



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs und zur Konkretisierung der Planungsziele

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	03.11.2011
	Eingang 902:	03.11.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlage 1).

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- und Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch die Eigentümerseite übernommen werden sollen.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

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:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 28.09.2005 für das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Nordwesten: Alter Friedhof
im Osten: Kolonie Daheim
im Südosten: Stichstraße von der Kolonie Daheim abgehend (Sportanlagen: Sporthalle und Tennisplätze)
im Südwesten: Heinrich-Mann-Allee

die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ beschlossen.

Das Plangebiet soll nunmehr auf folgende Grenzen erweitert werden:

im Nordwesten: Am alten Friedhof
im Osten: Kolonie Daheim
im Süden: die Flächen nördlich der Grundstücke der Gebäude mit Landesverwaltungen
im Südwesten: Heinrich-Mann-Allee sowie die Flächen westlich des Blauhauses und des Humboldt-Gymnasiums

Der geänderte räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das erweiterte Plangebiet umfasst das ehemalige Straßenbahndepot der Verkehrsbetriebe Potsdam im Norden, vereinsgenutzte Tennisplätze sowie Sport- und Grünflächen im Süden.

Der Betrieb des Straßenbahndepots wurde im Jahr 2001 mit der Verlagerung an den neuen Betriebshof in Babelsberg eingestellt und liegt seit 2002 brach. Neben den Anlagen des ehemaligen Straßenbahndepots befinden sich zwei Bürogebäude in Plattenbauweise, das Verwaltungsgebäude der Begräbnishilfe und mehrere Baracken auf dem Plangebiet. Zurzeit ist das Grundstück eine Brachfläche mit Randnutzungen.

Die Tennisanlage soll im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Areals verlagert werden, der Pachtvertrag wurde bereits gekündigt. Die Erweiterung des Humboldt-Gymnasiums wird auf den Flächen entlang der Heinrich-Mann-Allee stattfinden und ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf diese Flächen werden auch die bisher im Geltungsbereich befindlichen Schulsportflächen verlegt.

Im Plangebiet befinden sich auf Teilflächen und in gegliederten Reihen wertbestimmende und erhaltenswerte Bestandslaubebäume sowie Waldflächen mit einer Größe von ca. 1,4 ha.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Neuordnung und Entwicklung der Flächen als innerstädtischen Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteil und dessen Integration in den städtischen Kontext.

Zur städtebaulichen Ordnung, zur Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung der Umweltbelange und Altlastenproblematik sowie zur Gewährleistung der inneren Erschließung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung der Fläche zu einem innerstädtischen, attraktiven Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteil zur Deckung eines hohen Wohnbedarfs sowie der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet soll in drei Phasen entwickelt werden. Nach derzeitigem Stand der Planungsüberlegungen sind Potentiale für ca. 700 Wohnungen möglich, davon im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots (Phase 1) ca. 400 Wohnungen, im Bereich der Tennisplätze (Phase 2) ca. 150 Wohnungen und im Bereich nordöstlich des Humboldt-Gymnasiums (Phase 3) ca. 150 Wohnungen.

Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots an der Heinrich-Mann-Allee soll im vorderen Bereich an der Straße eine Fläche für Büro und Dienstleistungen gesichert werden. Im dahinterliegenden Bereich ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Dies entspricht sowohl den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe als auch denen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Wohnen. In beiden Konzepten wurde die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Die Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses vom 28.09.2005 werden damit weiterverfolgt.

Der wertbestimmende Baumbestand und die Waldflächen sollen als Grünflächen gesichert und für die Qualität des Wohnquartiers genutzt werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Heinrich-Mann-Allee. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob für die Erschließung des Plangebietes weitere Flächen benötigt werden. Der Erhalt der außerhalb des Plangebiets liegenden Rollsportanlage ist im Rahmen der ÖPP-Ausschreibung zum Standort Humboldt-Gymnasium berücksichtigt.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplans als Grünfläche/ Sportplatz dargestellte Fläche muss in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Nach vorliegender Bedarfsprognose (siehe Mitteilungsvorlage zur Sozialen Infrastruktur DS Nr.: 11/SVV/0647) ist innerhalb des gesamten Plangebietes eine Kindertagesstätte zu realisieren.

Aktuell wird geprüft, ob der durch Wohnungsbau im Plangebiet und im Umfeld entstehende Bedarf an Grundschul- und Hortplätzen an vorhandenen Schulstandorten - u. a. im Rahmen der Inklusion freiwerdenden Schulstandorten - gedeckt werden kann. Evtl. sind weitergehende Veränderungen der Zuordnung von Schultypen zu bestehenden Standorten nötig, um vor einem Neubau bestehende Einrichtungen langfristig auszulasten. Belastbare Aussagen zum Bedarf können erst bei weiter konkretisierter Planung für die Wohnungsbaustandorte gemacht werden.

Wenn die Prüfung ergeben sollte, dass trotz der vorrangigen Nutzung der vorhandenen Schulen bzw. des Ausbaus von Schul-Bestandsstandorten der künftige Bedarf an Grundschulplätzen nicht gedeckt werden kann, so müssen die erforderlichen geeigneten Flächen käuflich erworben werden.

Energetische und klimaschützende Aspekte sind in das städtebauliche Konzept aufzunehmen und im Sinne eines energieeffizienten Städtebaus zu spezifizieren.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509), liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan im Neuaufstellungsverfahren. Nach seiner Genehmigung wird die Darstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

Anlagen

Berechnungstabelle Demografieprüfung
Geltungsbereich