



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" sowie Beschluss zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans "Bereich Babelsberger Straße" und deren öffentlicher Auslegung

Erstellungsdatum 04.08.2004

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ gemäß § 2 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (s. Anlage 1)
2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (s. Anlagen 1 und 2) sowie
3. die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Babelsberger Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (s. Anlagen 1 und 3).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Die Poolgesellschaft übernimmt die Herstellung der privaten Erschließung sowie die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung - Anlage 1

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplan mit Begründung und Anhang (92 Seiten) und Auszug aus dem grünordnerischen Fachbeitrag (4 Seiten)
- Anlage 3: Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht (8 Seiten)

Zu 1.

Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird in seinem östlichen Teil insoweit geändert, als dass er um die Fläche des S-Bahn-Unterwerks sowie um die sich daran nach Osten anschließenden Flächen zwischen der Nuthe und der Friedrich-List-Straße reduziert wird. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ dargestellten Flächen des S-Bahn-Unterwerks (nachrichtlich übernommen) sowie die angrenzenden geplanten Grünflächen sind nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Begründung zur Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs

Das S-Bahn-Unterwerk ist vom Eisenbahnbundesamt am 24.01.1997 plangenehmigt worden. Es ist bereits realisiert worden. Die Flächen, die sich östlich an das S-Bahn-Unterwerk anschließen, sollen der Energie und Wasser Potsdam GmbH zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen vorbehalten bleiben. Der Bauantrag für das erforderliche Umspannwerk ist bereits gestellt worden. Langfristig ist die Verlagerung der Wärmetauschanlage ebenfalls an diesen Standort geplant. Die Bauanträge können nach § 35 BauGB beurteilt werden; insofern erübrigt sich eine Regelung über das Bauleitplanverfahren. Die Realisierung des öffentlichen Uferwegs ist durch die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs nicht tangiert.

Zu 2.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center Nord“ beschlossen (DS 1630). Als die wesentlichen Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt:

- Entwicklung des Bereichs um den Potsdamer Bahnhof zu einem der Bedeutung Potsdams angemessenen Dienstleistungszentrum
- Anstreben einer Mischung von Wohnen, Einzelhandelseinrichtungen und Büros
- Übernahme einer Entlastungsfunktion für die historische Innenstadt im Hinblick auf zu großflächige, großvolumige verkehrsintensive Dienstleistungsbereiche mit hoher Nutzungskonzentration
- Entwicklung des Bereichs in positiver Wechselwirkung mit der Innenstadt unter Beachtung der jeweiligen Verträglichkeiten und Tragfähigkeiten zur Förderung der historischen Innenstadt in ihrer kleinteiligen, urbanen Nutzungsstruktur

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.10.2000 den Beschluss zur Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs und zur Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“ in die Teilbereiche 37 A, 37 B und 37 C gefasst (DS 00/0664/1). Der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ ist bereits 2002 in Kraft gesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ ist unter Beibehaltung der bisherigen Zielsetzung als

eigenständiger Bebauungsplan fortzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.12.2002 die Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ gefasst (DS 02/SVV/0801), die in der Fortführung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ umzusetzen ist. Das Bauleitplanverfahren ist auf der Basis der Konzeption des Büros Ferdinand Heide gemäß den Empfehlungen des Vergabegremiums zu betreiben.

Gegenstand der Planung ist die Entwicklung des Bereichs um den Potsdamer Hauptbahnhof. Der Bereich nördlich der Babelsberger Straße vis à vis des Bahnhofszugangsgebäudes ist für repräsentative Nutzungen prädestiniert, die der Funktion der Landeshauptstadt als Oberzentrum entsprechen. Die Flächen östlich angrenzend zwischen der Nuthe und der Babelsberger Straße sollen Wohnzwecken vorbehalten bleiben. Die Flächen zwischen Babelsberger Straße und Friedrich-List-Straße sowie zwischen Friedrich-List-Straße, Humboldttring und Nuthe sollen gewerblich genutzt werden. Ein öffentlicher Uferweg begleitet die Nuthe bis zur Havel. Die Entwicklung soll unter Berücksichtigung der Potsdamer Kulturlandschaft erfolgen.

Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 22.12.2003 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erneut gestellt. In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.02.2004 wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, weil das Plangebiet lt. LEPeV im potenziellen Siedlungsbereich liegt und dort als Siedlungsbereich dargestellt ist.

Im Zeitraum von April bis zum Ende September 2002 wurde zur weiteren Überarbeitung des „Neuen Quartiers am Bahnhof“ das „Qualifizierte Verhandlungsverfahren im Rahmen eines Vergabeverfahrens“ mit den ersten 4 Preisträgern des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Neues Quartier am Bahnhof“ aus dem Jahr 1997 durchgeführt. Die Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase wurden in den Räumlichkeiten der Verwaltung öffentlich ausgestellt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.05.2004 bis zum 22.06.2004. An der Planung wurden insgesamt 33 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Während der öffentlichen Präsentation der Strukturentwürfe aus der ersten Bearbeitungsphase im Qualifizierten Verhandlungsverfahren (als frühzeitige Bürgerbeteiligung) sind insgesamt 3 Schreiben von Bürgern eingegangen. Die Schreiben waren auf Fragen zur Vielfalt der angebotenen Lösungsmöglichkeiten bezüglich des Städtebaus gerichtet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben 15 Träger der Planung zugestimmt. Es gingen insgesamt 23 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

5 Träger haben Hinweise gegeben. Diese bezogen sich auf die Fragen zu einem möglichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des provisorischen Kauflandparkplatzes (Einzelhandelsverband Land Brandenburg e.V.), zur Verträglichkeit der geplanten benachbarten Nutzungen ‚Kerngebiet‘ und ‚Allgemeines Wohngebiet‘ bezüglich des Immissionsschutzes sowie zur Verträglichkeit der geplanten gegenüberliegenden Nutzungen ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und ‚Gewerbegebiet‘ (Amt für Immissionsschutz, jetzt Landesumweltamt Brandenburg), zum Umgang mit vorhandenen Kabel- und Leitungstrassen (DB Services Immobilien GmbH), zur möglichen Kampfmittelbelastung des räumlichen Geltungsbereichs (Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst) und zur zulässigen Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen im GE 1 und GE 2 in direkter Nähe zum Kreisverkehr (Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg).

Beteiligung der städtischen Fachbereiche

Es sind 12 städtische Fachbereiche an der Planung beteiligt worden. Es gingen insgesamt 9 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Fachbereichen, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es sind 2 Stellungnahmen mit Hinweisen

eingegangen. Der Bereich Straßenverkehr hat sich zur Thematik zur Anlage der Ein- und Ausfahrten an der Babelsberger Straße geäußert. Der Bereich Umwelt und Natur hat sich zur Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier ‚Verbesserung von Bodenfunktionen‘, und zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben

Die Schreiben der Bürger im Rahmen der Präsentation während des Qualifizierten Verhandlungsverfahrens sind dem Protokoll der ersten Zwischenpräsentation beigefügt worden und so den teilnehmenden Architekturbüros zur Kenntnis gegeben worden.

Durch die Gliederung des Kerngebietes in die 2 Bereiche MK 1.1 und MK 1.2 ist es möglich, die dem Gebietscharakter eines Kerngebietes in seiner allgemeinen Zweckbestimmung entsprechenden Nutzungen den beiden Bereichen unterschiedlich in ihrer Zulässigkeit zuzuordnen; Einzelhandel ist hier nur im MK 1.1 zulässig.

Dem Hinweis auf Kompensation der Stellplätze auf dem provisorischen ehemaligen Kauflandgelände in Bahnhofsnähe ist bereits mit der Realisation der Tiefgaragen in den Bahnhofspassagen sowie in der Planung durch die zulässigen Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Kerngebiet in der erforderlichen Anzahl entsprochen worden.

Die Thematik des Immissionsschutzes wird im weiteren Verfahren zu behandeln sein. Der Begründungstext geht bezüglich der Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet sowie bei der Definition der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet bereits auf die nachbarlich ausgeübten Nutzungen ein. Im Gewerbegebiet GE 1 ist das Nutzungsspektrum auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt worden (TF 11).

Der Hinweis auf den Ausschluss einer Überbauung von für den Bahnverkehr technisch erforderlichen Kabeltrassen wird im weiteren Verfahren zwischen den Eigentümern (Poolgesellschaft bzw. DB AG) und den potenziellen Entwicklern der Grundstücke zu klären sein.

Der Hinweis, dass es sich bei dem Planungsbereich um ein kampfmittelbelastetes Gebiet handelt, wird dem Eigentümer mitgeteilt.

Der Vorschlag, unter Berücksichtigung der Sichtbeziehung vom Park Babelsberg zu den Ravensbergen die Geschossigkeit in den östlich und westlich an den Kreisverkehr angrenzenden Gewerbegebieten erheblich zu reduzieren, ist bereits im Qualifizierten Verhandlungsverfahren thematisiert worden. Das Vergabegremium hat Wert auf die städtebauliche Fassung dieses Bereichs sowie die Ausprägung einer städtebaulichen Dominante im GE 2 direkt östlich des Kreisverkehrs gelegt.

Die private Zufahrtmöglichkeit in das MK-/WA-Gebiet an der Babelsberger Straße ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen nach Westen verschoben worden.

In der Überarbeitung der Begründung zum Entwurf ist die erneute Auseinandersetzung sowohl mit der Thematik der Eingriffsbetrachtung als auch mit der Thematik der Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und zur dazugehörigen Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans gefasst werden.