



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen,  
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	08.09.2011
	Eingang 902:	09.09.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
28.09.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen, ist gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern (siehe auch Anlage 1).
2. Das Änderungsverfahren ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 2).

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

**Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Mit der Einleitung des Planänderungsverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten**

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich ab 2014 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Begründung:

### **Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen. Die Änderung betrifft Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“
- im Osten: östliche Grenze der festgesetzten Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 zur festgesetzten Grünfläche des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“
- im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Babelsberger Straße
- im Westen: westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1). Bei Erforderlichkeit kann der räumliche Geltungsbereich im weiteren Verfahren reduziert werden.

#### Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt direkt nördlich des Potsdamer Hauptbahnhofs und ist über die Babelsberger Straße erschlossen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird der westliche Teil des Teilbereichs An den Nuthewiesen als öffentliche Grünfläche, der mittlere Teil gegenüber dem Zugang zum Hauptbahnhof und dem östlichen Teil der Bahnhofspassagen als Kerngebiet (MK 1.1 und 1.2) und der östliche Teil zwischen der Nuthe und der Babelsberger Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2) festgesetzt. Die Flächen sind noch nicht bebaut. Die gegenwärtig noch in Nutzung befindliche temporäre Stellplatzanlage wird mit Umsetzung der Planung zurückgebaut. Der Teilbereich An den Nuthewiesen ist in die Potsdamer Kulturlandschaft eingebettet. Im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Bundesgartenschau ist das Areal vorläufig als Rasenfläche gestaltet worden. Das Nutheufer liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal / Beelitzer Sander“; entlang der Havel und der Nuthe besteht ein öffentliches Wegenetz.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist das Ansiedlungsinteresse der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) an diesem Standort. Die ILB sucht einen neuen Standort in zentraler Lage, der auch räumlich und funktional den gewachsenen Bedarfen und der etablierten Bedeutung der ILB in verschiedenen Marktfeldern entspricht. Der Standort der ILB soll mit weiteren Einrichtungen im Feld der Förderung und Ansiedlungsunterstützung zu einem übergreifenden Dienstleistungsstandort für die Wirtschaftsentwicklung verbunden werden. Das Nutzungskonzept korrespondiert mit den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam für dieses Areal. Die Hauptstadtfunktion wird durch die ILB mit der Belegung des Standortes durch die Einbeziehung der Öffentlichkeit unterstützt.

Zur städtebaulichen Ordnung, zur Präzisierung der Planung und zur Sicherung der Flächen für diese herausgehobene Sondernutzung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

#### Planungsziele

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Teilbereichs An den Nuthewiesen zur Ansiedlung der ILB und ergänzender Dienstleistungen der Wirtschaftsentwicklung. Auch die Eignung für die Unterbringung einer Fahrradstation in den geplanten baulichen Anlagen soll geprüft werden. In dem zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B gehörenden städtebaulichen Vertrag gibt es Regelungen zu den angestrebten städtebaulichen Qualitäten, die nicht durch Festsetzungen im

Bebauungsplanverfahren gesichert werden können. Gemäß § 2 Absatz 2 Nr. 1 des Vertrags besteht die Verpflichtung für den Eigentümer, einen projektbezogenen hochbaulichen Wettbewerb für die Kerngebiete auszuloben und durchzuführen, sobald der Nutzungszweck dieser geplanten Sondernutzung bekannt ist. Das Wettbewerbsverfahren soll in enger Verknüpfung an den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplan durchgeführt werden, dabei jedoch gleichzeitig aufzeigen, welche Änderungserfordernisse sich in der baulichen Struktur insbesondere aus einer Einbeziehung der bisher als WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) und WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) festgesetzten Teilflächen in die beabsichtigte Gesamtentwicklung ergeben, um das städtebauliche Potenzial des Standortes optimal auszunutzen und der Bedeutung dieses Nutzungsschwerpunktes gerecht zu werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll in das Änderungsverfahren einfließen, dessen räumlicher Geltungsbereich dem zukünftigen Planungsgebiet mit einer Einbindung in die Nuthewiesen anzupassen ist.

Es ist vorgesehen, das Ergebnis des Wettbewerbs im Fachausschuss zu präsentieren.

Zur Herstellung des Baurechts für die geplante Ansiedlung der ILB ist die Änderung des Bebauungsplans eine Voraussetzung.

Das Bauleitplanverfahren ist auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgerichtet; es soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die beabsichtigten Änderungen stellen nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

#### Gesetzliche Voraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ ist für den Teilbereich An den Nuthewiesen eine zulässige überbaubare Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt worden.

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Der Entwurf sieht eine Darstellung der Fläche als Grünfläche und Gemischte Baufläche M1 vor. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen, 1. Änderung, aus künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Siehe Anlagen 1 + 2