



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich Friedrich-List-Straße,  
Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	14.09.2011
	Eingang 902:	14.09.2011
	4/46/462	

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

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich Friedrich-List-Straße, ist gemäß § 2 Abs. BauGB i.V.m. § 13a BauGB in einem 2. Änderungsverfahren zu ändern (siehe auch Anlage 1).
- Das Änderungsverfahren ist mit der Priorität 2 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).
- Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher auch voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Projektträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

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 werden mit ca. 15.000,00 € geschätzt und sollen durch einen Dritten übernommen werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2013 bis 2014 anfallen.

**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 nicht vor 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 Friedrich-List-Straße Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich Friedrich-List-Straße.

Die Änderung betrifft Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Ufer der Nuthe und nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“
- im Osten: östliche Grenze des festgesetzten Gewerbegebiets GE 2 und östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“
- im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-List-Straße
- im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie der Babelsberger Straße

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1).

#### Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt zwischen der Nuthe und der Friedrich-List-Straße in Nähe der Bahntrasse Magdeburg-Berlin und ist über den Humboldtring, die Babelsberger Straße und die Friedrich-List-Straße erschlossen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird der Teilbereich Friedrich-List-Straße als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt. Im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe wird diese Fläche als Potenzialfläche der 1. und 2. Prioritätsstufe für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ eingeordnet. Die Flächen sind noch nicht bebaut. Der Teilbereich Friedrich-List-Straße ist in die Potsdamer Kulturlandschaft eingebettet. Das Nutheufer liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal / Beelitzer Sander“; entlang der Nuthe und der Havel besteht ein öffentliches Wegenetz.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche G dar.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist ein Eigentümerwechsel der Fläche und das Interesse des neuen Eigentümers, den Standort zwischen der Friedrich-List-Straße und der Nuthe zu einem Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln. In der Landeshauptstadt Potsdam besteht die Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer Wohnstandorte. Der Standort erscheint wegen der Nähe zur Nuthe für eine Wohnnutzung gut geeignet zu sein. Ein konkreter Investor für eine gewerbliche Nutzung der Fläche steht nicht zur Verfügung. Mit der Planung soll die zügige Entwicklung des Quartiers nördlich des Bahnhofs, das mit der geplanten Ansiedlung der ILB einen starken Impuls erhält, beschleunigt und das Gewicht des Wohnens gestärkt werden, während gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Friedrich-List-Straße erhalten bleiben sollen.

Es wird darauf verwiesen, dass das Mischungsverhältnis der zulässigen Nutzungen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, insbesondere der Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung, bei Betrachtung der Planungsziele der 1. Änderung für den Teilbereich An den Nuthewiesen und der 2. Änderung für den Teilbereich Friedrich-List-Straße ausgewogen erscheint.

Für die geplante Nutzungsänderung ist ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ für den Teilbereich erforderlich.

Zur städtebaulichen Ordnung, zur Präzisierung der Planung und zur Sicherung der Flächen für die Wohnnutzung insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

#### Planungsziele

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Teilbereichs Friedrich-List-Straße zu einem Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau in Innenstadtnähe, um dem Bedarf an Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam in diesem Marktsegment Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan ist auf Maßnahmen der Innenentwicklung von Flächen ausgerichtet.

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. Dazu gehören u.a. Regelungen zur Qualität der Fassaden entlang der Babelsberger Straße (gleichwertige Fassaden bezüglich der Gliederung auf allen Seiten). Die Erschließung des Quartiers soll vom Humboldttring aus erfolgen.

Zur Herstellung des Baurechts für den geplanten Wohnungsbau ist die Änderung des Bebauungsplans eine Voraussetzung.

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten 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 Friedrich-List-Straße eine zulässige überbaubare Grundfläche von unter 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Die gesetzlichen Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich Friedrich-List-Straße, 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 Fläche für Gewerbe vor. Allerdings wirken sich in der Praxis Nutzungsänderungen auf die Darstellung im FNP erst ab einer Größenordnung von 2 ha aus. Ob der FNP-Entwurf für diese Fläche berichtigt werden muss, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Siehe Anlagen 1 bis 3