

## Protokollauszug

aus der

### 3. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 23.09.2014

---

öffentlich

**Top 4.1    Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" Aufstellungsbeschluss  
14/SVV/0783  
vertagt**

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein und erinnert, dass die Flächen zwischen Nutheschnellstraße und Zentrum Ost schon in den 90er Jahren einmal im Fokus von Überlegungen der Stadtentwicklung waren. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das sog. „Potsdamer Fenster“ zwar zur Rechtswirksamkeit gebracht worden ist, aber letztlich in der Insolvenz eines Vorhabenträgers untergegangen und um das Jahr 2000 herum wieder aufgehoben worden ist. Dies geschah nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Bedenken einer zu massiven und städtebaulich abweisenden Bebauung gegenüber dem Park Babelsberg und einer mangelnden Berücksichtigung von Blickbezügen innerhalb der Potsdamer Kulturlandschaft. Vor dem aktuellen Hintergrund der Suche nach – insbesondere möglichst zentralen und verkehrsvermeidenden – Standorten für den Geschosswohnungsbau stellen sich diese Fragen neu. Deshalb hat die Verwaltung in enger Abstimmung mit einem interessierten neuen Vorhabenträger die Fragen der Verträglichkeit, der Freihaltung von noch bestehenden Blickbezügen und der Möglichkeit der Einordnung einer nennenswerten Größenordnung von Wohnungen in einem Verfahren mit konkurrierenden Konzepten neu und aktuell ausgelotet und schlägt auf der Grundlage der dabei erzielten Ergebnisse die Einleitung eines Planungsverfahrens vor.

In Abstimmung mit dem privaten Eigentümer ist ein Gutachterverfahren durchgeführt worden, unter Beteiligung von drei Planungsbüros, der Unteren Denkmalbehörde, einem Immissionschutz-Sachverständigen, weiteren Fachdienststellen und Einbeziehung des Gestaltungsrates.

Anhand von Plänen stellt Herr Goetzmann das im Gutachterverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept im Detail vor, welches Grundlage und Leitlinie für das Bebauungsplanverfahren bilden soll.

In einer regen Diskussion unter Beteiligung von Herrn Kirsch, Herrn Heuer, Herrn Boede, Herrn Tomczak, Herrn Berlin, Frau Reimers, Herrn Wellmann, Herrn Schütt, Frau Hüneke und Herrn Jäkel bitten die Ausschussmitglieder um Information in der nächsten Sitzung:

- Wo befinden sich im Flächennutzungsplan (FNP) Grünflächen, welche Überschneidungen gibt es – Konfliktkarte – Überlagerung Grenze der FNP-Darstellung
- Größe der privaten und städtischen Grundstücksflächen, Geschossflächen des Konzepts in Zuordnung zu diesen Flächen
- Modellrechnung zur Ermittlung der Anzahl der Wohnungen
- Geschossigkeit – wie ist sie tatsächlich, wie hoch ist das Maß der Nutzung?

- Sind Umbaumaßnahmen am vorhandenen Straßenbild geplant, wenn ja welche, wie wird die Verkehrsführung dazu passend gestaltet?
- Simulation der Sichtflächen vom Babelsberger Park aus, Visualisierung per Foto vom Flatowturm mit Einzeichnen der Kubaturen.

Herr Goetzmann macht aufmerksam, dass es sich hier noch um einen Aufstellungsbeschluss handelt, d.h. um die Fixierung der groben Planungsziele und geht auf Hinweise und Rückfragen verschiedener Teilnehmer ein.

- Auf die Frage nach Angaben zu den Bruttogeschossflächen (BGF) auf privaten und städtischen Grundstücken teilt Herr Goetzmann mit, dass es noch keine Festlegung einer konkreten Dichte (GFZ) zu diesem Verfahrensstand gibt.
- Die Erschließung wird über die Abschnitte des Humboldtringes erfolgen; ein Anschluss an die Nutheschnellstraße komme nicht in Betracht.
- Die Böschung zur Nutheschnellstraße bietet keinen Lärmschutz; dieser wird durch die vorgesehene Bebauung erreicht.
- Der Uferweg an dieser Stelle bleibt; die Flächen vor dem Uferweg bleiben in der bevorzugten Nutzung der Vereine.
- Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur findet auch hier die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung Anwendung. Konkrete Aussagen sind erst zu einem späteren Zeitpunkt und entsprechender Bedarfsberechnung möglich.
- Zu Detailfragen bzgl. des Inhaltes und den Beteiligten an dem durchgeführten Gutachterverfahren schlägt Herr Goetzmann vor, die dazu erstellte umfangreiche Dokumentation nicht auszureichen. Stattdessen unterbreitet er das Angebot der Einsichtnahme.
- Die Prioritätensetzung in der Bearbeitung der Bauleitplanverfahren wäre anzupassen.
- Die Umsetzung der Anregung eines Modellprojektes ohne Stellplätze könnte zur Folge haben, dass die Stellplätze im benachbarten Wohngebiet gesucht werden oder Personen zu verpflichten auf ein Auto zu verzichten.
- Eine öffentliche Durchwegung ist für das gesamte Gebiet vorgesehen.
- Die Parkflächen sind aufgrund der Empfehlung aus dem Immissionsschutz- Gutachten unterhalb der Böschung vorgesehen. Verlagerung des Parkens in Richtung Verkehrslärm und nicht auf die „leise“ Seite.
- Im Ergebnis einer Diskussion wird eine kleinteilige Bebauung mit Bezügen zwischen neuen Baumassen und Bestandsbauten bevorzugt.

Herr Jäkel stellt den Ergänzungsantrag in den Planungszielen vor dem letzten Absatz einzufügen:

„Die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung des Zentrums Ost ist zu schützen. Ergänzungen sind nur so zu planen, dass signifikante Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes vermieden werden.“

Die Vorlage wird in der nächsten Sitzung erneut aufgerufen.

