



Betreff:
Rahmenplan Am Stern

öffentlich

**bezüglich
DS Nr.:**

Erstellungsdatum 09.02.2023

Eingang 502:

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

01.03.2023

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis zur Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans „Am Stern“.

Die Entwicklung des Stadtteils Am Stern wird seit 1994 mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt, zuletzt seit 2002 durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (seit Programmjahr 2020 „Sozialer Zusammenhalt“). Vor dem Hintergrund der Absicht des Landes Brandenburg, die Städtebauförderung im Gebiet „Am Stern / Drewitz“ bis 2025 auslaufen zu lassen, ergibt sich die Notwendigkeit einer Konsolidierungsstrategie für die erreichten Qualitäten.

Das INSEK 2035, beschlossen am 04.05.2022 (DS 21/SVV/1357), benennt für den Stadtteil Am Stern die Notwendigkeit einer Rahmenplanung, um eine geordnete Weiterentwicklung des Stadtteils zu gewährleisten. Es geht im Wesentlichen um eine Vernetzung der benachbarten Stadtteile untereinander, um eine behutsame Weiterentwicklung der Quartiere, die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie die Erschließung von Grünräumen für die Naherholung und die Verbesserung ihres ökologischen Wertes.

Die Rahmenplanung soll in einem kooperativen Prozess mit den relevanten Akteur:innen und Anwohnern im Stadtteil abgestimmt werden.

Anlage 1 Mitteilung zur Erarbeitung der Rahmenplanung (6 Seiten)

Anlage 2 Räumlicher Geltungsbereich des Rahmenplans „Am Stern“ (1 Seite)

Mitteilung über Erarbeitung der Rahmenplanung „Am Stern“

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Erarbeitung der Rahmenplanung „Am Stern“ zur Kenntnis.

Geltungsbereich der Rahmenplanung „Am Stern“

Der Geltungsbereich umfasst die Großwohnsiedlung Am Stern in der bisherigen Gebietskulisse der Städtebauförderung, ergänzt um weitere Arrondierungs- und Potenzialflächen für Freiraum- und Siedlungsentwicklung.

Der Geltungsbereich der Rahmenplanung ist in Anlage 03 dargestellt.

Bestehende Situation

Das Neubaugebiet „Am Stern“ wurde zwischen 1970 und 1979 als eines der ersten Wohngebiete in industrieller Bauweise in Potsdam errichtet. Die Gebäudestruktur des Neubaugebiets ist durch eine vorwiegend fünfgeschossige Wohnbebauung industrieller Bauweise und 15-geschossige Punkthochhäuser geprägt. Das Zentrum des Wohngebiets ist der Johannes-Kepler-Platz. Rund um den Platz befinden sich die Stadtteilbibliothek, das Kiezbad, der Kindertreff am Stern und der Jugendclub 18. Unmittelbar angrenzend befindet sich der „Campus am Stern“ mit dem Leibniz-Gymnasium, der Grundschule Am Pappelhain und der Städtischen Musikschule. Die Sozial- und Bildungsinfrastruktur befindet sich überwiegend in Gebäuden, die aus der Entstehungszeit des Stadtteils stammen und bis auf wenige Ausnahmen saniert und an moderne Anforderungen angepasst wurden.

Die Entwicklung des Stadtteils Am Stern wird seit 1994 mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Zuerst mittels des Bund-Länder-Programms „Weitentwicklung großer Neubaugebiete“ (VVN), seit 2002 mittels des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ (ab Programmjahr 2020 „Sozialer Zusammenhalt“). Mit den Mitteln der Städtebauförderung konnten wichtige Erfolge erzielt werden, vor allem bei der Erneuerung des öffentlichen Raums, der öffentlichen Spiel-, Sport- und Grünanlagen sowie bei der Qualifizierung und Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur.

Parallel dazu hat die Landeshauptstadt Potsdam umfangreiche Investitionen in die Erneuerung und Erweiterung der Schulstandorte getätigt.

Ebenso wurden seitens der Wohnungswirtschaft umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen des Wohnungsbestands vorgenommen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Es besteht seitens des Landes Brandenburg die Absicht, die Städtebauförderung im Gebiet „Am Stern / Drewitz“ im Jahr 2025 auslaufen zu lassen. Für den Stadtteil ergibt sich daher die Notwendigkeit einer Konsolidierungsstrategie für die erarbeiteten Qualitäten des Stadtteils. Während für den Stadtteil Drewitz mit dem Masterplan zum Gartenstadtkonzept eine Leitlinie für die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtteils vorliegt, besteht eine solche Grundlage für den Stadtteil Am Stern aktuell nicht.

Durch den zunehmenden Wohnungsbedarf besteht zudem seitens der Wohnungswirtschaft ein Interesse an ergänzenden Wohnungsbau. Weiterhin besteht bei vielen Gebäuden ein dringender Sanierungsbedarf. Um eine geordnete Entwicklung im gesamten Gebiet zu gewährleisten und keine individuellen grundstücksbezogenen Lösungen herbeizuführen, besteht die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplans, mit dem die Grundlagen für eine nachhaltige Stadtteil- und Quartiersentwicklung über den Zeitraum der Städtebauförderung hinaus gelegt werden. Dieser Rahmen für die weitere Entwicklung soll in einem kooperativen Prozess mit den für die städtebauliche Weiterentwicklung relevanten Akteur:innen abgestimmt werden.

Der Rahmenplan dient der Verstetigung der im Rahmen der Städtebauförderung angestoßenen Entwicklungen und der Weiterführung der erreichten Qualitäten. Die Weiterentwicklung des Stadtteils bedarf neben der fachlichen Diskussion und Vertiefung insbesondere der Einbindung der Akteur:innen, der Beteiligung der Bewohnerschaft und der politischen Auseinandersetzung.

Planungsziele

Maßgeblicher Ansatz zur Weiterentwicklung des Stadtteils Am Stern ist die Qualifizierung der identitätsstiftenden Stadträume. Für das Stadtteilzentrum um den Johannes-Kepler-Platz werden erhebliche Potenziale für die nutzungsstrukturelle Stärkung in Verbindung mit einer besseren städtebaulichen und freiraumgestalterischen Einbindung in die umgebenden Stadträume gesehen. Die den Stadtteil prägenden Achsen der Galileistraße und der Neuendorfer Straße weisen eine hohe Dominanz des Kfz-Verkehrs auf, die hinsichtlich ihrer funktionalen und gestalterischen Ausprägung zu überprüfen sind. Als Ziele sind hier insbesondere die Qualifizierung der Verkehrsflächen als öffentliche Räume mit einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer hohen Qualität für die stadtteilbezogene Erschließung, insbesondere durch den nicht-motorisierten Verkehr, anzuführen.

Der Stadtteil weist diverse Potenziale für zusätzliche Bebauung sowie für die Freiraumentwicklung auf, die sich vor allem aus der Umnutzung unter- oder fehlgenutzter Stadträume sowie aus der kleinteiligen Ergänzung von Wohnquartieren ergeben können. Aufgrund der bereits hohen Besiedlungsdichte sind Maßnahmen baulicher Ergänzung darauf auszurichten, dass sie verträglich für die Anwohner:innen in den Bestandsquartieren durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf die lokale Sozial- und Bildungsinfrastruktur und die durch Wohnungsbau entstehenden Folgebedarfe sind zu beachten.

Die klimaresiliente Stadtteilentwicklung und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind als Querschnittsthema zu berücksichtigen.

Handlungsfelder

Das Arbeitsprogramm der Rahmenplanung umfasst hierbei folgende 5 Handlungsfelder:

a) Städtebau und Siedlungsstruktur

Es sind vor allem die Funktion der Quartiere, die Stärkung des Zentrums sowie das Grundgerüst der stadtteilprägenden Räume (z.B. Hauptachsen, Stadtteileingänge) zu betrachten. Es geht im Einzelnen um:

- die bauliche und nutzungsstrukturelle Stärkung des Stadtteilzentrums,
- die Stärkung / Aufwertung der identitätsbildenden Stadträume,
- die bauliche und nutzungsstrukturelle Stärkung des Zentrums,
- gute städtebauliche Lösungen für die Quartiere,
- die Schaffung klarer Siedlungseingänge und
- die Qualifizierung der Hauptachsen.

Dabei sind die anstehenden Entwicklungen im Umfeld zu berücksichtigen.

b) Öffentlicher Raum, Freiflächen

Die bestehenden Qualitäten der Grün- und Freiflächen sind zu sichern und zu qualifizieren. Die barrierearme Verknüpfung der Grünräume ist zentrales Anliegen. Es geht im Einzelnen um:

- die Verbesserung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums,
- die Stärkung der Verbindungsfunktionen,
- den Abbau von Barrieren,
- die Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten der öffentlichen und privaten Freiflächen,
- die Sicherung und Qualifizierung der quartiersbezogenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen (inkl. Schul- und Sportflächen),
- die Verbesserung der ökologischen Funktionen der Freiräume und
- die Stärkung des Naherholungsraums um den Baggersee und der Parforceheide.

c) Nutzungen, Wohnungsbau

Es ist eine sozial, ökologisch und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der Quartiere in Bezug auf die Nutzungsvielfalt und die Anpassung an den Klimawandel gefordert. In Bezug auf das Wohnen geht es um die Ergänzung und Diversifizierung der Wohnformen unter Beibehaltung sozialverträglicher Mieten. Konkrete Neubaupotentiale sind zu identifizieren und abzustimmen. Die soziale und technische Infrastruktur sind den Entwicklungen entsprechend anzupassen. Es geht im Einzelnen um:

- die Stärkung der Nutzungsmischung in den Quartieren,
- die Schaffung von Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen,
- die Schaffung standortverträglicher Arbeitsplatzangebote,

- die Identifizierung konkreter Wohnungsneubaupotenziale und Klärung der Rahmenbedingungen zur Aktivierung der einzelnen Neubaupotenziale,
- eine quartiersverträgliche Integration von Neubau und Weiterentwicklung des Bestands (sozial, ökologisch und städtebaulich),
- eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebots (barrierefrei, familienfreundlich, altersgerecht, diverse Wohnformen etc.) angesichts der bevorstehenden Sanierungen des Wohnungsbestandes Am Stern und
- eine bedarfsgerechte Vorhaltung der Sozial- und Bildungsinfrastruktur sowie der technischen Infrastruktur.

d) Umwelt, Klima

Es geht vor allem um die klimagerechte Transformation der Quartiere. Außerdem sind die Freiräume in Bezug auf ihre ökologische und klimatische Funktion weiterzuentwickeln, schädliche Umwelteinwirkungen sind zu minimieren. Es geht im Einzelnen um:

- die klimaresiliente Anpassung der Quartiere im Alt- und Neubau (z. B. Strategien gegen Überhitzung, Regenwassermanagement, Erhalt des Grünvolumens),
- die Definition von energetischen Standards für die Sanierung des Bestands und den Neubau,
- die Benennung von Möglichkeiten der Energieerzeugung im Quartier / Stadtteil,
- die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung und die effizientere Nutzung bereits versiegelter Flächen, bzw. deren Entsiegelung,
- die Vernetzung von Freiräumen und
- die Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (z.B. Strategien gegen Überhitzung, Lärm und die Folgen von Starkregenereignissen etc.).

e) Verkehr und Mobilität

Es geht vor allem um die Stärkung des Umweltverbundes. Ansätze bieten sich u.a. durch die Umnutzung überdimensionierter Verkehrsflächen und die barrierearme Verknüpfung der Quartiere untereinander und stadtteilübergreifend. Der Einsatz alternativer Mobilitätsangebote soll im Stadtteil geprüft werden. Es geht im Einzelnen um die Umnutzung / Umgestaltung überdimensionierter Verkehrsflächen des Kfz-Verkehrs,

- die Verringerung des Flächenanspruchs des ruhenden Verkehrs (Stellplatzanlagen, Garagen),
- die Initiierung / Prüfung alternativer Ansätze wie Quartiersgaragen, Mobilitätszentren,
- den Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes (fußgängerfreundliche Quartiere, stadtteilübergreifende Radwegeverbindungen),
- die Ermöglichung von kurzen Wegen durch den Abbau von Barrieren im öffentliche Straßenraum und
- die bessere Anbindung an die ÖPNV-Knotenpunkte Bahnhof Medienstadt Babelsberg sowie Johannes-Kepler-Platz

Vertiefungsbereiche

Es sollen im Rahmenplanverfahren Bereiche herausgearbeitet werden, für die eine vertiefte Bearbeitung erforderlich ist. Diese vertiefte Bearbeitung der definierten Bereiche soll erst im Anschluss an die Rahmenplanung, innerhalb eigenständiger, ggf. wettbewerblicher Verfahren stattfinden. Die Art dieser Verfahren ist bereits im Laufe des Rahmenplanprozesses festzulegen und entsprechend der jeweiligen Planungsaufgaben zu differenzieren. Die grundsätzliche Realisierung/Machbarkeit soll untersucht werden.

Folgende 3 mögliche Vertiefungsbereiche sind vorgeschlagen worden:

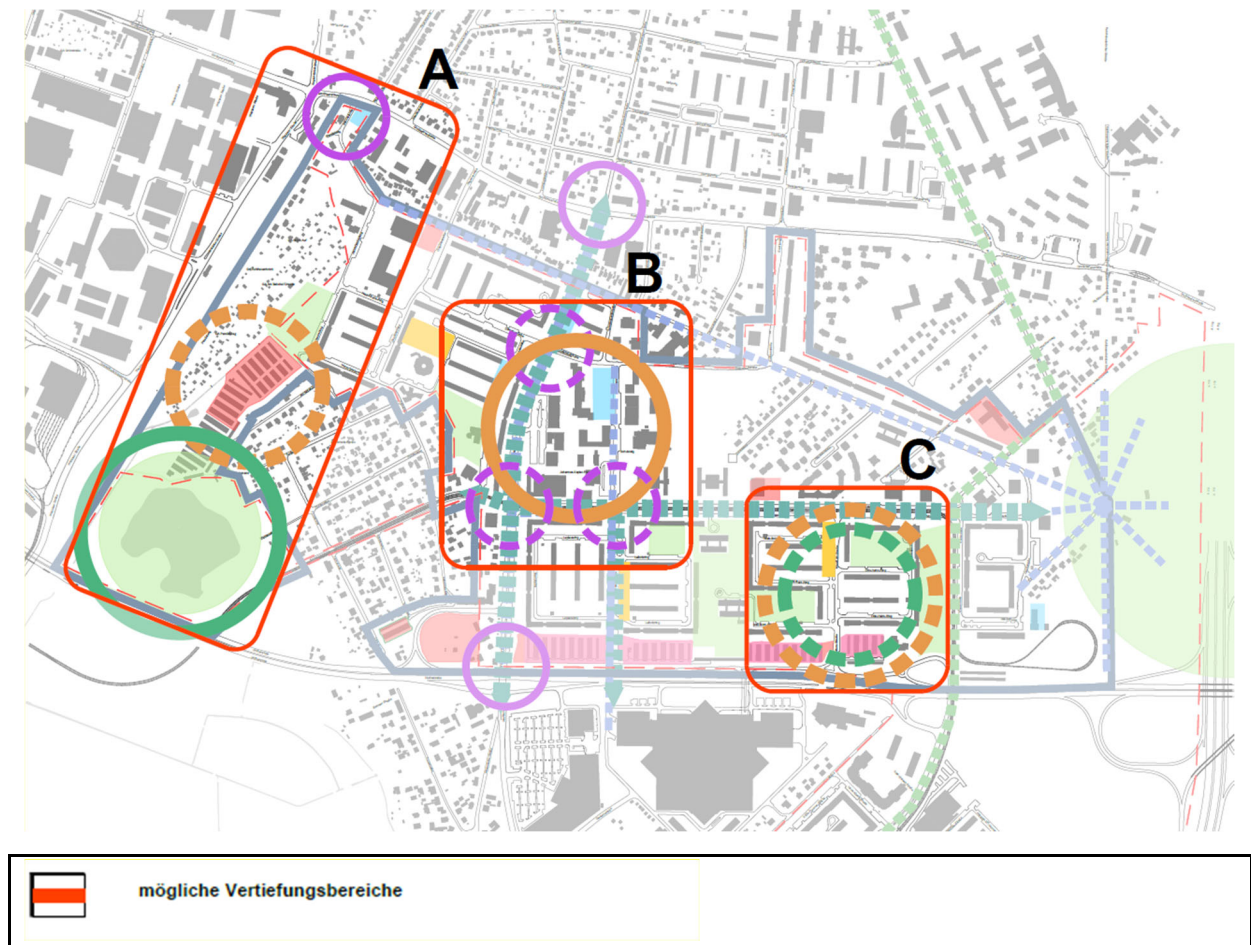


Abbildung: Mögliche Vertiefungsbereiche (Ersteller: Stadtkontor, auf Grundlage der Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam)

Mögliche räumliche Vertiefungsbereiche und deren thematische Schwerpunkte:

A Schäferfeld und Baggersee

- Entwicklung des Garagenkomplexes am Schäferfeld zu Grünraum und Wohnraum.
- Ausmaß und Art der Einbeziehung der Gärten am Schäferfeld in Entwicklungsoptionen klären (Zielkonzept - Grünraum und / oder Wohnraum)
- Stadteingang entlang der Bahnhofsstraße gestalten
- Anbindung an Bahnhof Medienstadt Babelsberg über vertiefendes Mobilitätskonzept und die Anbindung des Schulzentrums am Stern (Gagarinstraße) im ÖPNV prüfen
- Entwicklung der Naherholungsfunktion des Baggersees.

B Zentrum

- Konzepte zur Stärkung des Stadtteilzentrums (z.B. Konzepte für Nutzungsmischung - Gewerbe, Wohnen, Dienstleistungen)
- Definition der Eingänge, Achsen und Verbindungen in Bezug zum Zentrum
- Wohnen im Zentrum
- Umnutzung von überdimensionierten Verkehrsflächen des Kfz-Verkehrs
- Einbeziehung / Weiterentwicklung Bildungsband / „Campus am Stern“.

C Quartiere Max-Born-Straße / Garagenhöfe




- Exemplarische Weiterentwicklung eines Quartiers, in Bezug auf klima- und sozialgerechten Quartiersumbau
- Sicherung und Erhöhung der Freiraumqualitäten
- Umnutzung von Verkehrsflächen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Aufzeigen von Potenzialen zur Entwicklung des Garagenkomplexes an der Nuthestraße für Nutzungsergänzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe etc).

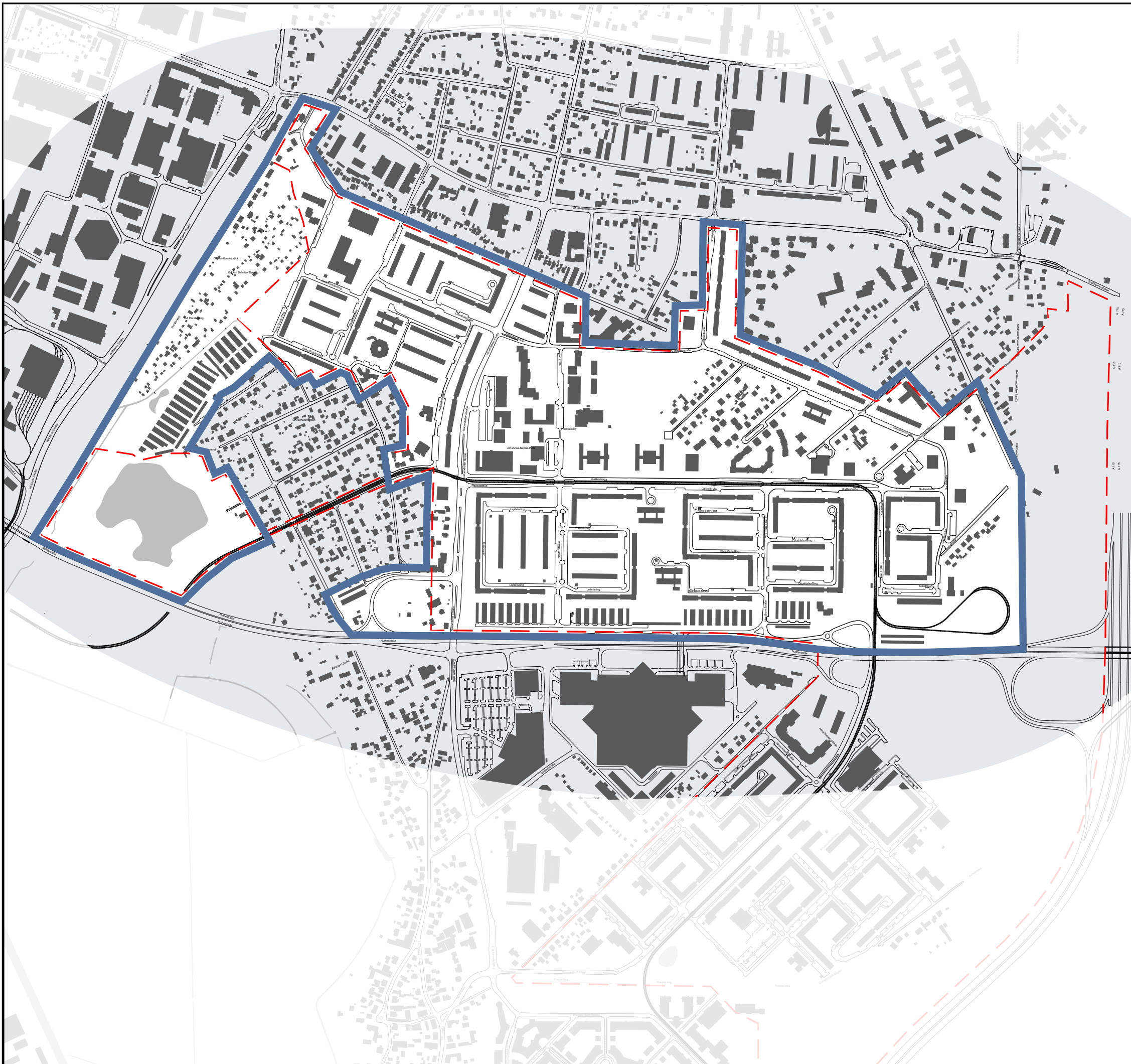
Zeitlicher Ablauf

Die Bearbeitung der Rahmenplanung wird nach Abschluss des laufenden Vergabeverfahrens voraussichtlich Ende März starten. Es sind 12 Monate Bearbeitungszeit vorgesehen, sodass mit einem Ergebnis zum 2.Quartal 2024 gerechnet werden kann.

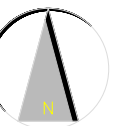
Anlage 2 Geltungsbereich Rahmenplanung

Rahmenplan Am Stern

-  Gebietskulisse Rahmenplan / engerer Betrachtungsraum
-  Verflechtungsraum
-  Gebietskulisse Städtebauförderung



Kartengrundlage:
Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam,
Stand 09.02.2022
Bearbeitungsstand Oktober 2022



M 1: 8.500/ DIN A3