



Betreff:

öffentlich

Beschluss über den Masterplan Schlaatz und zur Fortführung des Bebauungsplans Nr. 138 "Am Schlaatz"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum: 14.12.2022
	Freigabedatum:

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
25.01.2023		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Masterplan Schlaatz ist als Planungsgrundlage zur Weiterentwicklung des Wohngebiets am Schlaatz und als Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ sowie für die Umsetzung der darin empfohlenen Realisierungsmaßnahmen zu verwenden (gemäß Anlage 2).
2. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ ist in seinem räumlichen Geltungsbereich um den Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 150 „Am Bisamkiez“ sowie um die Käthe-Kollwitz-Siedlung zu erweitern (s. Anlage 4). Die Planungsziele dieses Bebauungsplans sind anhand der konkreten Ziele aus dem Masterplan Schlaatz zu aktualisieren (siehe Anlage 3 und Masterplan Anlage 2).
3. Der gemäß Beschlussposition 2 zu erweiternde Bebauungsplan soll im Regelverfahren weitergeführt werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt werden. Die öffentliche Auslegung ist durch einen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess im Schlaatz zu begleiten.
4. Für die im Rahmen der Umsetzung des Masterplans Schlaatz möglichen ergänzenden Wohnungsneubauten, insbesondere des geförderten Wohnungsneubaus, soll die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten zur vorrangigen und unentgeltlichen Übertragung von Rand- und Splitterflächen an die ProPotsdam und die Genossenschaften ausschöpfen. Gleichzeitig sollen Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen geführt werden, dass notwendige Rand- und Splitterflächen, welche für soziale Infrastruktur, öffentliche Freiflächen oder Verkehrsflächen und nicht für Wohnungsbau oder Gewerbe benötigt werden, im Gegenzug an die Landeshauptstadt übertragen werden, ggf. durch den Tausch von Flächen.

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- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungs- und Projektsteuerungskosten an, die sich voraussichtlich auf ca. 450.000,00 € belaufen. Diese Kosten werden vorbehaltlich des hier angestrebten Einsatzes von Mitteln der Städtebauförderung sowie vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung bereitgestellt. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2023 bis 2025 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen (Personalkosten) an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung zu erbringen sind, können gemäß § 11 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Hierbei handelt es sich um Kosten, die grundsätzlich als Personalkosten anfallen und zu keiner Haushaltsmehrbelastung durch das konkrete Planverfahren führen. Die im Fachbereich Stadtplanung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht an einen Dritten übertragen werden und werden daher ebenfalls verwaltungsintern im Rahmen der laufenden Personalkosten erbracht. Die Personalaufwendungen sind durch das Haushaltsbudget gedeckt.

Realisierungskosten

Durch den Beschluss fallen unmittelbar noch keine Kosten für die Realisierung an. Dazu sind weitere konkretisierende Planungsschritte und entsprechende Beschlüsse nötig. Der Einsatz von Fördermitteln aus unterschiedlichen Programmen wird angestrebt.

Auf den Haushaltsvorbehalt sowie den Vorbehalt der Verfügbarkeit von Städtebaufördermitteln auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen (Personalkosten) angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich maßgebliche Auswirkungen u.a. auf den Grundbesitz der Landeshauptstadt Potsdam und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam (erwartete Veränderung der Ertragssituation) zu erwarten sind. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich.

Die Wohnungsunternehmen bzw. Grundstückseigentümer, die über Grundstücke im Plangebiet verfügen, sollen sich verpflichten, die Anwendung des der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: „Potsdamer Baulandmodell“, Drucksache 16/SVV/0851) anzuerkennen. Die nötigen Zustimmungserklärungen werden im Laufe des weiteren Verfahren eingeholt.

Auf den Haushaltsvorbehalt sowie den Vorbehalt der Verfügbarkeit von Städtebaufördermitteln auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

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
20	20	20	20	20	2000	0

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

	positiv	Begründung: Projekt/Maßnahme setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zum Masterplan Schlaatz sowie dessen Umsetzung herbeizuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Umsetzung des Masterplans und der hierfür notwendigen Grundstücksübertragungen, die Pro Potsdam und die Wohnungsgenossenschaften Rand- und Splitterflächen, die nicht für Wohnungsbau oder Gewerbe, sondern für soziale Infrastruktur, öffentliche Freiflächen oder Verkehrsflächen benötigt werden, an die Landeshauptstadt übertragen.

Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Masterplan Schlaatz	(37 Seiten)
Anlage 3	Fortführung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“	(5 Seiten)
Anlage 4 Plan)	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“	(1

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage (Anlage 1)

Betreff: B-Plan 138

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. 5110607 Bezeichnung: Soziale Stadt Schlaatz - Stadterneuerung.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan		139.200	354.000	360.000	586.000		1.439.200
Ertrag neu		139.200	354.000	360.000	586.000		1.439.200
Aufwand laut Plan		220.800	537.000	546.000	879.000		2.182.800
Aufwand neu		220.800	537.000	546.000	879.000		2.182.800
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan		81.600	183.000	186.000	293.000		743.600
Saldo Ergebnishaushalt neu		81.600	183.000	186.000	293.000		743.600
Abweichung zum Planansatz		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
Inv0estive Einzahlungen		92.800	236.000	240.000	390.800		400.000	1.359.600
Investive Einzahlungen neu		92.800	236.000	240.000	390.800		400.000	1.359.600
Investive Auszahlungen laut Plan		147.200	358.000	364.000	586.000		740.910	2.196.110
Investive Auszahlungen neu		147.200	358.000	364.000	586.000		740.910	2.196.110
Saldo Finanzhaushalt laut Plan		54.400	122.000	124.000	195.200		340.910	-836.510
Saldo Finanzhaushalt neu		54.400	122.000	124.000	195.200		340.910	-836.510
Abweichung zum Planansatz		0	0	0	0	0	0	0

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 Vollezeiteinheiten 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.).

Die Veranschlagung aller Einzelmaßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Schlaatz erfolgt im Unterprodukt 5110607. Als Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist der B-Plan 138 mit enthalten. Diese Maßnahme steht sowohl unter Haushaltsvorbehalt als auch unter dem Vorbehalt der Förderung. Im Programmantrag Programmjahr 2023 für die Förderung wurde der B-Plan 138 mitberücksichtigt.

Grobschätzung des Auftragswerts insgesamt

	vollständiger Geltungsbereich	ohne Käthe-Kollwitz-Siedl.
Grundleistungen zum Bebauungsplan	141.711,50 €	135.160,72 €
Besondere Leistungen zum Bebauungsplan	48.000,00 €	45.000,00 €
Besondere landschaftsplanerische Leistungen	64.000,00 €	60.000,00 €
Artenschutzgutachten	30.000,00 €	28.125,00 €
Immissionsschutzgutachten	20.000,00 €	18.750,00 €
Verkehrsgutachten	30.000,00 €	28.125,00 €
<u>Konkretisierung d. städteb.Konzepts d. Masterplans</u>	<u>25.000,00 €</u>	<u>23.437,50 €</u>
Summe (netto)	358.711,50 €	338.598,22 €
zzgl. 5 % Nebenkosten	376.647,07 €	355.528,13 €
zzgl. 19 % MWSt	448.210,01 €	423.078,47 €

Anlagen:

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



SCHLAATZ WEITERBAUEN

Stadtreparatur und eine Verzahnung von Stadt und Landschaft

Impressum

MASTERPLAN SCHLAATZ_2030

im Rahmen des Integrieren Entwicklungsprozesses Am Schlaatz (19/SVV/1355)
als Ergebnis des offenen Planungswettbewerbs und der
anschließenden Mehrfachbeauftragung (September 2021 - Oktober 2022)

Planungsteam:

Octagon Architekturkollektiv
GM013 Landschaftsarchitektur

Ausloberin:

Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsbereich für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt

handelnd für das
„Bündnis Am Schlaatz für die integrierte Weiterentwicklung des Stadtteils“

bestehend aus:

Landeshauptstadt Potsdam (LHP)
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG
ProPotsdam GmbH
Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG

vertreten durch

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Entwicklungsbeauftragter für die Neubaugebiete

Verfahrenskoordination:

büro lucherhandt & partner
Lucherhandt Senger Witt Stadtplaner PartGmbH
Daniel Lucherhandt, Annabelle Ries, Franziska Unzner

Projektsteuerung:

durch Koordinierungsstelle Bündnis Am Schlaatz:
Andre Schwarz | Bereich Stadtraum Süd-Ost, Landeshauptstadt Potsdam
Josephine Braun, Carsten Hagenau | Arbeitskreis Stadtpuren
Nicole Stähler, Gregor Heilmann | ProPotsdam GmbH
Kathrin Feldmann, Philipp Hössel | Stadtkontor GmbH

Illustrationen:

Octagon Architekturkollektiv
GM013 Landschaftsarchitektur

Stand: 08. Oktober 2022



Dieses Projekt wurde im Rahmen der Städtebauförderung anteilig mit den Mitteln
des Bundes und des Landes Brandenburg gefördert.



Masterplanverfahren Schlaatz_2030

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Gestützt auf einen umfangreichen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess und in intensiver Zusammenarbeit mit den vor Ort aktiven sozialen Wohnungsunternehmen mit Gebäudebeständen Am Schlaatz im „Bündnis Am Schlaatz“ wurde in den zurückliegenden Jahren für die Entwicklung des Stadtteils Schlaatz ein Masterplan erarbeitet.

Um die besten Konzepte für den Masterplan zu finden wurde ein Wettbewerb ausgerufen, in dem Teams aus Stadtplanungs-, Landschaftsarchitektur- und Architekturbüros ihre Entwürfe einreichen konnten. Sie hatten die Aufgabe, Antworten zu finden, welche Veränderungen z. B. im Städtebau und Freiraum dazu beitragen können, den Schlaatz zu einem noch lebenswerteren und gut durchmischten Stadtquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot zu entwickeln. Die Struktur des Stadtteils sollte dabei so weiterentwickelt werden, dass ein positiver Mehrwert für die jetzigen und zukünftigen Bewohner:innen erreicht wird.

Die Erstellung des städtebaulich-landschaftsplanerische „Masterplan Schlaatz_2030“ erfolgte auf Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Schlaatz (19/SVV/1355), welches aus die Herausforderungen und Planungserfordernisse enthält. Schlaatz 2030, das ist ein Stadtteil zum „kommen, bleiben und wollen“. Der Schlaatz soll ein Lebensort werden, an den die Menschen gerne kommen und in dem die Schlaatzer:innen gerne bleiben wollen. Ein Ort, der gut vernetzt und anerkannt ist – ein Teil der Stadt Potsdam und ein lebens- und liebenswerter Stadtteil für alle, mit guten Angeboten zum Wohnen, Treffen, Einkaufen und Arbeiten. Ein wichtiger Grundsatz dabei ist, dass niemand verdrängt wird und die Schlaatzer:innen auch zukünftig im Stadtteil bleiben können und leistbare Mieten vorfinden. Der Masterplan übersetzt die Zielstellungen und Handlungsfelder des IEK in den Stadtraum und schafft den Rahmen für die langfristige nachhaltige städtebauliche und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Stadtteils. Auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung „Bündnis Am Schlaatz“ und des Partizipationskonzeptes (21/SVV/0066) wurde das Verfahren zur Erstellung des Masterplan zweistufig konzipiert, um die Beteiligungsmöglichkeiten auszuweiten und schrittweise die besten Planungsansätze mit den Akteur:innen und Bewohner:innen weiterzuentwickeln. Die Umsetzung erfolgte in Zusammenarbeit mit der WerkStadt für Beteiligung und dem Planlabor Schlaatz (Anlaufstelle für Partizipation vor Ort).

Zentrale Zielstellung sind insbesondere:

- die bessere Vernetzung des Stadtteils mit der Gesamtstadt,
- die bauliche Weiterentwicklung zur Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes unter Vermeidung von Verdrängung sowie neuer Arbeitsplätze durch Gewerbe im Stadtteil und
- die nachhaltige Anpassung an den Klimawandel in Gebäudebestand, Freiraum sowie Mobilität.

Das Masterplanverfahren

In der ersten Phase des Masterplanverfahrens (Januar 2020 – Januar 2022) erfolgte der Aufbau der umfangreichen Projektstruktur, sowie die Erarbeitung der integrierten Aufgabenstellung, welche gemeinsam mit den sozialen Wohnungsunternehmen des Arbeitskreis Stadts Spuren sowie durch geschäftsbereichsübergreifende Zusammenarbeit der zuständigen Bereiche der Stadtverwaltung im Rahmen des „Bündnis Am Schlaatz“ erstellt wurde und als Grundlage der europaweiten Ausschreibung des offenen Planungswettbewerbs diente. Hierin wurden die Aufgabenstellung zu den Themen Städtebau, Wohnen, Freiraum, Soziale Infrastruktur, Klima, Mobilität und Energie sowie Gewerbe zusammengetragen. Von 9 teilnehmenden Planungsbüros aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten wurden in einer öffentlichen Jursitzung am 11.01.2022 durch das Bewertungsgremium aus Auslobern und externen Fachpreisrichtern drei Planungsteams ausgewählt. Hierzu konnten vorab bereits die Meinungen der interessierten Bewohner:innen in einer Ausstellung gesammelt und der Jury als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden.

In der zweiten Phase (Februar 2022 bis Oktober 2022) wurde in drei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen – den sogenannten Dialogrunden (28.02., 09.04. und 18.06.) – die Planungen auf Grundlage der Eingaben des Beratungsgremiums, der Sachverständigen und der Bewohner:innen überarbeitet. Die Pläne wurden nach jeder Veranstaltung zudem im Stadtteil ausgestellt, waren vor Ort im Planlabor einsehbar und online unter <https://wir-machen-schlaatz.de> dokumentiert. Am 18.06.2022 erfolgte auf der 3. Dialogrunde die öffentliche Auswahl des Gewinner Planungsteams (Octagon Architekturkollektiv und GM013 Landschaftsarchitektur).

Die Auswahl begründet die Jury wie folgt: Der Entwurf überzeugt durch seinen Respekt gegenüber der ursprünglichen Planungskonzeption des Schlaatzes und dessen Weiterentwicklung. Die Planung erkennt dabei die Qualitäten und arbeiten sensibel die richtigen Stellen für eine Transformation des Stadtteils heraus - ohne ihn zu überformen und unkenntlich zu machen. Der Schlaatz bleibt Schlaatz, fit für die Zukunft, mit Platz

zum Wachsen und um einige Dimensionen reicher. Dadurch werden der Bestand, seine Historie und seine Bewohner:innen gewürdigt. In Auseinandersetzung mit dem Bestand fügt sich das vorgeschlagene Neubaupotential gut in das vorhandene städtebauliche Gefüge ein. Das gute Maß an „Neubau“ wird dem Ziel gerecht, den Stadtteil in einem Umwandlungsprozess weiterzuentwickeln, der die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft stabilisiert, ohne angestammte Bewohner:innen zu verdrängen. Die städtebaulichen Ergänzungen wirken – auch durch die vorgeschlagenen Typologiebaukasten – behutsam und flexibel. Durch die Schließung bzw. Bebauung der Ecken und die vorgeschlagene Aufstockung wird neuer Wohnraum geschaffen, ohne die Qualitäten des Freiraumes einzuschränken. Durch die Schließung der Ecken werden die öffentlichen und privaten Freiflächen effektiv voneinander getrennt. Innenhöfe wirken intimer und für die Anwohner:innen besser nutzbar. Landschaftlich und stadträumlich wird die ursprüngliche Idee zur Strukturierung des Quartiers aus den 80er- Jahren aufgegriffen und neu interpretiert: Nord-Süd gehende urbane Linien bilden Orientierung im Quartier (Lange Linie) und ein Gesicht nach außen (An der Alten Zauche, Nuthetal und Landschaftsachse), Ost-West laufende grüne Korridore knüpfen durch das Quartier hindurch an die Nuthe- Landschaften an. Das stärkt die Außenwahrnehmung des Schlaatzes und kann zu einem starken Bild für die zukünftige Entwicklung des Schlaatzes werden.

Die Planungen wurden auf dem Stadtteilstfest Am Schlaatz (27.08.2022) sowie in der Sitzung des Gestaltungsrates (02.09.2022) erneut mit der Öffentlichkeit diskutiert und zum Abschlussdialog fertiggestellt.

Das Ergebnis dieses Masterplans wurde im Abschlussdialog am 08.10.2022 der interessierten Öffentlichkeit und Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zum Masterplan sind umfangreich dokumentiert unter:

<https://wir-machen-schlaatz.de/masterplan-und-co/>

Schlussfolgerungen aus dem Masterplan Schlaatz

Zum Masterplan Schlaatz wurden im Abschlussdialog am 08.10.2022 Empfehlungen ausgesprochen, die sich auf die Umsetzung der darin entwickelten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption richten. Sie erstrecken sich auf die stadtplanerische Gestaltung, die landschaftsgestalterische Entwicklung und die künftige Erschließung des Gebiets sowie die zeitliche Perspektive der Gesamtentwicklung.

Wichtige Ziele aus dem Masterplan sind:

Stadtplanerische Gestaltung:

Die ursprüngliche städtebauliche Grundkonzeption des Schlaatz wird beibehalten und durch Aufstockungen sowie typologische Neubauten behutsam ergänzt. Durch die sozialverträgliche Erweiterung des Wohnungsbestandes wird eine bedarfsgerechte Versorgung vielfältiger Zielgruppen mit bezahlbaren und möglichst barrierefreien Wohnungen ermöglicht und Verdrängung vermieden. Ziel ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Verbesserung der sozialen Durchmischung und Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels. Maßnahmen hierbei sind:

- Aufstockungen, Ersatzneubauten und ergänzende Neubauten zur Schaffung des benötigten Wohnraumes
- Stärkung der Zentren am Markt und Magnus-Zeller-Platz durch die Errichtung von Nutzungsgemischte Neubauten für Gewerbe und Dienstleistungen sowie soziale, gesundheitliche und Bildungsinfrastrukturen
- Erdgeschoss in Neubauten werden flexibel gestaltet, um die Nutzungsmischung im Quartier zu erweitern
- Bedarfsgerechter Ausbau der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastrukturen
- Verwendung von Holz bei der weiteren baulichen Entwicklung
- behutsamer Umgang mit vorhandenen Höfen und Verzicht auf die Unterbringung von Gebäuden auf diesen Flächen
- Realisierung erster hochbaulicher Maßnahmen insbesondere im nördlichen und südwestlichen Teilbereich bereits ohne Vorliegen des Bebauungsplans in Initiative der jeweiligen Wohnungsunternehmen, sofern dies rechtlich möglich ist

Verkehr und Mobilität:

Im Schlaatz gibt es ca. 3.515 Stellplätze. In einer von der Landeshauptstadt Potsdam im April 2021 (also während des zweiten Corona- Lockdowns) beauftragten Parkraumerhebung waren hiervon 27,3% nicht belegt (ca. 960 Stellplätze). Zugleich war die Belegungsdichte der Stellplatzreihen innerhalb des Stadtteils räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Zwischen 1996 und 2020 ist die Anzahl der Fahrzeuge im Neubaugebiet Am Schlaatz von 5.159 auf 3.062 gesunken. (Zum Vergleich stieg in der Gesamtstadt die Anzahl von 76.576 auf 100.987 Fahrzeuge). Im gleichen Zeitraum sank auch die Anzahl der Bewohner:innen von 12.224 auf 9.132 Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz). Ziel ist es daher diese Flächen effizienter zu gestalten, um Flächen für die städtebauliche Weiterentwicklung zu generieren. Maßnahmen hierbei sind:

- Effizienteres Erschließungssystem durch die Schaffung von zwei sog. Erschließungs-Loops (ringförmige Erschließungen), welche den Verkehr zielgerichtet

bündeln und somit andere Teilbereiche entlasten. Hierdurch werden einerseits die Flächen für den benötigten Wohnungsbau sowie Gewerbe besser erschlossen und andererseits die Schaffung von wohnungsnahen Freiflächen und sozialen Infrastrukturen ermöglicht.

- Errichtung von sogenannten Mobilitätshubs bzw. Mobilitätsdrehscheiben zur Umsetzung der Verkehrswende vor Ort. Hierin werden Stellplätze flächensparend konzentriert und Umsteigemöglichkeiten auf andere Mobilitätsmittel ermöglicht. Diese sind zentral gelegen und in zumutbarer Zeit zu erreichen. Als Ort des Zusammenkommens können hieran Nachbarschaftsplätze geschaffen, Dienstleistungen und Arbeitsplätze sowie soziale Infrastrukturen verknüpft werden.
- Verbesserung der Radinfrastruktur zum und innerhalb des Stadtteils
- Reduktion des Verkehrsaufkommens in den Nebenstraßen (sog. Nachbarschaftsbänder) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch barrierefreie Erschließung
- Realisierung erster Erschließungsabschnitte bereits ohne Vorliegen des Bebauungsplans, sofern dies rechtlich möglich und finanziell umsetzbar ist.

Landschaftsgestalterische Einbindung:

Der Schlaatz wurde als familienfreundlicher Stadtteil in der Nutheniederungen errichtet. Neben der Nähe zur Nuthe und dem Schlaatzwäldchen ist die Lange Linie das prägende Freiraumelement. Der Stadtteil ist jedoch durch Nuthe und Schnellstraße sowie die umliegenden Kleingärten vom Rest der Stadt inselartig abgetrennt. Diese Verbindung zu umliegenden Stadtteilen soll verbessert, die Einbindung in die Landschaft weiter gestärkt und in die Nachbarschaften getragen sowie die Vegetation an den Klimawandel angepasst werden. Maßnahmen hierbei sind:

- Bessere Vernetzung des Stadtteils mit der Gesamtstadt durch eine direkte Verbindung zu Babelsberg und entlang der Käthe-Kollwitz-Siedlung zur Waldstadt I
- Stärkere Durchgrünung des Stadtteils durch das Hereinziehen der Landschaft entlang der Langen Linie und deren Umgestaltung zum „blau-grünen Infrastrukturband“ sowie zwischen die Wohnblöcke durch Umbau der Verkehrsflächen zu durchgrüneten Nachbarschaftsgassen mit wohnumfeldnahen Aufenthaltsflächen und Spielplätzen
- Schaffung von Mietergärten in den Wohnhöfen
- Verbesserung der Niederschlagsnutzung zum Erhalt und Verbesserung der Vegetation im Anbetracht des Klimawandels
- Ausbau der Sportinfrastruktur im Rahmen der Errichtung des Sportforums

Zeitliche Perspektive der Gesamtentwicklung:

Die Entwicklung gliedert sich städtebaulich in vier schematische Entwicklungsphasen:

1. Quartiergesicht: Umgestaltung der Gebäude entlang der Außenseiten des Quartiers (Straßen An der alten Zauche und Am Nuthetal) sowie der Platzräume bzw. Quartierseingänge Magnus-Zeller-Platz und Horstweg
2. Lebensader Lange Linie: Die Lange Linie wird sowohl im Freiraum in Bezug auf Verkehrsführung und Entsiegelung als auch in baulicher Hinsicht transformiert. Es werden die Quartiersplätze herausgebildet, als auch das Zentrum am Schilfhof gestärkt.
3. Nachbarschaftsbänder: Die Höfe insbesondere in Richtung Nuthe werden komplementiert sowie der Weiterentwicklung der Nachbarschaftsbänder vorangetrieben.
4. Gesicht zum Nuthetal und Weiterentwicklung der Höfe: Der bauliche Bezug zur Landschaft wird herausgebildet und die Höfe qualifiziert.

Diese Entwicklungsphasen und Zeiträume sind weiter zu konkretisieren und schrittweise in enger Abstimmung mit den jeweiligen Wohnungsunternehmen zu realisieren. Aufgrund der Größe der Umbaumaßnahmen ist der Umsetzungszeitraum auf eine langfristige Entwicklung ausgelegt.

Eine weitere Schlussfolgerung aus dem Masterplan erstreckt sich auch auf die Frage nach der Übertragung bzw. Veräußerung von Grundstücksflächen.

Für die im Rahmen der Umsetzung des Masterplanes Schlaatz möglichen ergänzenden Wohnungsneubauten des sozialen, öffentlich-geförderten oder genossenschaftlichen Wohnungsneubaus wird die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten zur vorrangigen und unentgeltlichen Übertragung von Rand- und Splitterflächen an die Pro Potsdam und die Genossenschaften ausschöpfen. Hierdurch soll die sozialverträgliche und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes ermöglicht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Pro Potsdam und die Genossenschaften Rand- und Splitterflächen, die nicht für Wohnungsbau und Gewerbe, sondern für soziale Infrastruktur, öffentliche Freiflächen oder Verkehrsflächen benötigt werden, an die Landeshauptstadt übertragen.

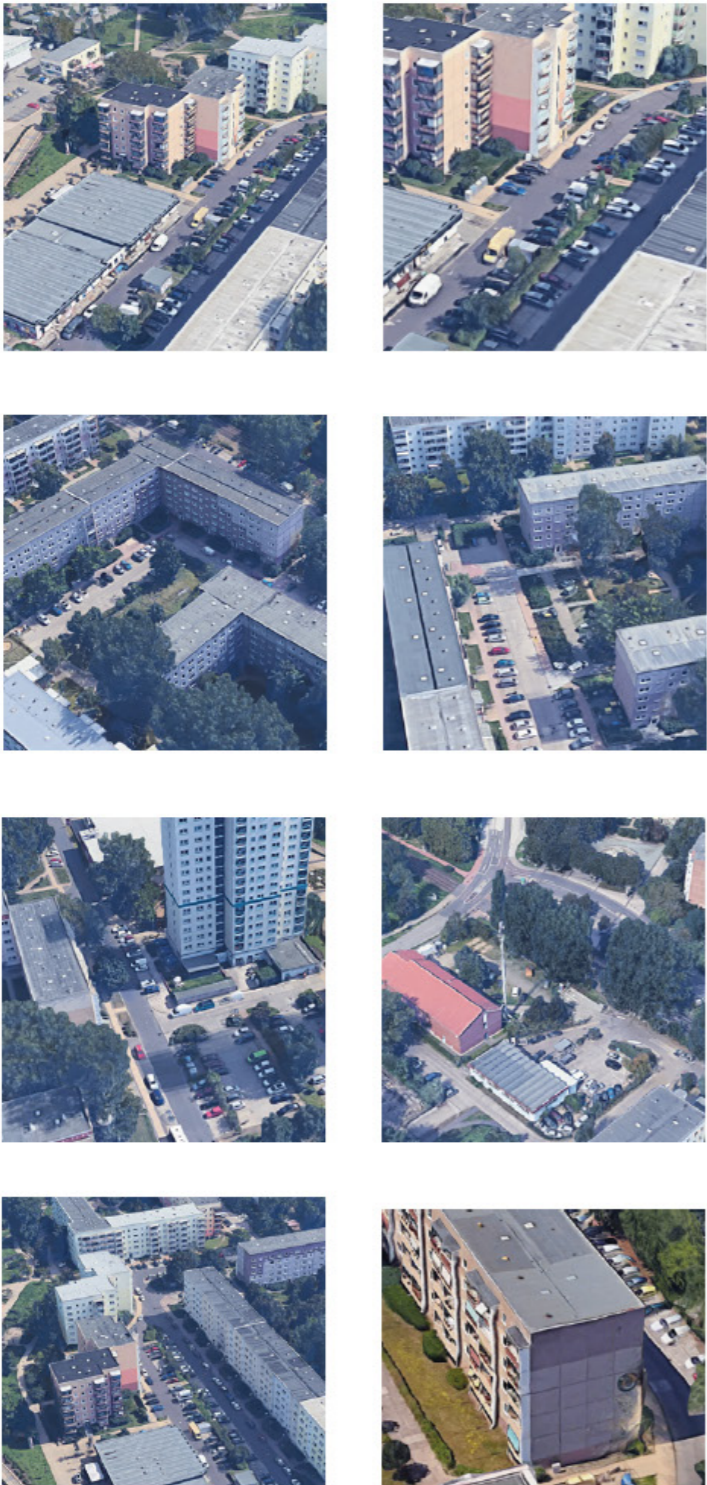
Der Empfehlung zur Realisierung erster Erschließungsabschnitte und der Realisierung erster hochbaulicher Maßnahmen bereits ohne Vorliegen des Bebauungsplans soll gefolgt werden, sofern dies rechtlich möglich ist.

Schlaatz heute / Potentiale für die Zukunft

Analyse Brandwände / Baulücken



Analyse Versiegelte Parkplätze



Analyse Sanierungsstand / Entwicklungsperspektive

- Gebäude mittelfristige Entwicklung
- Fläche mittelfristige Entwicklung
- Gebäude langfristige Entwicklung
- Fläche langfristige Entwicklung



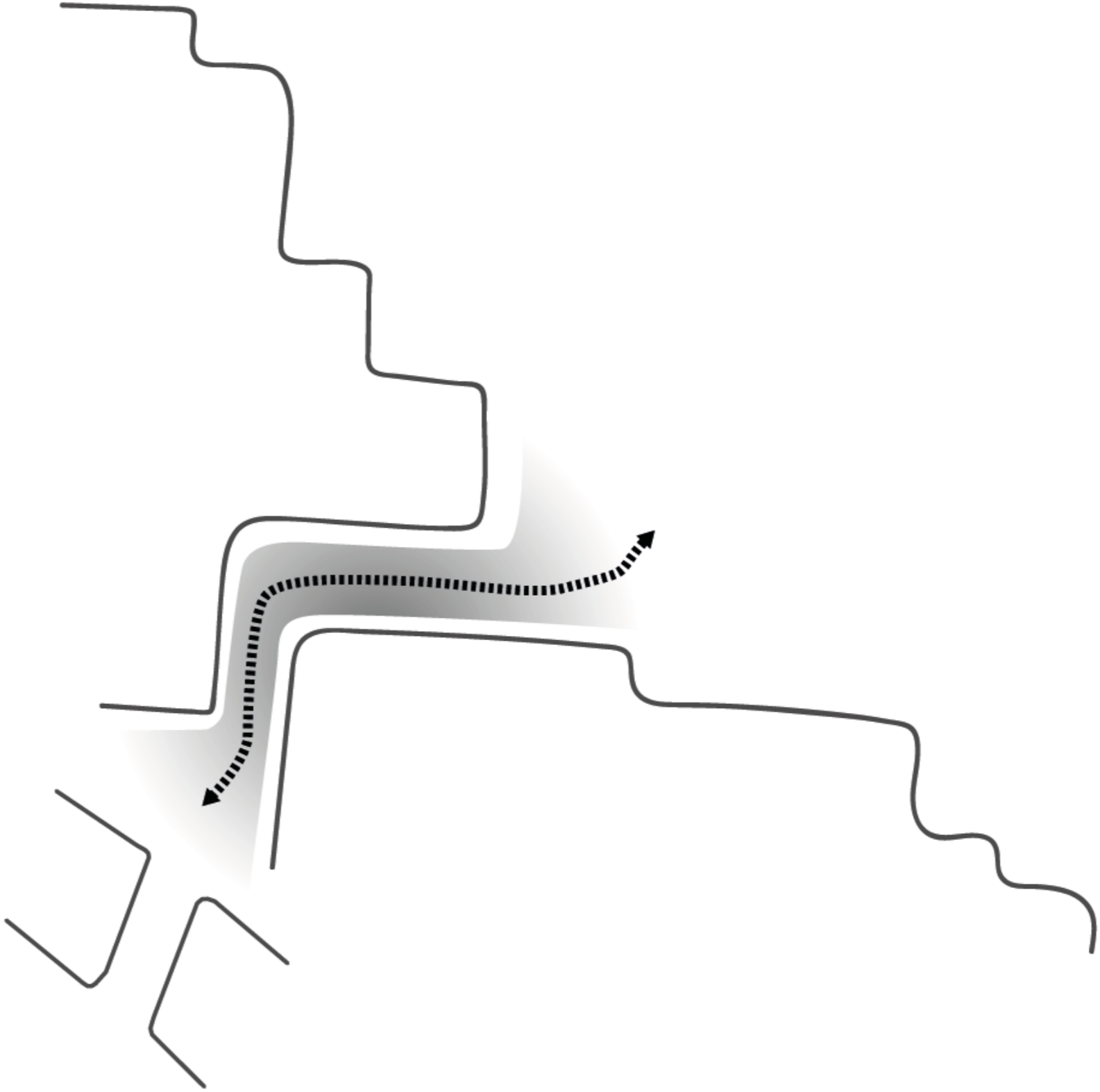
- Gebäude mittelfristige Entwicklung
- Fläche mittelfristige Entwicklung
- Gebäude langfristige Entwicklung
- Fläche langfristige Entwicklung

Analyse Typologien Bestand

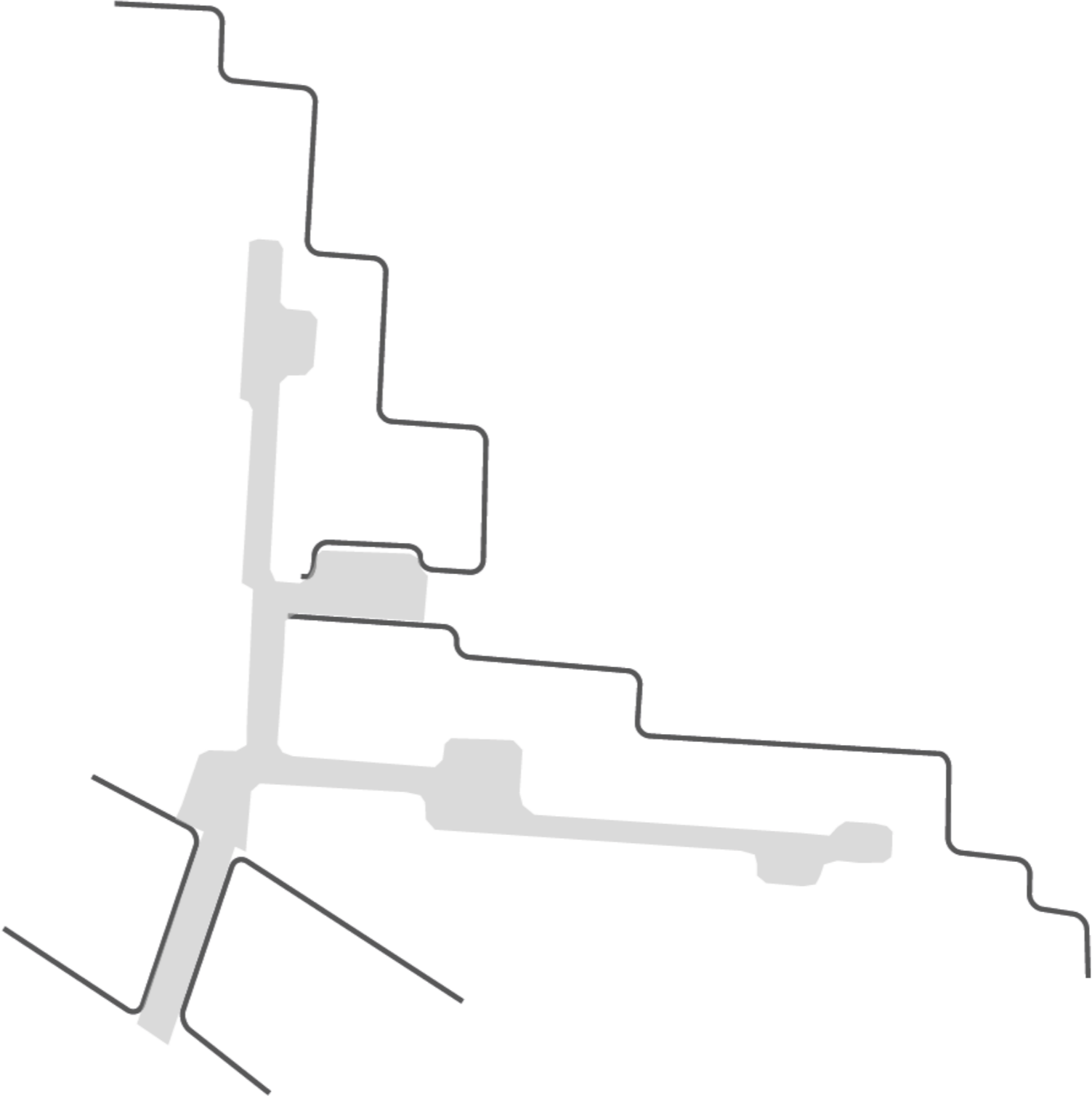


Konzept

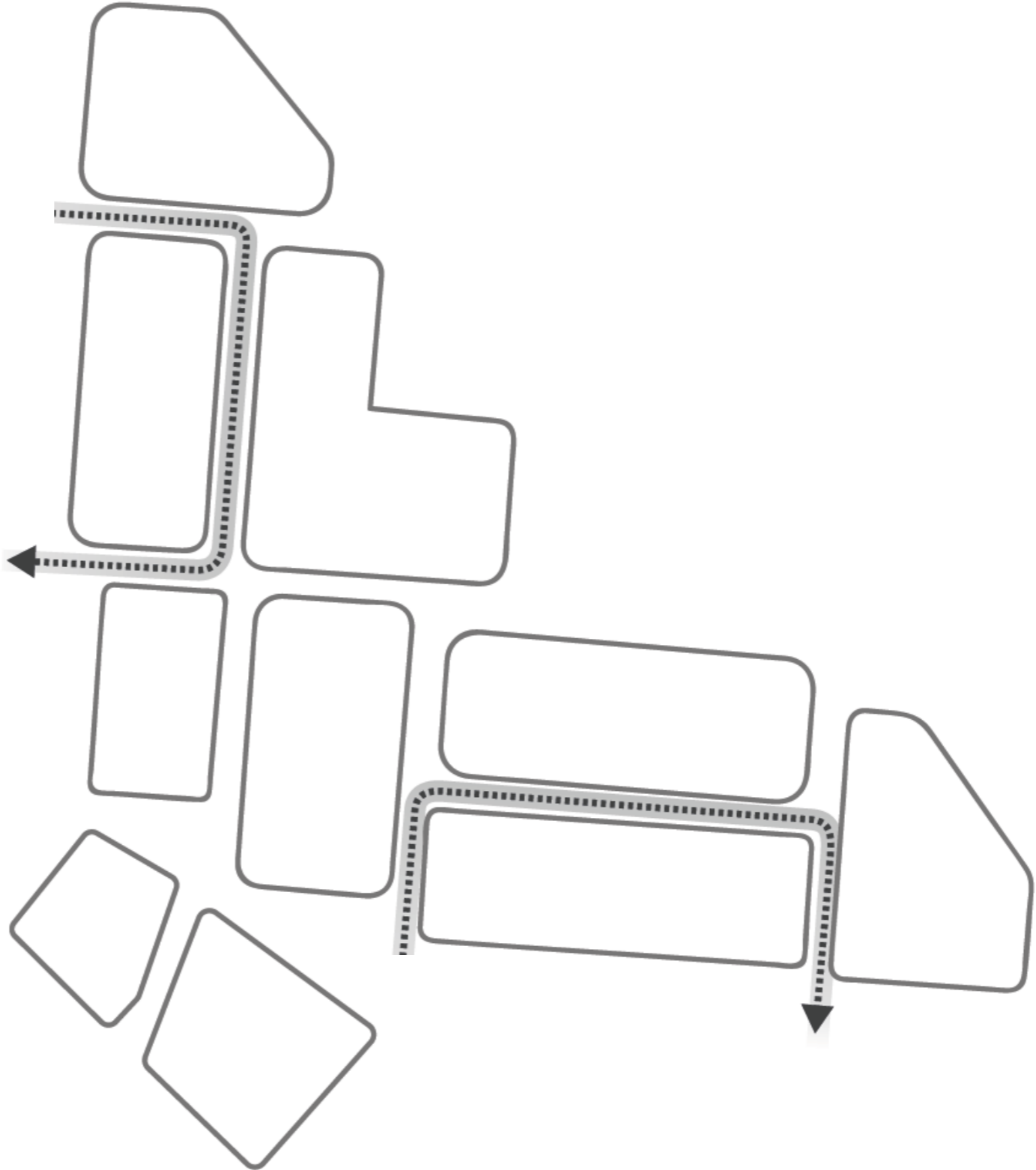
Konzept Neue Öffentlichkeit



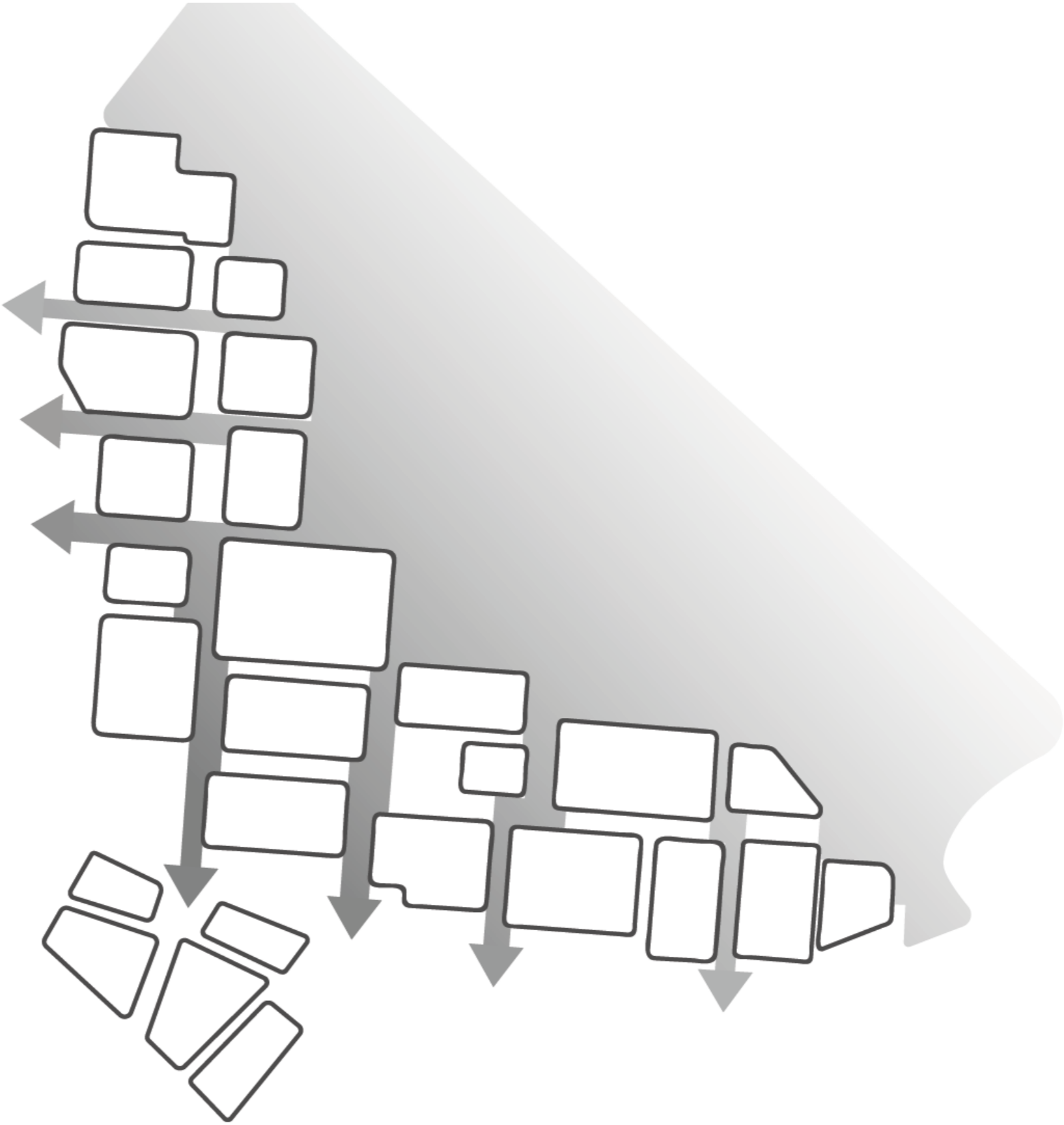
Konzept Lange Linie als Rückgrat



Konzept Effiziente Erschließung



Konzept Verzahnung von Stadt und Landschaft



Masterplan / Eine langfristige Vision für den Schlaatz

Konzept Leitbild





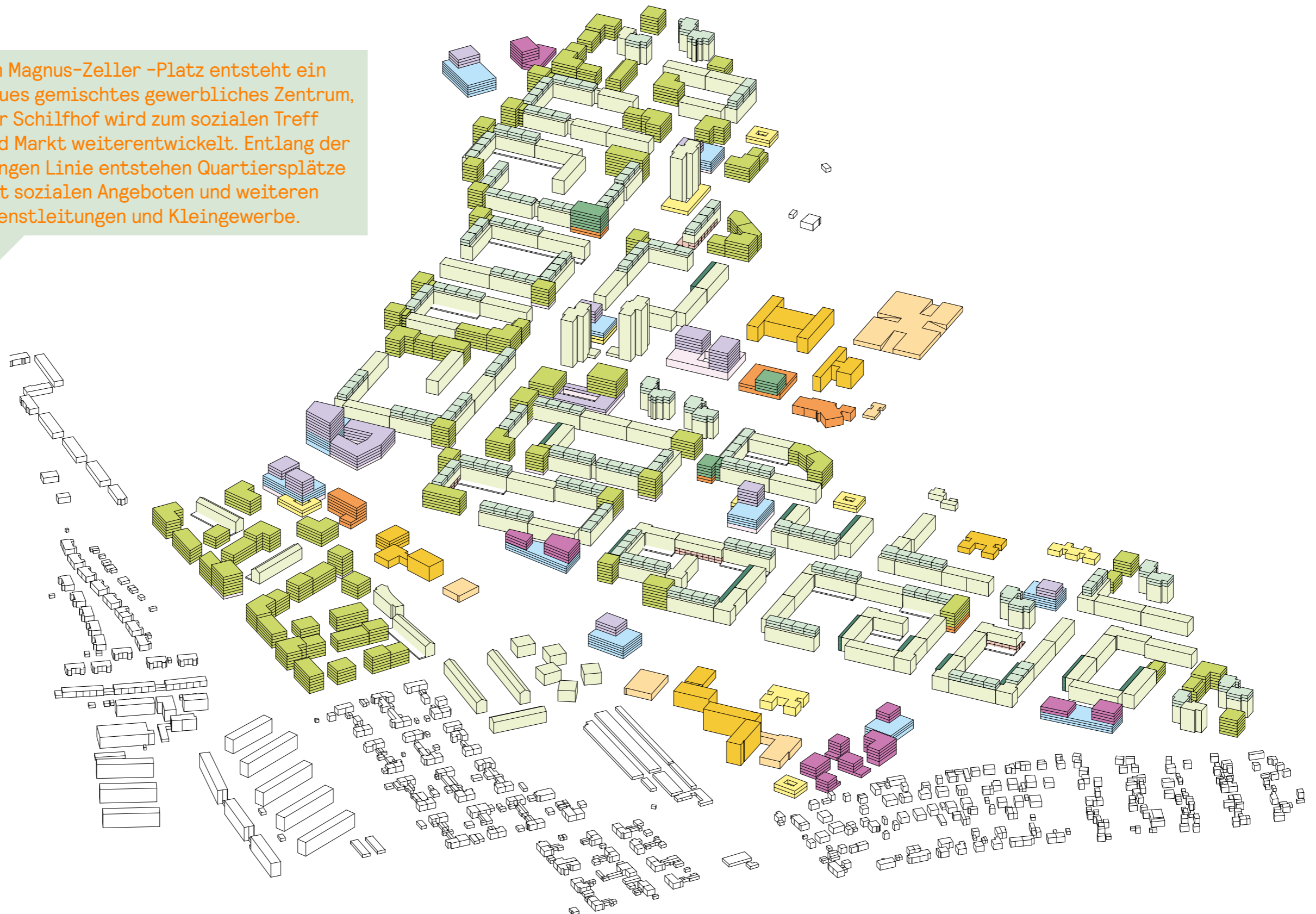


Leben und Arbeiten

Nutzungsmix Leben und Arbeiten

Am Magnus-Zeller-Platz entsteht ein neues gemischtes gewerbliches Zentrum, der Schilfhof wird zum sozialen Treff und Markt weiterentwickelt. Entlang der Langen Linie entstehen Quartiersplätze mit sozialen Angeboten und weiteren Dienstleistungen und Kleingewerbe.

- Wohnen Bestand
- Wohnen Neubau
- Aufstockung
- Laubengang
- Atelier
- Soziales Wohnen
- Sozial
- Kita
- Schule
- Sport
- Kleingewerbe
- Büro/Praxis
- Produktive Stadt
- Garage

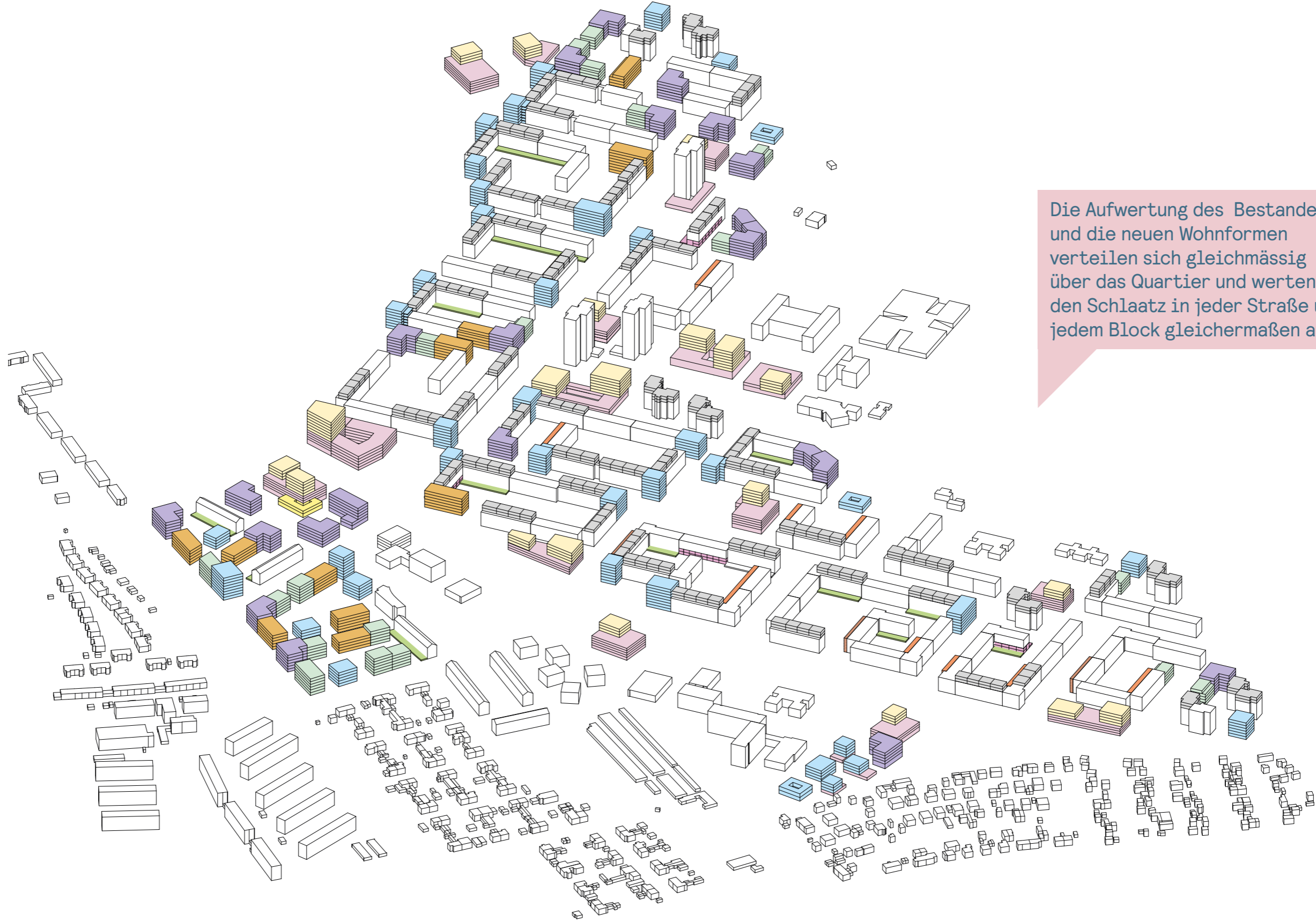


Fokus Markt am Schilfhof



Wohnen und Wohnumfeld

Struktur Wohntypologien



Die Aufwertung des Bestandes und die neuen Wohnformen verteilen sich gleichmässig über das Quartier und werten den Schlatz in jeder Straße und jedem Block gleichermaßen auf.

- Anbau/ Punkt
- Kurz
- Lang
- Ecke
- Laubengang A
- Laubengang B
- Aufstockung
- Sockel
- Turm/ Solitär
- Terrassen-Podest
- Atelier/ Atelier-Podest

TYPOLOGIEBAUKASTEN NEUBAU

Der Lange



2018 Berlin, Zwickler als Architekt

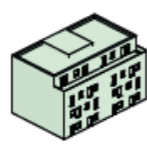


Loggien
WG, Einzelwohnungen

Der Kurze



Neuen Park Vienna, Pöhlitz & Schöck

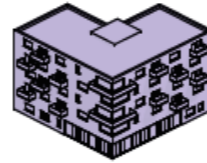


typologische Ähnlichkeit zu Bestand
WG, Familienwohnungen

Die Ecke



Neuen Park Vienna, Pöhlitz & Schöck

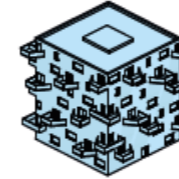


Einfassung von Platz- und Grünflächen
Gewerbe und Gemeinschaft in aktiven EG
WG, Familienwohnungen

Der Punkt



Breuer Punkt, Ullrich & Partner



Freizeitanlage
Städtebaulicher Akzent
Offene Kanteln zum Freiraum
WG, Mehrfamilienwohnungen, Baugruppen

Der Anbau

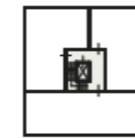
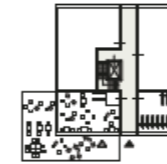
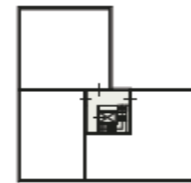
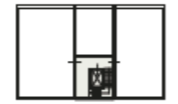
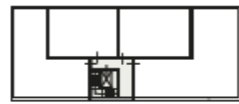


Breuer Punkt, Ullrich & Partner



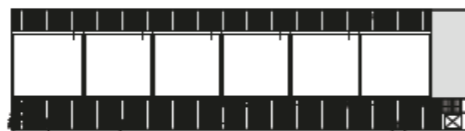
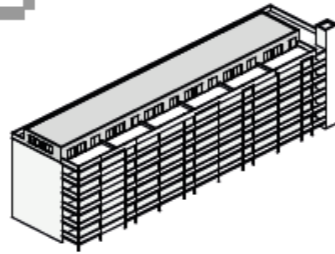
Anbau an Bestand
Aktives EG
Barrierefreie Erschließung der Aufstockung
WG, Mehrfamilienwohnungen, Baugruppen

Grundriss EG/ RG 1:500



TYPOLOGIEBAUKASTEN BESTAND

Aufstockung



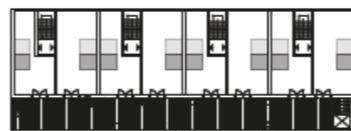
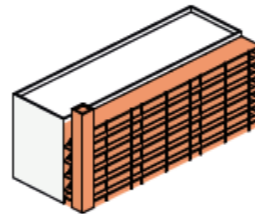
Grundriss RG 1:500



Diener & Schöck, Mauer & Partner

Staffelgeschoss 1-2-geschosig
Laubengang
Privatterrassen
Unsanierter Bestandsgebäude

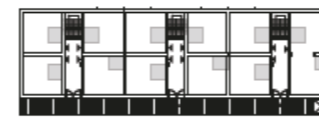
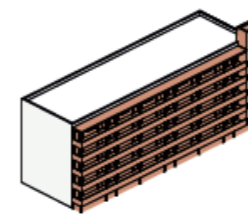
Laubengang A



Brand-Punkt für Berlin, Lottmann & Brand

Einzelwohnungen (32qm)
Familienwohnungen (54/85 qm)
Aufzug und Brandschutzstiege
Westseite
Un-/Teil saniert Bestandsgebäude

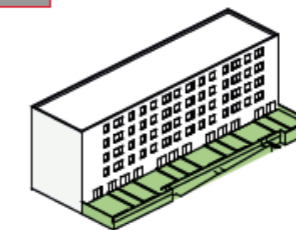
Laubengang B



Brand-Punkt für Berlin, Lottmann & Brand

Einzelwohnungen (32 qm)
Neue Aufzug
Öffnung zu den Erschließungskern
Westseite
Un-/Teil saniert Bestandsgebäude

Private Gärten



Gesamterwerb Berlin-Punkt

Hochparterre als private Gärten/Terrassen
Öffnung der Wohnungen zur Privatgärten
Süd- und Westseite in Hof

Fokus Nachbarschaftsplatz



Freiraum und Ökologie

Freiraum Konzept



- Stadtallee
- Schlaatzer Boulevard
- Landschaftspromenade
- Sportforum
- Plätze
- Zentrum am Schilfhof
- Freiraum
- Höfe
- Schlaatzer Wald

Ökologie Konzept



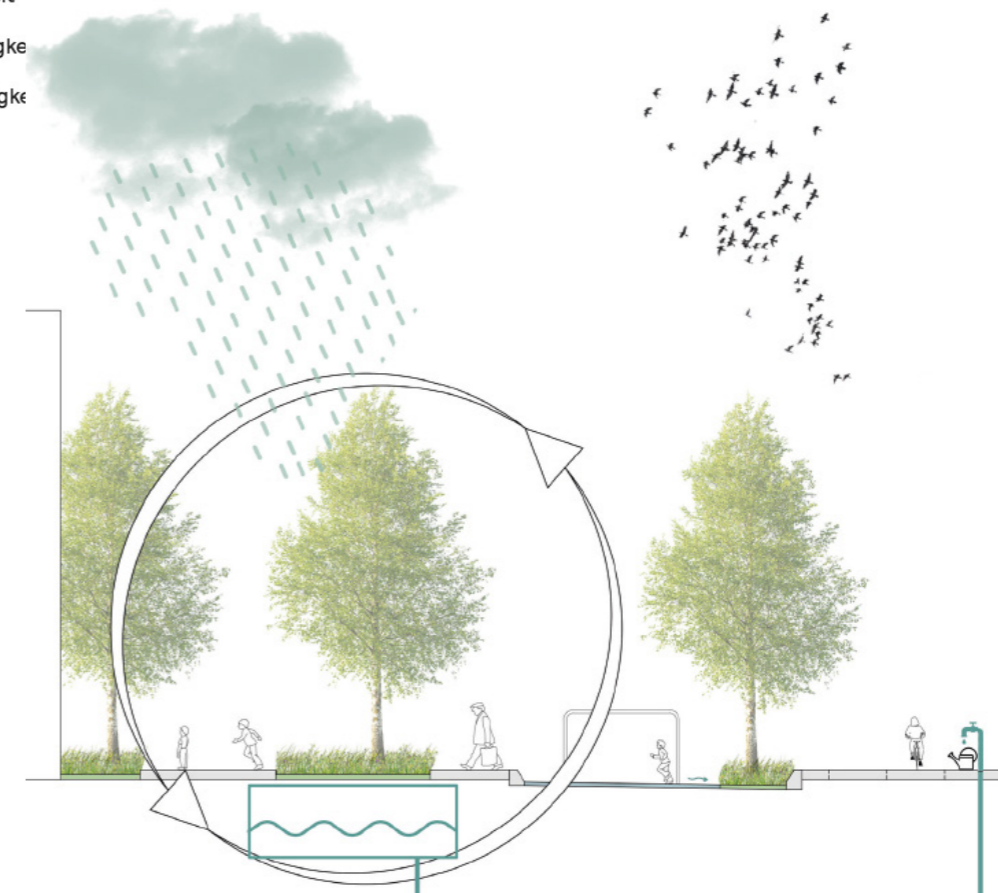
Schlaatz wird grüner
- es werden rund 500
Bäume neu gepflanzt.



Durch über 110.000 m²
entsiegelte Flächen werden
Versickerungsfähigkeit und
Mikroklima des Quartiers
verbessert.



- Hohe Versickerungsfähigkeit
- Mittlere Versickerungsfähigkeit
- Niedrige Versickerungsfähigkeit



Freiraum Typologien

Lange Linie



Die Lange Linie



Superblock, Copenhagen, Typenset
Superblock, Copenhagen, Typenset
Superblock, Copenhagen, Typenset
Jüdingen, Rheinland-Pfalz, Moderner Landtagsgebäude
Rock Park, Oakland, Oakland

Nachbarschaftsband



Die Nachbarschaftsbänder



Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild
Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild
Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild
Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild
Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild
Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild
Blauer Platz, Wasser-Tal, Nordfild

Landschaftspromenade



Die Landschaftspromenade



Park der Welt, Berlin, Nordfild
Park der Welt, Berlin, Nordfild
Park der Welt, Berlin, Nordfild

Marktplatz am Schilfhof



Der Marktplatz am Schilfhof



Marktplatz am Schilfhof, Nordfild
Marktplatz am Schilfhof, Nordfild

Magnus-Zeller-Platz



Magnus-Zeller-Platz



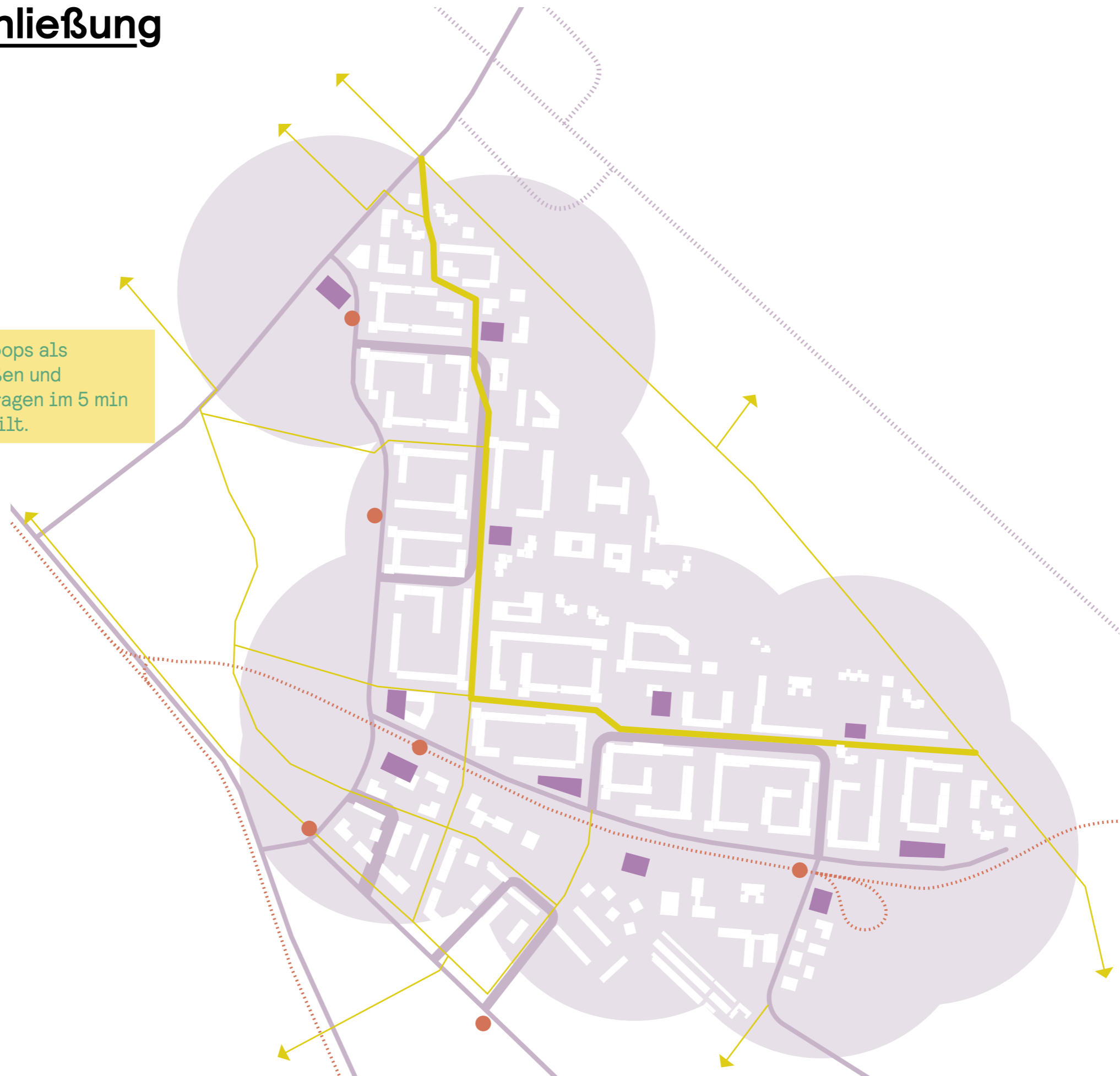
Magnus-Zeller-Platz, Nordfild
Magnus-Zeller-Platz, Nordfild
Magnus-Zeller-Platz, Nordfild
Magnus-Zeller-Platz, Nordfild

Erschliessung und Mobilität

Mobilität Erschließung

Effiziente Loops als Einbahnstraßen und Quartiersgaragen im 5 min Radius verteilt.

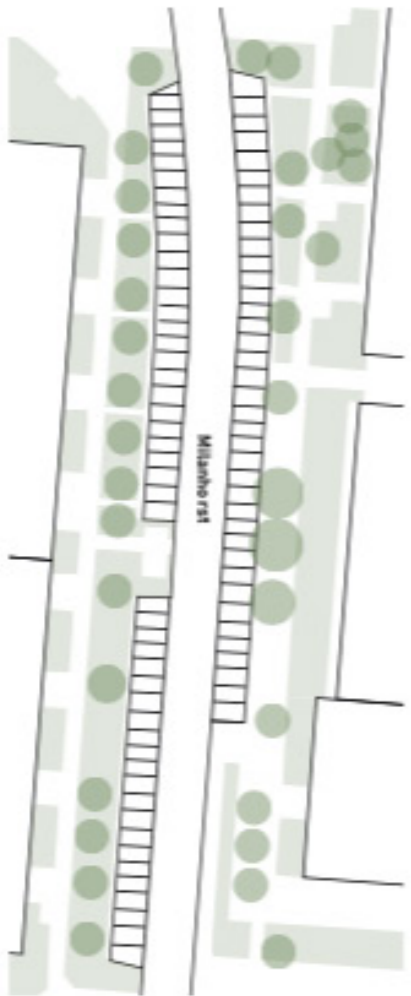
-  Lange Linie
-  Fuß-/Radwege
-  Tram
-  Haltestellen ÖPNV
-  Garagen
-  Einzugsbereich Garage 250 m
-  Loops
-  Umgebungsstraßen



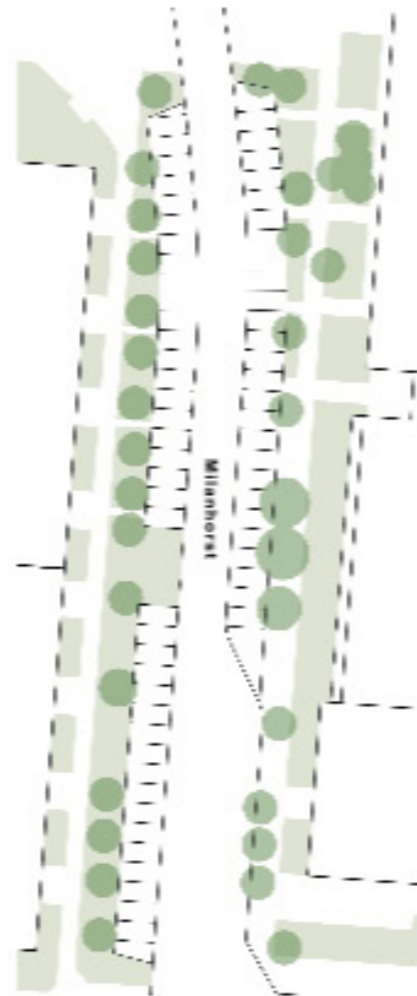
Mobilität Transformation Straßenraum

Schritt für Schritt von der Straße zum Nachbarschaftsband.

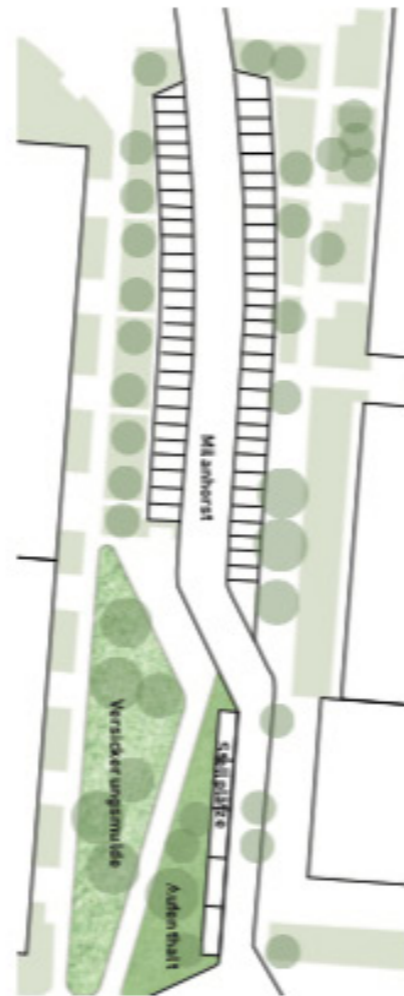
Bestand



Phase bis 2030



Phase bis 2040



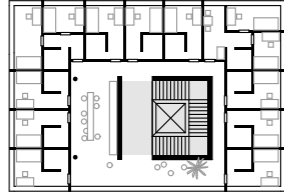
Phase bis 2045



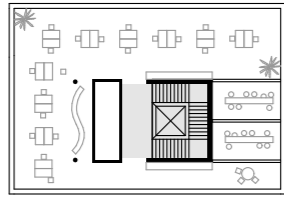
Phase bis 2050



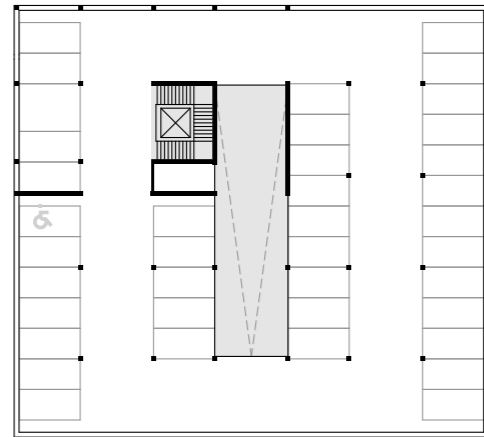
Mobilität Quartiersgarage



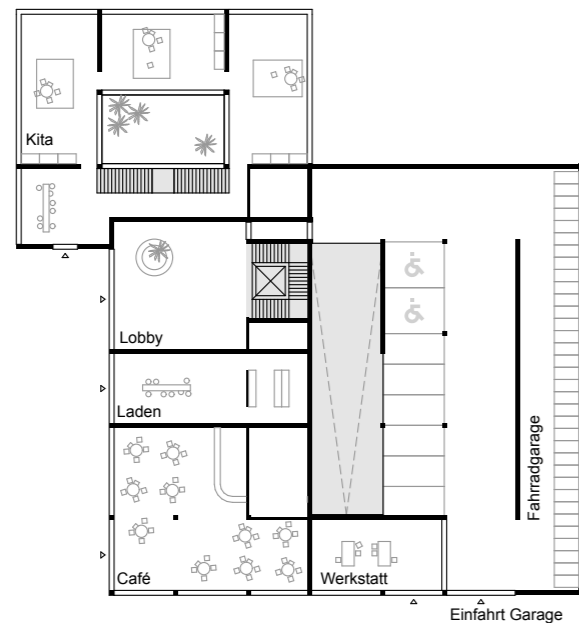
Grundriss Clusterwohnen



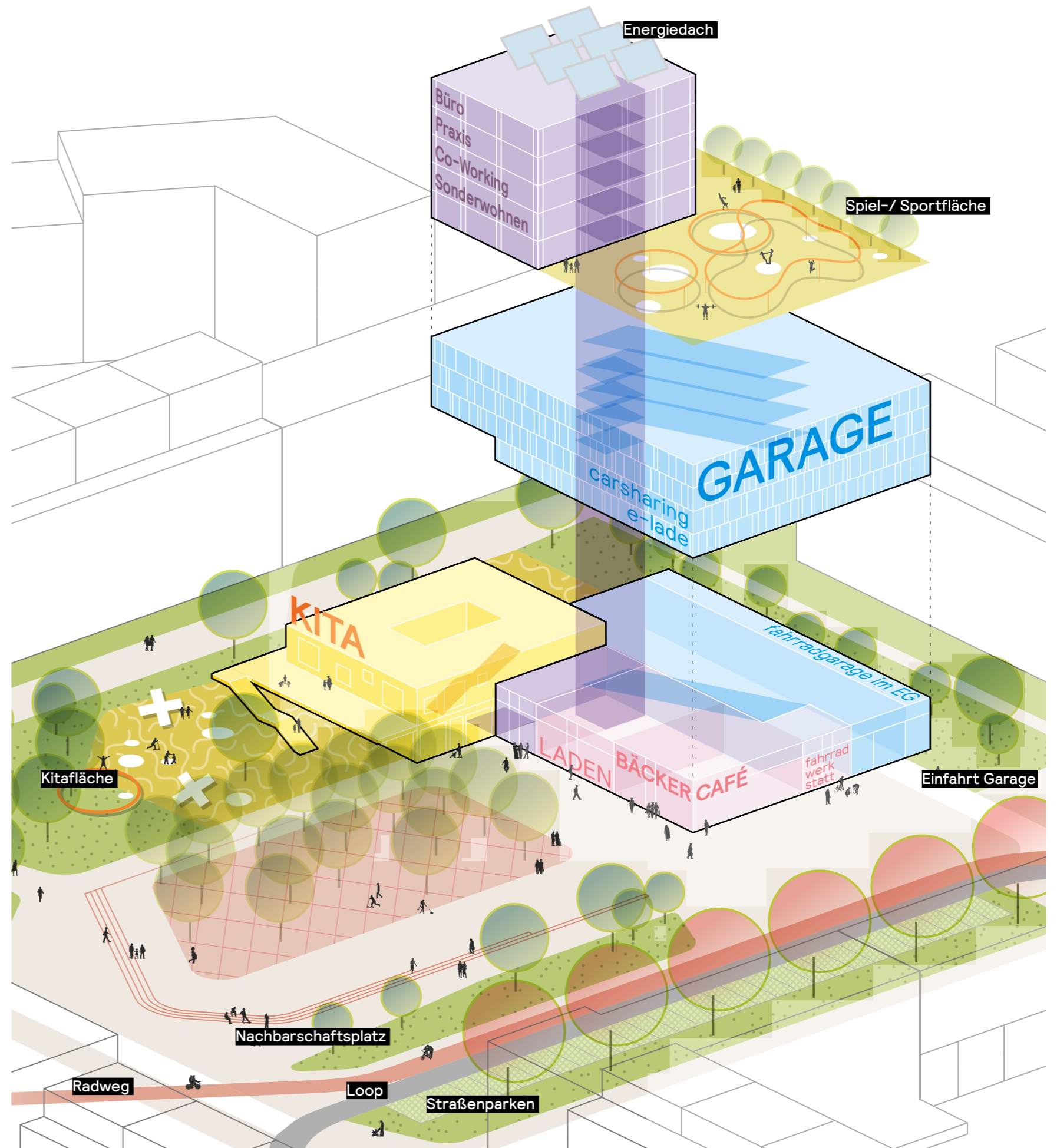
Grundriss Büroetage



Grundriss Garage II-V



Grundriss EG



Fokus Magnus-Zeller-Platz





Prozess Phasen Schlaatz

Phase 1
Quartiersgesicht



Phase 2
Lebensader lange Linie



Phase 3
Nachbarschaftsbänder



Phase 4
Gesicht zum Nuthetal und
Weiterentwicklung Höfe



Fortführung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und Aktualisierung der Planungsziele aufgrund des Masterplans Schlaatz sowie Fortführung des Bebauungsplans im Regelverfahren

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Gestützt auf einen umfangreichen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess und in intensiver Zusammenarbeit mit den vor Ort aktiven sozialen Wohnungsunternehmen mit Gebäudebeständen Am Schlaatz im „Bündnis Am Schlaatz“ wurde in den zurückliegenden Jahren für die Entwicklung des Stadtteils Schlaatz ein Masterplan erarbeitet.

Um die besten Konzepte für den Masterplan zu finden wurde ein Wettbewerb ausgerufen, in dem Teams aus Stadtplanungs-, Landschaftsarchitektur- und Architekturbüros ihre Entwürfe einreichen konnten. Sie hatten die Aufgabe, Antworten zu finden, welche Veränderungen z. B. im Städtebau und Freiraum dazu beitragen können, den Schlaatz zu einem noch lebenswerteren und gut durchmischten Stadtquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot zu entwickeln. Die Struktur des Stadtteils sollte dabei so weiterentwickelt werden, dass ein positiver Mehrwert für die jetzigen und zukünftigen Bewohner:innen erreicht wird.

Die Erstellung des städtebaulich-landschaftsplanerischen „Masterplan Schlaatz_2030“ erfolgte auf Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Schlaatz (19/SVV/1355), welches die Herausforderungen und Planungserfordernisse enthält. Schlaatz 2030, das ist ein Stadtteil zum „kommen, bleiben und wollen“. Der Schlaatz soll ein Lebensort werden, an den die Menschen gerne kommen und in dem die Schlaatzer:innen gerne bleiben wollen. Ein Ort, der gut vernetzt und anerkannt ist – ein Teil der Stadt Potsdam und ein lebens- und liebenswerter Stadtteil für alle, mit guten Angeboten zum Wohnen, Treffen, Einkaufen und Arbeiten. Ein wichtiger Grundsatz dabei ist, dass niemand verdrängt wird und die Schlaatzer:innen auch zukünftig im Stadtteil bleiben können und leistbare Mieten vorfinden. Der Masterplan übersetzt die Zielstellungen und Handlungsfelder des IEK in den Stadtraum und schafft den Rahmen für die langfristige nachhaltige städtebauliche und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Stadtteils. Auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung „Bündnis Am Schlaatz“ und des Partizipationskonzeptes (21/SVV/0066) wurde das Verfahren zur Erstellung des Masterplan zweistufig konzipiert, um die Beteiligungsmöglichkeiten auszuweiten und schrittweise die besten Planungsansätze mit den Akteur:innen und Bewohner:innen weiterzuentwickeln. Die Umsetzung erfolgte in Zusammenarbeit mit der WerkStadt für Beteiligung und dem Planlabor Schlaatz (Anlaufstelle für Partizipation vor Ort).

Das Ergebnis dieses Masterplans wurde im Abschlussdialog am 08.10.2022 der interessierten Öffentlichkeit und Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zum Masterplan sind umfanglich dokumentiert unter: <https://wir-machen-schlaatz.de/masterplan-und-co/>

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 138 "Am Schlaatz" gefasst (DS 13/SVV/0512).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch den Fluss Nuthe (Abschnitt zwischen der Brücke Horstweg und der Trambrücke)
- im Westen: durch die Straßen Horstweg (zwischen Brücke Horstweg und Straße An der Alten Zauche) und An der Alten Zauche (zwischen den Straßen Horstweg und Am Nuthetal)
- im Süden: die Straße Am Nuthetal.

Der räumliche Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 46 ha.

Als Planungsziel ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für punktuelle Nachverdichtungen durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten im Wohngebiet Am Schlaatz, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption und Weiterentwicklung des Gebiets benannt worden. Der Bebauungsplan sollte der Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche, der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse sowie baugestalterischen Anforderungen dienen. Alle weiteren Beurteilungen zur Zulässigkeit von Vorhaben sollten im Übrigen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen.

Der Bebauungsplan sollte nach den Festlegungen dieses Aufstellungsbeschlusses als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für einen einfachen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, nicht erforderlich.

Zum Entwurf dieses Bebauungsplans wurde im April 2016 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Rahmen wurden auch die im Schlaatz vertretenen Wohnungsbaugesellschaften um ihre Stellungnahme gebeten.

Im selben Zeitraum wurden bereits zur Entwicklung des Wohngebiets Schlaatz verschiedene Nachbarschaftskonferenzen durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgte im Jahr 2017 eine Visionenwerkstatt. Auf der Basis von vier Akteurskonferenzen in den Jahren 2018 bis 2020 wurde dann im April 2020 ein Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für den Schlaatz (DS 19/SVV/1355) herbeigeführt, in dessen Ergebnis die bislang eingeleitete Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Schlaatz fortgeführt werden konnte. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ wurde seit 2016 nicht mehr weitergeführt.

In ihrer Sitzung am 07.10.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 150 „Am Bisamkiez“ gefasst (DS 15/SVV/0579).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasste das Flurstück 543 der Flur 10 in der Gemarkung Potsdam mit einer Fläche von ca. 0,4 ha. Das hier vorhandene ehemalige Kaufhallengebäude wurde bis zum Jahr 2014 durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb genutzt und steht seitdem leer. Das Grundstück ist erschlossen und vollständig versiegelt.

Als Planungsziel wurde die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau mit Integration einer Nahversorgungsnutzung festgelegt. Mit der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Kaufhallenfläche sollte die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Waren des täglichen Bedarfs sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Das Erdgeschoss sollte nach den hierzu festgelegten Planungszielen durch Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung genutzt

werden. Wohnungen sollten daher im Erdgeschoss ausdrücklich ausgeschlossen werden. Zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten Einzelhandelsnutzungen mit ca. 400 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss integriert werden.

Nach den Festlegungen dieses Aufstellungsbeschlusses sollte der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden und nur Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung treffen. Alle weiteren Beurteilungen zur Zulässigkeit von Vorhaben sollten im Übrigen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ist für einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, nicht erforderlich.

Zum Entwurf dieses Bebauungsplans erfolgte im November 2015 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit. Im April 2016 wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten.

Initiativen zur Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung auf diesem Grundstück waren bislang erfolglos. Seitens des Grundstückseigentümers wurde im Jahr 2021 ein Vorschlag für die Entwicklung eines Wohnhochhauses unterbreitet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe dieses Grundstücks zum Wohngebiet Schlaatz konnte der Eigentümer zur Mitwirkung am Masterplan Schlaatz gewonnen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde seit dem Jahr 2016 nicht weitergeführt.

Der Masterplan Schlaatz wurde im Rahmen des Arbeitsprozesses im Einvernehmen mit den hier tätigen Wohnungsunternehmen um die Flächen der Käthe-Kollwitz-Siedlung erweitert. Sie umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha.

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ und Aktualisierung der Planungsziele sowie Festlegung zum Verfahren

Aufgrund der Ergebnisse des Masterplans Schlaatz sollen nun die auf diesen Flächen eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zu einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Um die Erkenntnisse aus der Masterplanung Schlaatz im Bebauungsplan vollständig abdecken zu können erfolgt gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 eine Erweiterung um die Flächen entlang der Straße An der Alten Zauche, die Käthe-Kollwitz-Siedlung zwischen der Straße An der Alten Zauche, Drewitzer Straße und Tiroler Damm sowie um Flächen zwischen der Straße Bisamkiez und Am Nuthetal. Der Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ ist daher in seinem räumlichen Geltungsbereich um folgende Flächen zu erweitern:

- im Norden: bis zum Fluss Nuthe
- im Osten: bis zum Fluss Nuthe und der Straße Am Nuthetal
- im Süden: bis zur Drewitzerstraße, zum Tiroler Damm und der Straßen Am Nuthetal
- im Westen: bis zur Straße am Horstweg und der Alten Zauche

Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ umfasst damit die folgenden Flächen der Gemarkung Potsdam aus:

Flur 9: Flurstücke: 237, 222/4, 236/1, 238/1

Flur 10: Flurstücke: 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 229, 230, 237, 240, 242, 244, 245, 246, 247, 253, 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 340, 341, 342, 346, 347, 350, 351, 352, 354, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 366, 368, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 430, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 462, 463, 464, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 487, 488, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 538, 539, 540, 542, 543, 545, 547, 550 (teilweise), 551, 552, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 576, 577, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 209/1, 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/8, 365/1, 365/2

Flur 11: Flurstücke: 260, 263, 264, 342, 355, 361, 379 (teilweise)

Flur 12: Flurstücke: 139

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 80 ha. Die Lage des Plangebiets ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 4).

Für den zu erweiternden Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ werden anhand der oben dargestellten Ziele aus dem Masterplan die Planungsziele aktualisiert:

- Verbesserung der stadträumlichen Vernetzung und behutsame städtebauliche Weiterentwicklung
- Funktionale Erweiterung zur Schaffung eines nutzungsgemischten Stadtteils als Ort des Wohnens und Arbeitens
- Sozialverträgliche Erweiterung des Wohnungsbestandes zur bedarfsgerechten Versorgung vielfältiger Zielgruppen mit bezahlbaren und möglichst barrierefreiem Wohnraum zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Verbesserung der sozialen Durchmischung und Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels
- Effizientere Gestaltung der Verkehrsräume und Schaffung der Räume für Infrastrukturen zur Umsetzung der Mobilitätswende vor Ort
- Stärkung des Landschaftsbezuges und Qualifizierung der Freiräume sowie Anpassung an den Klimawandel

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren weitergeführt werden.

Aufgrund der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Masterplan Schlaatz kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Der Masterplan Schlaatz soll daher die planerische Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplan-Entwurfs darstellen. Im Rahmen des Masterplans erfolgten umfangreiche Mitwirkungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit und die beteiligten Behörden. Als nächster Verfahrensschritt soll daher die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung ist durch einen umfangreichen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess im Schlaatz zu begleiten.

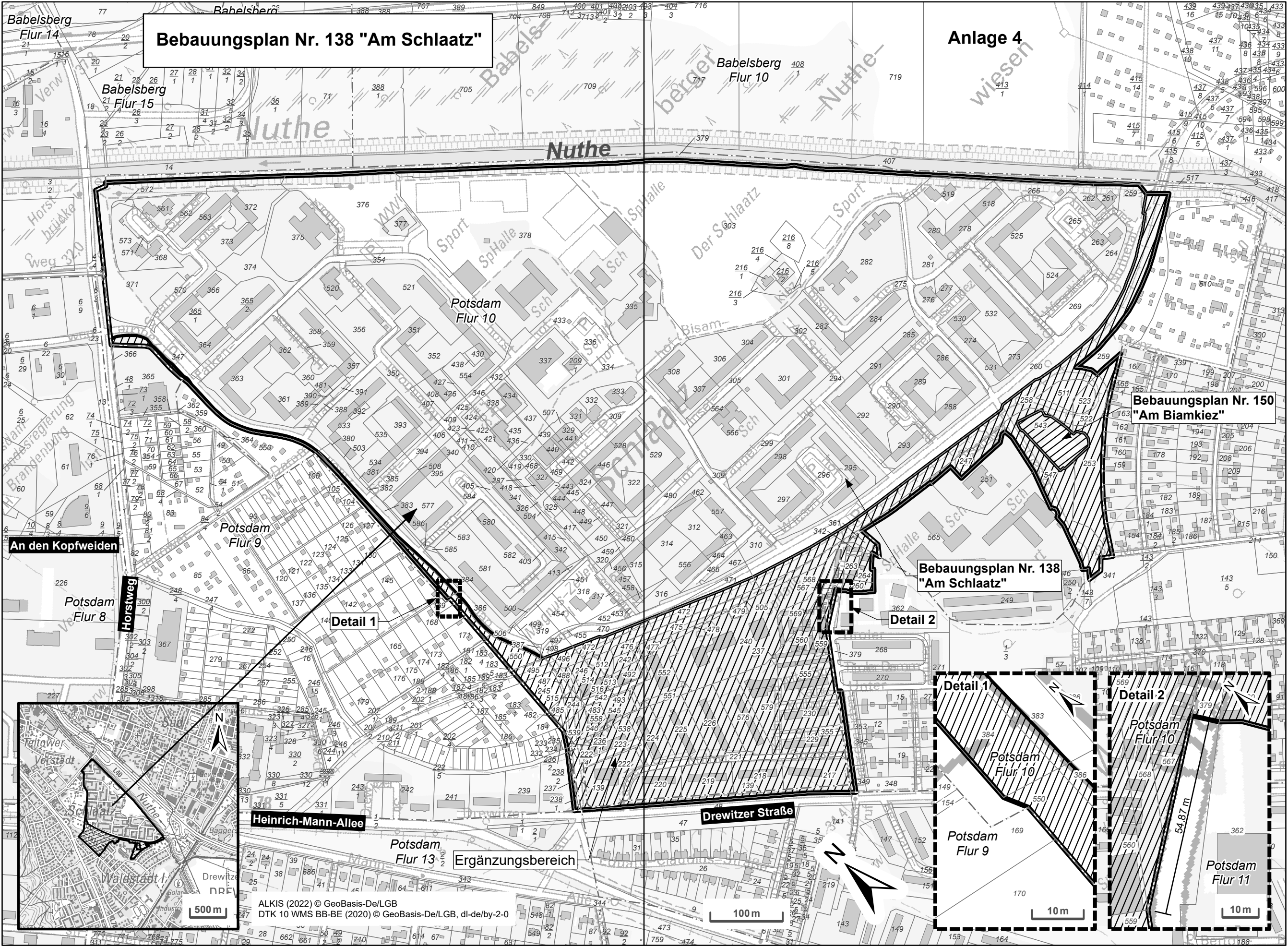
Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Nutzung als Wohnbauflächen W1 (GFZ 0,8-1,6) sowie für den Bereich um den Marktplatz gemischte Bauflächen mit höherer Dichte (M1) und einen zentralen Versorgungsbereich dar. Südlich der Straße Am Nuthetal ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbauflächen W2 (GFZ 0,5-0,8) erfolgt. Entlang der Straße Am Nuthetal und der hier gelegenen Tramtrasse sowie westlich der Nuthe sind die vorhandenen Freiflächen als Grünflächen darstellt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Verwendung des Masterplans als Planungsgrundlage für die Umsetzung der darin empfohlenen Realisierungsmaßnahmen und für die Fortführung des Bebauungsplans, zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur Aktualisierung der Planungsziele, zum weiteren Verfahren und zur Grundstücksübertragung/Veräußerung gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 138 "Am Schlaatz"

Anlage 4



Bebauungsplan Nr. 150 "Am Biamkiez"

Bebauungsplan Nr. 138 "Am Schlaatz"

Detail 1

Detail 2

Detail 1

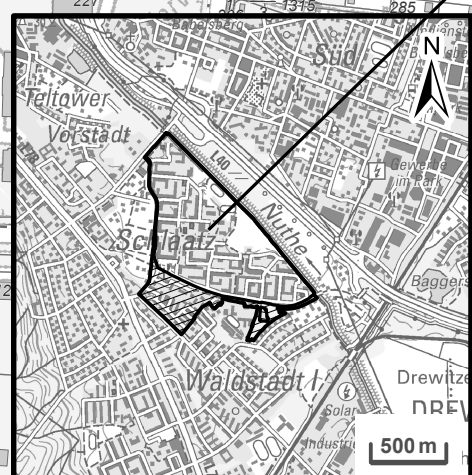
Detail 2

An den Kopfweiden

Horstweg

Heinrich-Mann-Allee

Drewitzter Straße



100 m

10 m

10 m