäuden, Räumen)
- Sondergebiet Bildung und Forschung

Bisherige Verfahrensschritte

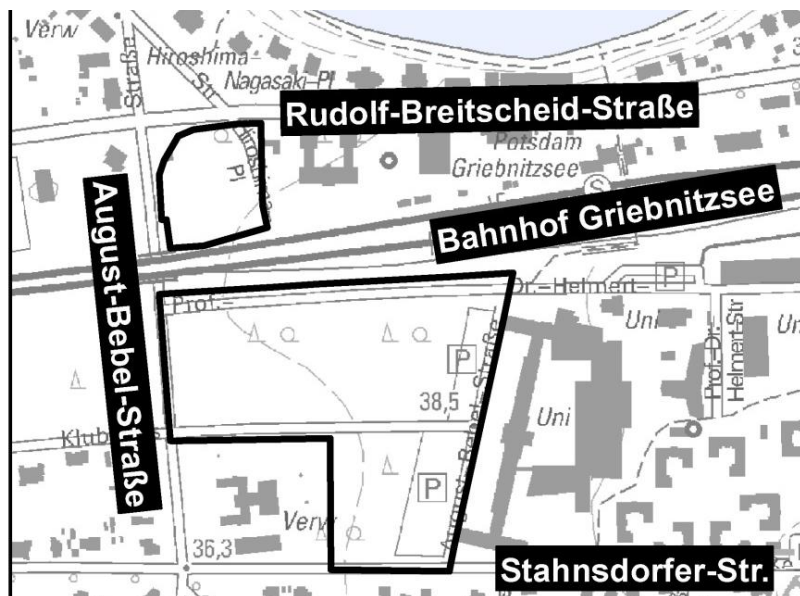
- 7.3.2018 Aufstellungsbeschluss zum BP 160 und zur FNP-
Änderung 19/17
- 06-08/2018 Planungswerkstatt u.a. mit Fraktionsvertretern
- 11/2018 frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit
zwei Varianten
- 3.4.2019 Leitentscheidung (DS 19/SVV/0178) zur Fortführung der
Vorzugsvariante
- (2019/2020) *(Erarbeitung der Fachgutachten)*
- 01/2021 Behördenbeteiligung zum ersten Entwurf des
Bebauungsplans Nr. 160 und der FNP-Änderung 19/17
- (02/2022) *(Auswertung Behördenbeteiligung, Überarbeitung der
Fachgutachten)*

Beschlussvorlage

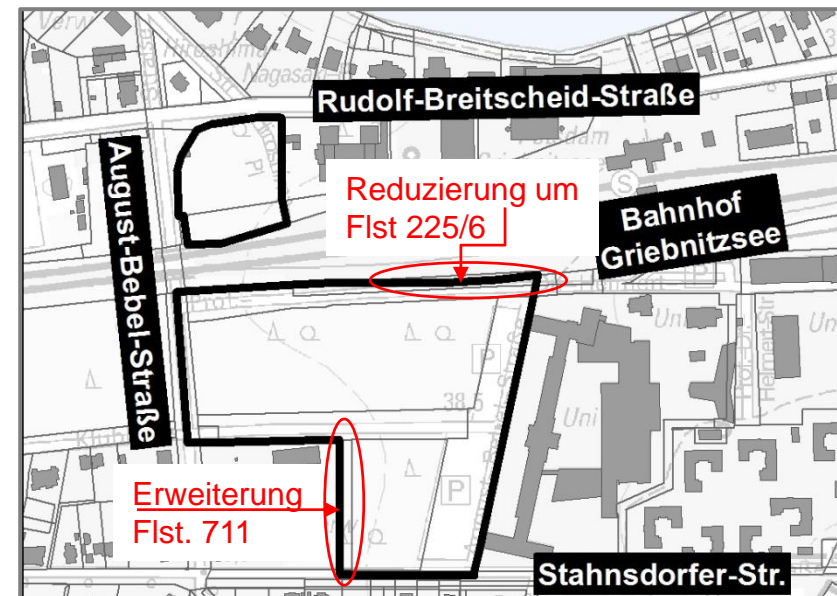
1. Änderung Geltungsbereich (Anlage 4)
2. Abwägung über Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf des BP 160 (Anlage 5)
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs 160 (Anlagen 6 und 7)
4. Abwägung über Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf des FNP 19/17 (Anlage 9)
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FNP-Entwurfs 19/17 (Anlagen 10 und 11)
6. Zustimmung zu Kernpunkten des städtebaulichen Vertrags (Anlage 8)

Zu Punkt 1: Änderung des Geltungsbereichs

- Flurstück 711 tlw. (hist. 235 und 711): **geringfügige Erweiterung** in Berücksichtigung des Baugrundstücks für Haus C2L
- Flurstück 225/6: **Reduzierung** – Fläche im Eigentum der Bahn, kein Planerfordernis



Geltungsbereich BP 160, Aufstellungsbeschluss vom
07.03.2018



Geltungsbereich BP 160 seit TÖB-Beteiligung 01/2021

Zu Punkt 2 und Punkt 4: Abwägung der Stellungnahmen der Behörden zu den Entwürfen (BP und FNP)

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

Forstbehörde am 12.03.2021:

- Hinweis auf Waldfunktionen
- Waldfunktionen nicht ohne weiteres kompensierbar → spez. Abwägungsbedarf für Waldumwandlung - öffentliches Interesse muss überwiegen → Prüfung von Alternativstandorten erforderlich
- Empfehlung, Waldumwandelungsverfahren im Rahmen des BP-Verfahrens abzuschließen (beinhaltet Festlegung von Kompensationsmaßnahmen)

Forstbehörde am 21.09.2021:

- Abschließende **Zustimmung** zur Inanspruchnahme der Waldflächen aufgrund der nachgereichten Prüfung von alternativen Standorten

Stellungnahme der Verwaltung:

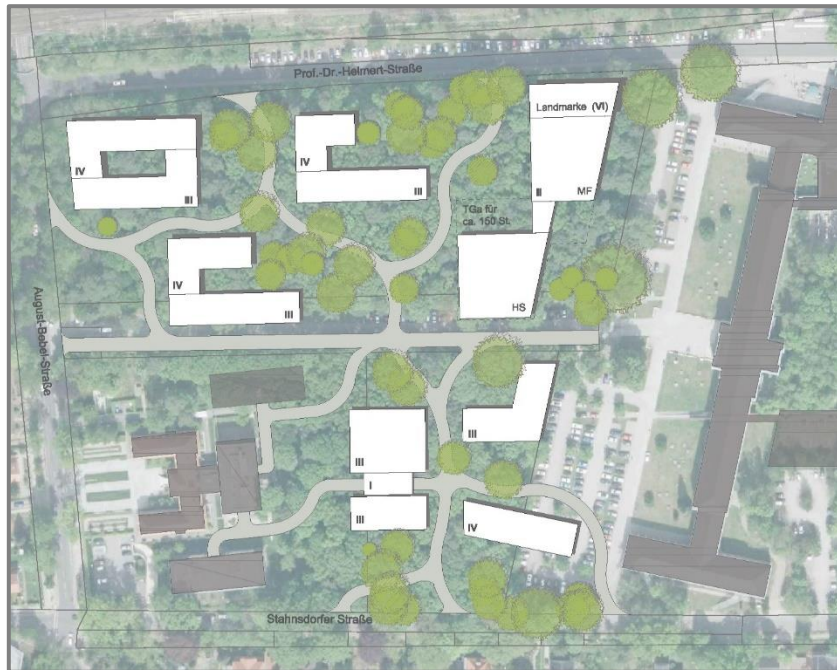
- Prüfung von alternativen Standorten in Begründung dargelegt
- Keine abschließende Regelung der Waldkompensationsmaßnahmen im B-Plan-Verfahren aufgrund der Größe des Plangebietes und des zeitlichen (phasenweisen) Umsetzungshorizonts
- Waldumwandlungsverfahren jeweils im zeitlichen Kontext zur Umsetzung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren
- **Die Planung wurde nicht geändert.**

Waldkompensation

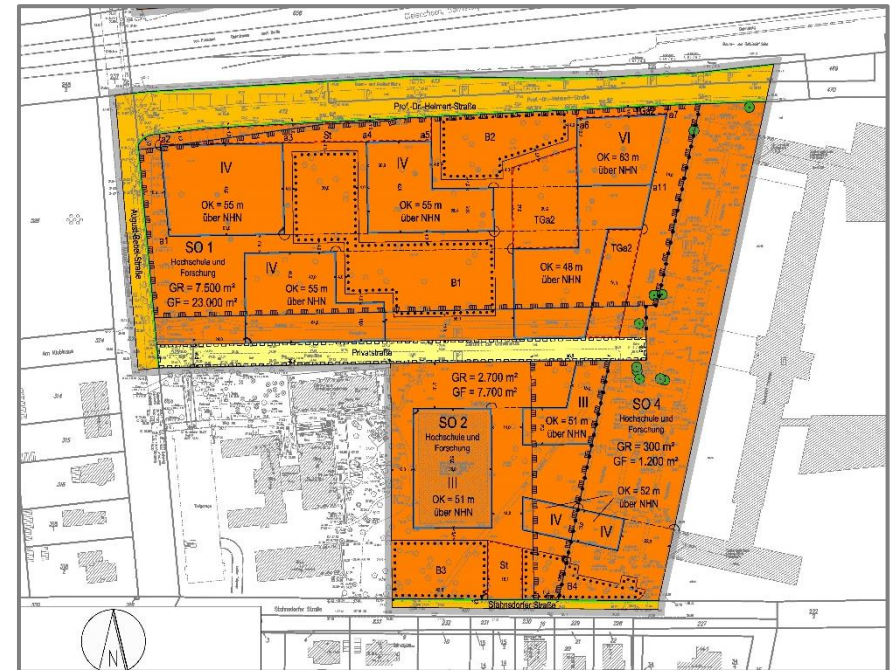
- Künftige Inanspruchnahme von 31.774 m² (**3,18 ha**) Wald
- Waldumwandlung durch § 8 LWaldG geregelt → erfordert Genehmigung durch untere Forstbehörde bei künftigen Bauanträgen
- Kompensationsfaktor: 1 : 3,75, aufgeteilt in:
 - 1 : 1 Grundkompensation → Erstaufforstung: **3,18 ha** im Naturraum Mittlere Mark (*bereits vertraglich gesichert und tlw. realisiert*)
 - 1 : 2,75 darüber hinaus gehendes Ausgleichserfordernis → waldverbessernde Maßnahmen: **15 ha**
 - davon Anrechnung von **12 ha** für naturschutzfachlichen Ausgleich möglichst im Stadtgebiet Potsdam (E/A-Bilanz)
- Festlegung von Umfang und Art der Maßnahmen durch Forstbehörde
 - Regelung im Baugenehmigungsverfahren (nicht B-Plan), da längerer Umsetzungszeitraum zu erwarten

Zu Punkt 3: Bebauungsplan-Entwurf

Festsetzungen basieren auf Vorzugsvariante des Masterplans
(gemäß Leitentscheidung vom 3.4.2019 - DS 19/SVV/0178)



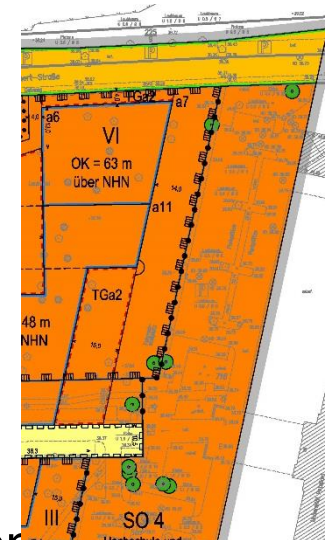
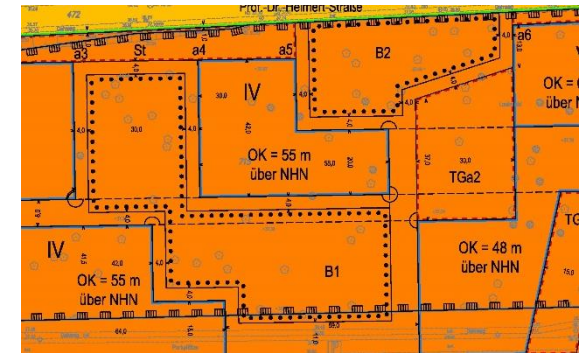
Auszug aus Vorzugsvariante Masterplan (04/2019)



Auszug aus Entwurf zum BP Nr. 160 (Stand: 02/ 2022)

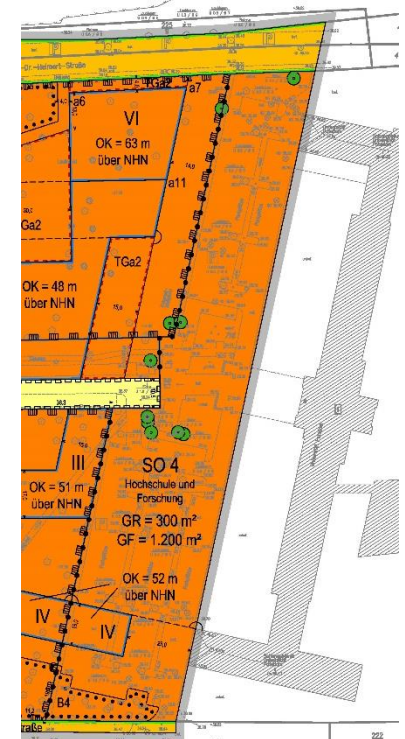
Bebauungsplan-Entwurf, wesentliche Festsetzungen (1)

- SO Sondergebiet, Zweckbestimmung Hochschule und Forschung
- enge Baugrenzen für Gebäude gemäß Vorzugsvariante und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Zahl der Vollgeschosse: 3 bis 6
- Gebäudehöhe / Oberkante:
 - in der Regel: 48 m bis 55 m über NHN (bis 17 m über Gelände)
 - Ausnahme: bis 63 m über NHN (bis 25 m für Gebäude im Eingangsbereich)
- Festsetzung von besonders erhaltenswerten Einzelbäumen

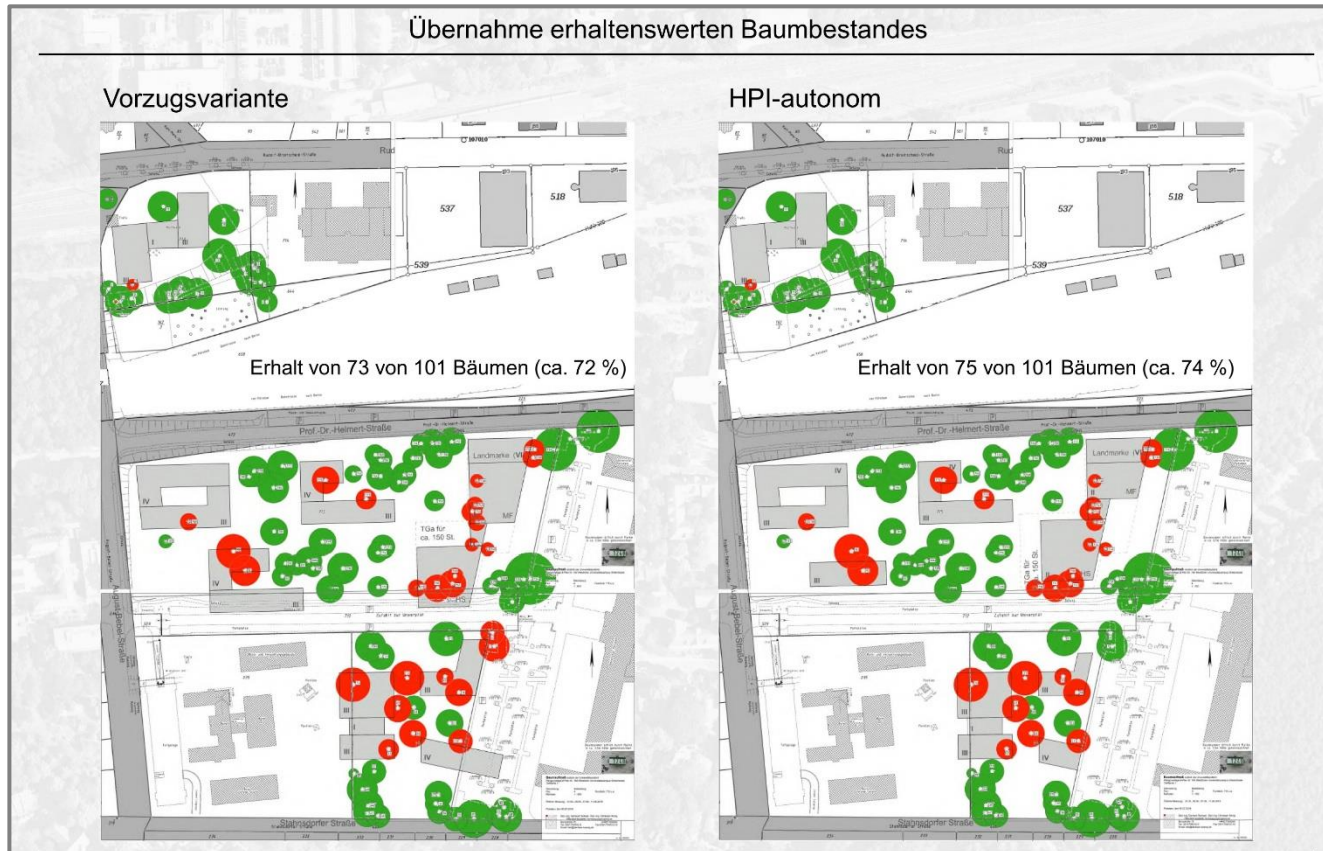


- Öffentliche und private Verkehrsflächen
- Textliche Festsetzungen:
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, einen waldartigen Campus zu gestalten
 - Eingeschränkte Versiegelungsmöglichkeit für Privatstraße, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen – Wasser- und Luftdurchlässigkeit
 - Eingeschränkte Versiegelungsmöglichkeiten innerhalb der Bepflanzungsflächen → für innere Erschließung / Durchwegung des waldartigen Campus
 - Dach- und Fassadenbegrünung
 - Lärmschutzfestsetzungen (wg. Bahnlärm)

- **Verzicht** auf Tiefgarage unterhalb der Uni-Stellplatzfläche (SO 4), da wasserrechtliche Bedenken zu Auswirkungen
 - Zweifel an sachgerechtem Umgang und Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
 - Konkrete Tiefgaragenplanung erforderlich, um Zweifel auszuräumen
 - Aber: aktuell keine konkreten Planungs- oder Realisierungsabsichten des Landes für Tiefgarage
 - Ggf. Planänderungsverfahren, wenn Absichten / Planungen des Landes konkret werden sollten



Übernahme erhaltenswerten Baumbestandes



2018: Ermittlung
des **besonders**
erhaltenswerten
Baumbestands
durch Baum-
sachverständigen
und UNB

→ Anpassung der
Bauräume, um
mindestens 73 %
der
erhaltenswerten
Bäume erhalten
zu können

Präsentation vom 27.08.2018 in der Planungswerkstatt

Sicherung des als erhaltenswert eingestuften Baumbestands

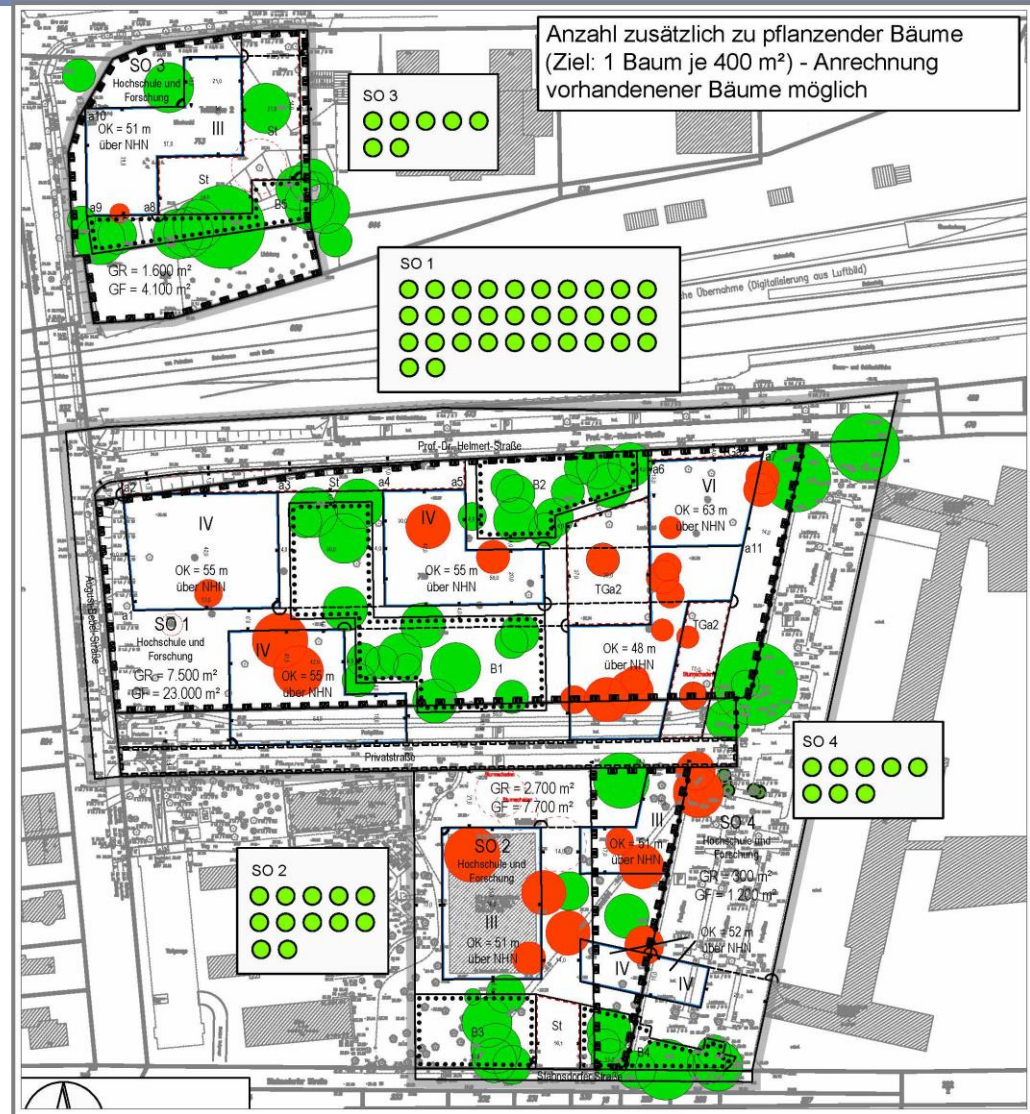
Flächen mit Bindungen
zum Erhalt von Bäumen
und Sträuchern
→ insbesondere zur
Sicherung von
Baumgruppen im Sinne
des beabsichtigten
Wechsels zwischen
Bauräumen und
Freiräumen



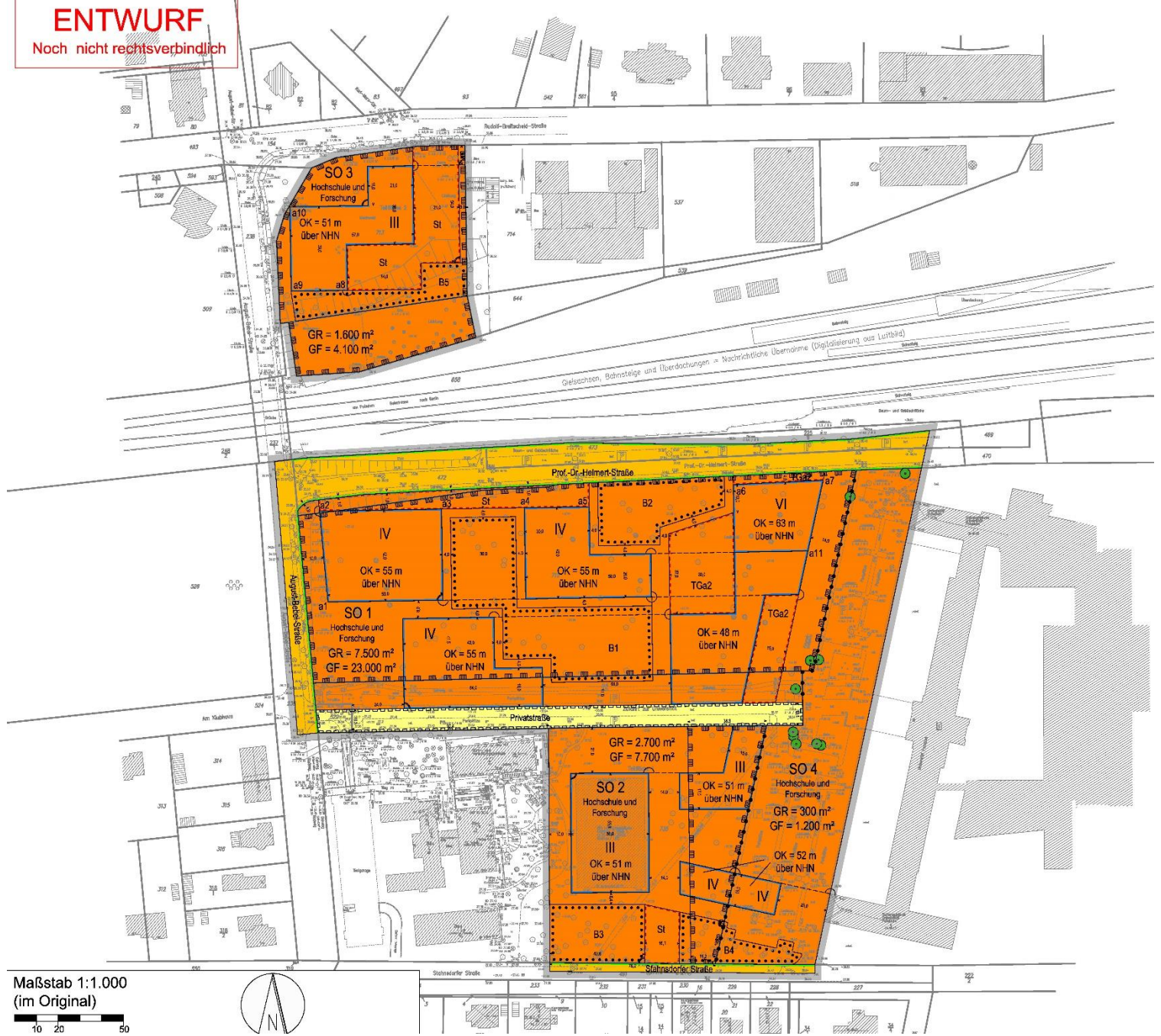
Festsetzungen zum Baumbestand

- TF 12 Nachpflanzung bei Abgang von Bäumen innerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindung
- TF 15 Gliederung von Stellplätzen: je 5 St ein Baum
- TF 16 je angefangene 400 m² Grundstücksfläche Anpflanzung eines Baumes bei Anrechnung vorhandenen Baumbestands sowie der nach TF 15 anzupflanzenden Bäume

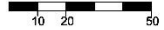
Ziel: Sicherung der Mindestbegrünung, Gesamtzahl entsprechend in etwa dem Bestand an erhaltenswerten und vitalen Bäumen → mindestens 128 Bäume



ENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich



Maßstab 1:1.000
 (im Original)



Zu Punkt 5: Flächennutzungsplan-Änderung (19/17)



Auszug des FNP (Stand 30.01.2013)



Vorgesehene Darstellung (Stand: 29.11.2021)

Inhalt und Ziel der Änderung:

- Darstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung

Zu Punkt 6: Kernpunkte des städtebaulichen Vertrags

1. Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen
2. Erschließung
3. Durchwegung
4. Mobilität und Anlagen des ruhenden Verkehrs
5. Maßnahmen für den Naturschutz (Interne Maßnahmen, Waldausgleich, Naturschutzbezogener Ausgleich, Artenschutzmaßnahmen [u.a. Vogelschutz, Insektenschutz])
6. Erhalt von Waldbäumen
7. Maßnahmen zur Gestaltung
8. Maßnahmen für den Klimaschutz (Energiekonzept, Klimaanpassung)

- Inhalte des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB derzeit in
Verhandlung
- Zustimmung zum Vertrag: Gegenstand einer gesonderten
Beschlussvorlage (vor Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

Planungs- bzw. Verfahrenskosten:

- es fallen externe Planungskosten an, werden von Dritten übernommen

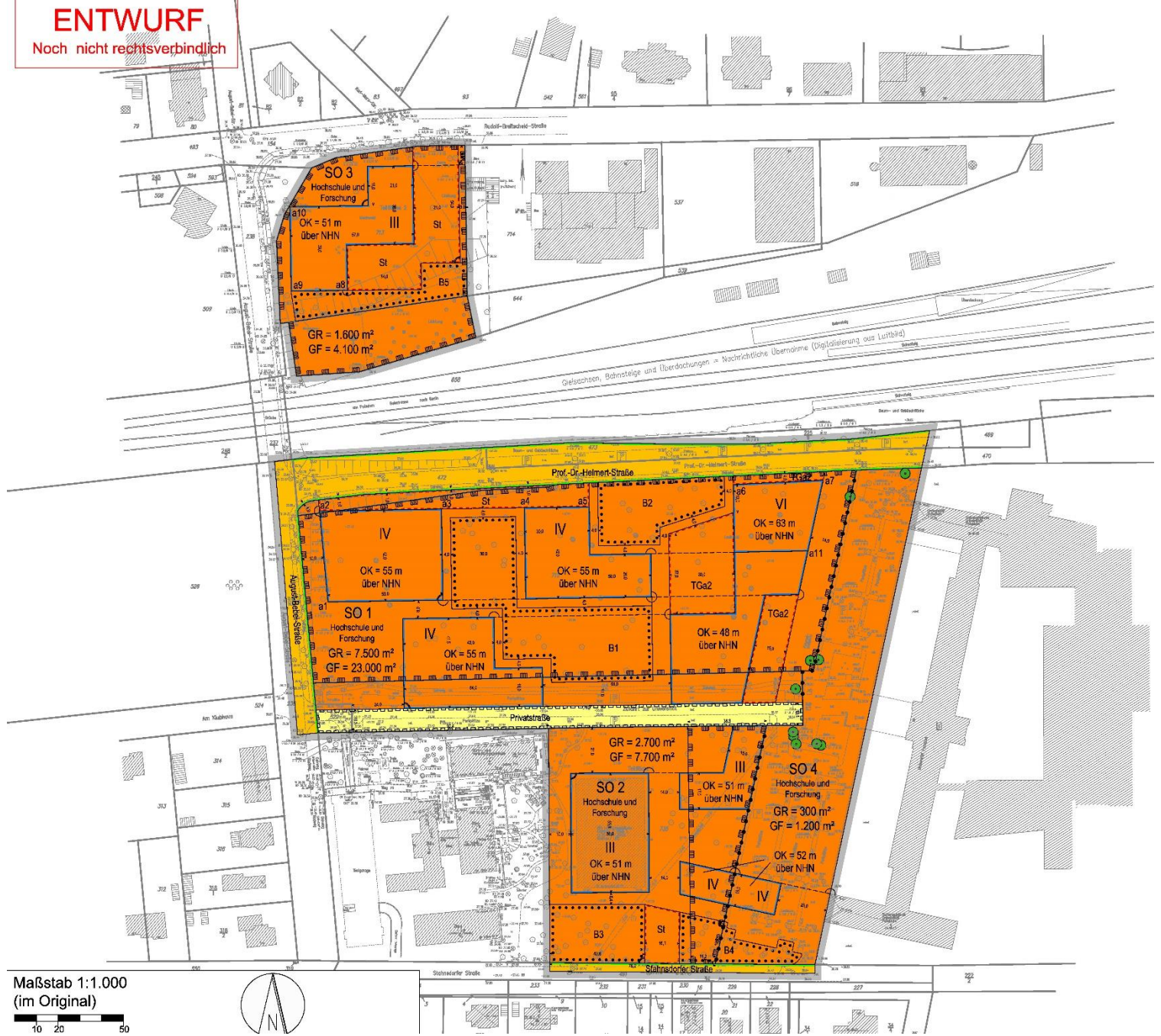
Realisierungskosten:

- Grunderwerb aufgrund Übernahmeanspruch für Prof.-Dr.-Helmert-Straße : ca. 35.608,20 EUR

Folgekosten:

- Keine zusätzlichen Folgekosten für Stadt (Unterhaltungskosten für öffentliche Straßen bereits in Haushaltsplanung berücksichtigt – gilt auch für öffentlich gewidmete Prof.-Dr.-Helmert-Straße)

ENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich



Maßstab 1:1.000
 (im Original)



Flächennutzungsplan-Änderung (19/17)



Auszug des FNP (Stand 30.01.2013)

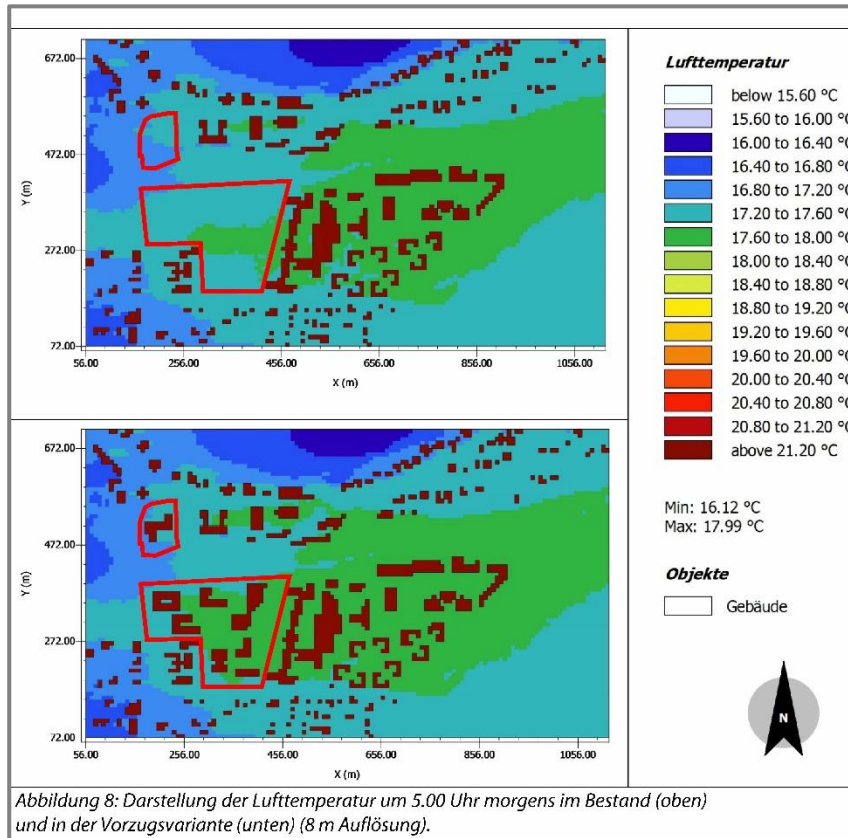


Vorgesehene Darstellung (Stand: 29.11.2021)

Inhalt und Ziel der Änderung:

- Darstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung

Teilfläche 2 (nördlich der Bahn) – Auswirkung auf Frischluftentstehung?



Klimagutachten (siehe Kap. B.2.7):

Bestand: Klimatische
Ausgleichsfunktion →
Frischluftentstehungsgebiet

Planung: Untersuchung in räumlich,
dreidimensionalem Modell:

- Klimatische Fernwirkung: in
beiden Teilbereichen leicht
erhöhte Temperaturen →
geringe Fernwirkung

LUP – Luftbild Umwelt Planung GmbH, GreenAdapt Gesellschaft für
Klimaanpassung mbH: Mikroklimatische Auswirkungen des Bebauungsplans vom
15.11.2019