



Betreff:

öffentlich

"Campus am Jungfernsee" Änderung des städtebaulichen Konzeptes

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	01.03.2006
	Eingang 902:	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.04.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
20.04.2006	Ordnung, Umweltschutz und Landwirtschaft		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes:

- die Anpassung des städtebaulichen Rahmenvertrages mit dem Investor, der Objektgesellschaft Campus am Jungfernsee GmbH & CO. KG, der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.
- auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und des angepassten Vertrages den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Nedlitzer Kasernen“ zu überarbeiten.

Dabei ist sicherzustellen, dass die mit der Änderung der städtebaulichen Planung verbundenen Änderungen der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht zu einer Reduzierung des der bisherigen Planung und dem bestehenden städtebaulichen Rahmenvertrag zugrunde gelegten Endwert i.S. des § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 (2) BauGB führen.

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 Finanzierung der Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird vom Investor übernommen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1: Kurzeinführung (1 Seite)
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf, Erläuterungsbericht (4 Seiten)
- Anlage 3: Strukturdaten (1 Seite)
- Anlage 4: Masterplan (1 Plan)
- Anlage 5: Detailausschnitt Uferzone (1 Plan)
- Anlage 6: Systemschnitt Uferzone (1 Plan)
- Anlage 7: Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen (1 Plan)
- Anlage 8: Straßenquerschnitte Gewerbe und Zufahrt Wohnen (1 Plan)
- Anlage 9: Straßenquerschnitte Wohnen (1 Plan)
- Anlage10: Beteiligung der Öffentlichkeit (9 Seiten)

Anlage 1

Kurzeinführung

Anlass und Ziel der Änderung des städtebaulichen Konzeptes

Das bisherige Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“ mit dem Schwerpunkt einer gewerblichen Entwicklung im südlichen Bereich des Planungsgebietes und einer Wohnnutzung auf dem nördlichen Teil des Grundstückes wurde geändert.

In den Jahren 2002 und 2003 wurden die umfangreichen Altgebäude und unterirdischen Anlagen abgerissen. Dabei wurden in erheblichen Mengen Aufschüttungen aus Kohlengruß und durch Tragschichten verunreinigte Böden, vor allem im Hangbereich zum Jungferensee hin, aufgefunden.

Diese verunreinigten Bodenmassen wurden und werden abgetragen, so dass sich ein völlig neues Geländeprofil ergibt und die Ausnutzung des sich ergebenden abfallenden Geländes zum See hin, insbesondere im südlichen Bereich eine attraktivere Planung für das Wohnen zulässt.

Parallel dazu hat sich die gemischte Nutzung Gewerbe und Wohnen mit der Anordnung des Wohnens nördlich und südlich der Gewerbenutzung als nicht optimal bezüglich der Vermarktungsfähigkeit herausgestellt.

Aus dieser Situation heraus entstand das nun vorliegende Konzept, welches die Gewerbeflächen zusammengefasst im Norden ansiedelt und die freie terrassenartige Hanglage nutzt, hochwertiges Wohnen zu etablieren.

Mit der neuen räumlichen Schwerpunktsetzung des Wohnens im Süden wird für die Gewerbenutzung eine neue kompakte Konzeption im Norden entwickelt.

Ergänzend kann damit die stadträumliche Einbindung des Areals, insbesondere auf die Entwicklung im Bereich Bertinistraße sowie Vogelweide/Pfingstberg (B-Plan 95 – Am Pfingstberg/Vogelweide) hergestellt werden, und verlängert somit die Wohnnutzung bis in den Norden von Potsdam.

Das Areal wird nicht mehr als Solitär in der Landschaft begriffen, sondern es werden die Verbindungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen unter Bezug zum Jungferensee gestärkt.

Das grundsätzliche Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Wohn- und Gewerbestandortes im Zusammenhang mit der Schaffung einer öffentlich zugänglichen Uferzone mittels eines oberen und unteren Uferweges, der im Süden ebenfalls an die Bertinistraße anbindet und der durch Aufenthaltsbereiche auf dem Grundstück Campus Jungferensee ergänzt wird, bleibt bestehen.

Beteiligungsverfahren

Das städtebauliche Konzept wurde im Vorfeld mit den Behörden und sonstigen in ihren Aufgaben berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt (s. Anlage 10).

Bebauungsplanverfahren

Die grundsätzliche Lageverschiebung von Wohnen und Gewerbe sowie das damit verbundene veränderte öffentliche Erschließungssystem erfordern eine grundsätzliche Neufassung des Bebauungsplanentwurfs. Das Verfahren erfolgt auf der Grundlage des novellierten Baugesetzbuches (EAGBau). Der wertbestimmende Vegetationsbestand des Nedlitzer Holzes sowie des Uferbereiches bleiben erhalten und entsprechend sind gegenüber der bisherigen Planungskonzeption keine darüber hinaus gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Städtebaulicher Rahmenvertrag

Die Neufassung der städtebaulichen Konzeption erfordert eine Anpassung des städtebaulichen Rahmenvertrages. Wesentlich ist die Sicherung des durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung sich ergebenden Endwertes, wie er der bisherigen Planung und dem bisherigen städtebaulichen Rahmenvertrag zu Grunde liegt. Des Weiteren soll vereinbart werden, dass die Mehrkosten, die aus der Änderung des städtebaulichen Konzeptes resultieren (Umplanung Bauleitplanung, Erschließungsplanung) durch den Investor getragen werden, also nicht das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme belasten. Zudem sind die Fristen für die bauliche Realisierung der Hochbaumaßnahmen (Investor) und der Erschließung (Landeshauptstadt Potsdam) anzupassen.

Anlagen

- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf, Erläuterungsbericht (4 Seiten)
- Anlage 3: Strukturdaten (1 Seite)
- Anlage 4: Masterplan (1 Plan)
- Anlage 5: Detailausschnitt Uferzone (1 Plan)
- Anlage 6: Systemschnitt Uferzone (1 Plan)
- Anlage 7: Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen (1 Plan)
- Anlage 8: Straßenquerschnitte Gewerbe und Zufahrt Wohnen (1 Plan)
- Anlage 9: Straßenquerschnitte Wohnen (1 Plan)
- Anlage10: Beteiligung der Öffentlichkeit (9 Seiten)