

Protokollauszug

aus der
56. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
vom 26.09.2017

öffentlich

Top 4.2 Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring", Auslegungsbeschluss sowie Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldtring" (08/15)
1. Lesung
17/SVV/0704
vertagt

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, die Beschlussvorlage 17/SVV/0704 und den Antrag 16/SVV/0282 gemeinsam zu behandeln. Herr Kirsch macht deutlich, dass es sinnvoll sei, dann auch den Antrag heute in erster Lesung zu behandeln. Gegen diese Vorschläge erhebt sich kein Widerspruch.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein. Er bringt zum Ausdruck, dass dieser Bebauungsplan im Kern das beinhaltet, was die Abwägung von widerstreitenden Interessen und Belangen ausmacht. Planerisches Ziel ist die Aktivierung dieser Flächen zwischen dem Zentrum Ost und der Nuthestraße und Humboldtbrücke. An einem zentralen Standort sollen 270 Wohnungen, einschließlich der Voraussetzungen für einen Standort Schule / Kita, errichtet werden. Es ist beabsichtigt, auch in erheblichem Umfang sozialen Wohnungsbau zu integrieren (20 %). Zu beurteilen ist, wie das Wachstum der Stadt unter dem Aspekt eines Szenarios nachhaltige Mobilität berücksichtigen werden kann. Diesem Anspruch kann in der Veränderung in der Verkehrsmittelwahl entsprochen werden, indem der Anteil an motorisiertem Individualverkehr (MIV) nicht steigt. Die Aktivierung der hier vorgesehenen Flächen bieten dafür eine gute Grundlage, da sowohl die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) als auch die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. per Rad gegeben ist.

Das städtebauliche Konzept sieht Geschosswohnungsbau vor. Dieser staffelt sich unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange in seiner Höhenentwicklung von einer Fünfgeschossigkeit im Osten bis hin zu einer Dreigeschossigkeit im Westen. Entlang der Nuthestraße entsteht eine klare städtebauliche Kante.

Es erfolgte ein umfangreicher und intensiver Beteiligungs-, Abstimmungs- und Arbeitsprozess, an dem verschiedene interne und externe Akteure beteiligt waren, so z. B. das Landesamt für Umwelt, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg.

Herr Goetzmann macht ergänzend aufmerksam, dass Überlegungen, wie sich die Bebauung unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen in die Topografie einfügt, vorgenommen worden sind. Trotz mehrfacher Überarbeitungen sei es jedoch nicht gelungen, zu dieser Frage eine übereinstimmende Bewertung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten zu erzielen. Der nunmehr vorliegende städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf und die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung der Festlegung im Flächennutzungsplan von Grünfläche zu Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen auf gesamtstädtischer Ebene gelegt. Darauf aufbauend wird der Bebauungsplan entwi-

ckelt, der die Voraussetzung für die Schaffung von Geschosswohnungsbau sowie einen Standort für eine Schule / Kita regelt.

Es ist jetzt die Aufgabe der Stadtverordnetenversammlung eine Abwägungsentscheidung zu treffen, die an dieser Stelle den Wohnungsbau mit 20 % sozialem Wohnungsbau und den Eingriff in den Grünbestand oder die bestehende Situation an dieser Stelle zu belassen, vornimmt.

Eine Reduzierung in der baulichen Nutzung würde dazu führen, dass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage gestellt wird. Entsprechend Punkt 5, Anlage 9, ist es anders als sonst üblich noch nicht so weit, dass ein städtebaulicher Vertrag vorgelegt werden kann.

Hier ist die Angemessenheit zu berücksichtigen. Entsprechend der Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt (Potsdamer Baulandmodell) ist zu berücksichtigen, dass die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen. Die Kostenbeteiligung soll nicht zur wirtschaftlichen Überforderung des Planungsbegünstigten führen. Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Angemessenheit ist die planbedingte Bodenwertsteigerung. Auch wenn rechtlich die gesamte Spanne der Bodenwertsteigerungen ausgenutzt werden könnte, wird zur Erhaltung des Interesses an Investitionen in Potsdam eine Kappung vorgesehen. Mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung soll demnach beim Planungsbegünstigten verbleiben. Nach dem gegenwärtigen Stand würden die Kosten für den sozialen Wohnungsbau, das Grundstück, Kitaplätze, die Planung und die Erschließung sowie die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Havelufers bei weitem über die Grenze der sogenannten Angemessenheit nach dem Potsdamer Baulandmodell hinaus gehen.

Herr Bittcher bringt für die Fraktion DIE aNDERE folgenden Änderungsantrag zur DS 17/SVV/0704 ein:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr möge die DS 17/SVV/0704 in der folgenden geänderten Fassung beschließen:

1. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" und zur Flächennutzungsplanänderung „Am Humboldtring“ (08/15) werden zurückgewiesen.
2. Die Änderung des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes wird abgelehnt.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldtring" (08/15) mit dem Änderungsblatt des Landschaftsplans (Konfliktanalyse-Eingriffsregelung) wird zurückgewiesen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle weiteren Planungen in diesem Bereich ohne Inanspruchnahme von Flächen fortzusetzen, die im geltenden Flächennutzungsplan als Grünflächen vorgesehen sind.

Herr Bittcher betont die Intention des Änderungsantrages. Es wird das Anliegen verfolgt, den Flächennutzungsplan nicht zu ändern und die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen sind, auch als Wald zu belassen.

Frau Hüneke bringt die neue Fassung des Antrages 17/SVV/0282 ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass der Uferbereich zwischen der Nuthemündung und der Humboldtbrücke als öffentliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten und weiterentwickelt wird. Insbesondere ist der Baumgürtel zwischen der Bebauung auf der Höhe des Vorhabens „Humboldtring“ und dem Uferweg beizubehalten bzw. zu qualifizieren.“

Frau Hüneke nimmt Bezug auf die Eingangsaussage von Herrn Goetzmann, dass es sich hier um ein klassisches Beispiel handelt, was Bauleitplanung bewältigen soll und entgegnet, dass es sich hier um einen klassischen Fall handelt, der zeigt, wie Verwaltung Grundsatzbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung unterläuft. Hier gibt es eine große Fläche, an der kein Kompromiss zugelassen werden sollte, da der Stadt öffentliche Grünflächen fehlen. Die Flächen der Stiftung haben andere Nutzungsfunktionen und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum großen Wohngebiet, das diese Flächen braucht. Eine Wohnbebauung ist unter Einhaltung der Grenze des Flächennutzungsplanes möglich; ohne diese landschaftlichen Qualitäten aufzugeben.

Herr Kirsch erkundigt sich nach dem Wertzuwachs in absoluten Zahlen und der Anzahl geplanter Stellplätze.

Herr Berlin schließt sich den Forderungen, den Flächennutzungsplan nicht zu berühren, an. Der Flächennutzungsplan sei eine durchdachte städtebauliche Angelegenheit, so dass die Grenzziehung notwendig sei. Zudem sollten die letzten Grünflächen erhalten bleiben.

Herr Kühnemann spricht sich ebenfalls für den Erhalt einer grünen Wand vor dem Zentrum Ost aus.

Frau Reimers berichtet aus einem kürzlich stattgefundenen vor-Ort-Termin auf der gegenüberliegenden Havelseite (Landzunge Stadtkanal) und der Feststellung, dass die Bäume die Gebäude am Humboldtring verdecken. Sie bittet um Auskunft, wie hoch die Bestandsgebäude sind und wie mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden soll, dass die vorderste Reihe von Gebäuden im Grün eingebettet bleibt. Auch die Frage des Schallschutzes für die Gebäude an der Nuthestraße sowie die geplanten Kinderspielflächen stellt sich für Frau Reimers. Zusammenfassend äußert sie die Vermutung, dass die anschließende Bebauung hinter den Bäumen verschwinden wird.

Herr Krause blickt zurück auf die historische Diskussion, in welcher die Zustimmung zur Umwandlung von Grün- auf Baufläche gegeben worden ist. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um ein statisches Element. Auch dieser könne bedarfsgerecht fortgeschrieben werden. Er spricht sich dafür aus die örtliche Situation zu berücksichtigen und das, was vor 3 Jahren konzeptionell auf den Weg gebracht worden ist, fortzuführen.

Herr Jäkel sieht das Szenario für den Welterbeschutz nicht kritisch. Er bittet jedoch zu prüfen, ob eine Benachteiligung für das Wohngebiet Zentrum Ost daraus resultiere und spricht sich für eine Lärmschutzwand aus, um dem Vorschlag des Landesumweltamtes zu folgen.

Herr Kirsch bittet der Niederschrift Berechnungen/Gegenüberstellung beizufügen, die aussagen, welche Folgen für die einzelnen Positionen entstünden, wenn dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen oder dem Antrag der Fraktion DIE aNDERE gefolgt würde.

Herr Bittcher äußert, dass vom Uferpark nicht viel übrig bleiben würde. Seiner Meinung nach gebe es zwischen dem Wohnblock und dem Uferweg nur 12 m und zur Humboldtbrücke nur 5 m.

Eine Lärmschutzwand wäre aus seiner Sicht eine Katastrophe. In dieser Hinsicht sei die Lösung bei der Nutheschlange eine gute Alternative.

Herr Goetzmann geht auf die vielfältigen Nachfragen und Hinweise der verschiedenen Ausschussmitglieder ein:

- Entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung ist jedes Geschoss ein Vollgeschoss. Das heißt 5 Geschosse sind 5 Geschosse, egal ob es sich bei dem 5. Geschoss um ein Staffelgeschoss handelt.
- Die Höhe ergibt sich aus den Oberkantenhöhen:
 - 5 Geschosse 48 m über NN = 15,50 m über Gelände
 - 4 Geschosse 45 m über NN = 12 m über Gelände
 - 3 Geschosse 42 m über NN = 10 m über Gelände
 - Südwestlich angrenzende Bestandsbebauung: 6 Geschosse + Sockelgeschoss, grob geschätzt etwa 17 – 18 m über Gelände
- Spielplätze sind in den Freiflächen zwischen den Gebäuden eingetragen und entsprechen dem, was entsprechend der Spielplatzsatzung abzudecken ist.
- Es ist nicht zu befürchten, dass in der Zone zwischen der Wohnbebauung und dem Uferweg Pflanzen zum Sichtschutz gesetzt werden, da es sich um städtische Flächen handelt, auf die die Stadt Zugriff hat.
- Es ist davon auszugehen, dass im Grünbestand so viel wie möglich erhalten bleibt.
- Für das Vorhaben besteht der Anspruch, dass in der Sichtbeziehung die Neubebauung so viel wie möglich nicht gesehen wird.
- Hinsichtlich des Lärmschutzes wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Grundrisse der Wohnungen werden so gestaltet, dass dem Lärmschutzanspruch Rechnung getragen wird. Zu öffnende Fenster in Richtung Freiraum / beruhigter Bereich.
- Klarstellung, dass mit dem Potsdamer Baulandmodell keine Abschöpfung beschlossen worden ist. Nach § 11 BauGB können in städtebauliche Verträgen die Übernahme von Leistungen vereinbart werden. Jedoch müssen diese vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dazu was angemessen ist, hat die Stadtverordnetenversammlung eine Festlegung getroffen, welchen Maßstab dieses haben soll (2/3 Kostenübernahme). Eine detaillierte Gegenüberstellung der Leistungen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.
- Die Frage wie viele Wohnungen wegfallen, wenn die Grenze entsprechend dem bestehenden Flächennutzungsplan gezogen würde, kann nicht beantwortet werden. Hier stünden sich das öffentliche Baurecht und die privaten Interessen gegenüber.
- Der Umfang des städtischen Eigentums, welches der Vorhabenträger erwerben müsste, beläuft sich auf etwas über 600 m². Der Preis ist aktuell nicht Gegenstand der Überlegungen. Die Fläche westlich vom Bebauungsgebiet ist bereits im Verfahren zum Potsdamer Fenster veräußert worden.
- Der Abstand von der Plangebietsgrenze (Zaun Vereinsgebäude) zur Eigentümergebene beträgt 27,5 m; die Baugrenze beginnt 3 m dahinter.
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem Parallelverfahren; parallele Schrittabfolge.

Herr Jäkel bittet um grobe Angaben, ggf. in Stichpunkten, zur Wohnungsanzahl und wie viele Kitaplätze entfallen würden etc. wenn man das bebaubare Gebiet auf die Bauflächen des derzeitigen FNP beschränken würde.

Herr Kirsch erkundigt sich, wie hoch die Beteiligung des Vorhabenträgers bei Umsetzung der Verwaltungsvorlage wäre und bittet diese Information, ggf. in nicht öffentlicher Ausfertigung, der Niederschrift beizufügen.

Frau Hüneke betont, dass bis zum Satzungsbeschluss noch alles offen sei. Ihrer Auffassung nach sind in der Abwägung noch Lücken, zum Beispiel beim Stadtklima, enthalten.

Herr Krause äußert, dass bis dato nur die frühzeitige Beteiligung erfolgt ist und es heute um die Beschlussfassung über die Auslegung gehe.

Frau Reimers wirbt für den Bebauungsplan, da die Ergänzung zum Zentrum Ost sinnvoll sei und es kaum noch Flächen innerhalb der Stadt gebe. Die Flächen an dieser Stelle sind gut erschlossen und schön gelegen.

Herr Krause verweist auf die wachsende Stadt und die notwendige Ausnutzung der Potentiale; ggf. unter Verzicht auf Grünflächen.

Herr Jäkel spricht sich dafür aus, eine Kompromisslösung zu suchen und macht aufmerksam, dass die Ansprüche aus dem „Potsdamer Fenster“ wegen unterlassener Nutzung innerhalb der geltenden Fristen zwischenzeitlich verwirkt sind.

Herr Krause stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Debatte.

Dafür und dagegen spricht niemand.

Dem GO-Antrag von Herrn Krause auf Ende der Debatte wird mit 5/0/2 gefolgt.