



Betreff:

öffentlich

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet an der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	20.11.2012
	Eingang 902:	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.12.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
20.12.2012	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		
15.01.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das Gebiet an der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg sind vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan (Anlage) abgegrenzt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.

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.)

Die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen betragen ca. 35.000,- €. Die Finanzierung dieses Betrages erfolgt aus dem Treuhandvermögen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Babelsberg.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine etwa 15 ha große Fläche nördlich der Nuthestraße im Stadtteil Babelsberg. Das Gebiet grenzt im Norden an das Sanierungsgebiet Babelsberg und im Osten an den 1996 förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Babelsberg an.

2. Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet ist trotz seiner innerstädtischen Lage durch ein ungeordnetes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Kleingärten), eine Unternutzung von Flächen, durch fehlende Erschließung sowie schwierige Grundstückszuschnitte gekennzeichnet.

Ebenso wie der Entwicklungsbereich Babelsberg aber auch das Gebiet „Glasmeisterstraße“, für das derzeit vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, wird auch das Untersuchungsgebiet durch die Nähe zur Nuthestraße und deren Lärmemissionen beeinflusst. Aus der Barrierewirkung der Nuthestraße resultiert ferner eine scheinbare Randlage des Untersuchungsgebietes.

Demgegenüber bietet die zentrale und sehr gut erschlossene Lage am Rand von Babelsberg ein hervorragendes Potenzial für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnnutzung in verdichteten Strukturen.

Die Problemlage in dem Gebiet zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg ähnelt der Situation, die Anfang der 90er Jahre auch im benachbarten Entwicklungsbereich Babelsberg vorgefunden wurde. Aus diesem Grund soll im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die Erweiterung des bestehenden Entwicklungsbereiches Babelsberg um das Untersuchungsgebiet geprüft werden.

Die Stadt hat ein dringendes Interesse an einer möglichst zeitnahen Entwicklung und Bebauung des Geländes, um den städtebaulichen Herausforderungen, die mit der stetig wachsenden Einwohnerzahl einhergehen, begegnen zu können.

A. Gründe für die Einleitung vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellt sich einerseits als das effektivste Mittel dar, die zügige Entwicklung und Bebauung eines dafür geeigneten Gebietes sicherzustellen und ist andererseits voraussichtlich auch in wirtschaftlicher Hinsicht ein realisierbarer Weg.

Der Erlass einer Entwicklungssatzung zum Wohl der Allgemeinheit gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sowohl wegen des Interesses an einer intensiveren Nutzung innerstädtischer Flächen als auch wegen des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet Potsdams erforderlich sein. Hier müssen aussagekräftige Daten und Fakten für die Erstellung einer tragfähigen Bedarfsprognose ermittelt werden.

Erfolgsversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sind nach dem derzeitigen Wissensstand nicht offensichtlich, sollen aber im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Entwicklungsmaßnahme wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich ein Geflecht mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Andere Instrumente mit geringerer Komplexität müssen sich daran messen lassen, ob sie für das Areal eine vergleichbare Effektivität entfalten können.

Die alleinige Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg ist kaum geeignet, eine inhaltlich abgestimmte und zeitnahe Entwicklung des Areals zu gewährleisten. Insbesondere, da die Bodenordnung voraussichtlich einen wichtigen Baustein der geordneten Gebietsentwicklung darstellt. Die Stadt hätte keinerlei Einfluss darauf, ob die einzelnen Grundstückseigentümer von dem Planungsangebot Gebrauch machen und in welcher zeitlichen Dimension dies geschieht. Insoweit kommt nur eine Kombination von Planungsrecht und verbindlichen weiteren Regelungen in Betracht, die nicht tragbare Folgekosten für die Landeshauptstadt ausschließt.

B. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer,
- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der beabsichtigten Finanzierung
- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung sowie
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart.

3. Ziel des Untersuchungsverfahrens

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung des Gebietes zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg als Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB gegeben sind und somit eine Erweiterung des bestehenden Entwicklungsbereiches Babelsberg zu empfehlen ist.

Dies bedeutet im Einzelnen, unter Berücksichtigung der Auswirkungen für Betroffene und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die Mängel und Missstände behoben werden können und ob das Verfahren durchführbar ist. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

4. Hinweise

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an kann die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückstellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 4, dieser i. V. m. § 15 BauGB).

Anlagen:

Grenzen des Untersuchungsgebietes

Luftbild des Gebietes