



Betreff:

öffentlich

Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2015-2016

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 05.02.2015

Eingang 922: 05.02.2015

4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.03.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung für die Jahre 2015 bis 2016 gemäß der in Anlage 2 dargestellten Kurzübersicht auf Grundlage der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/059/2) getroffenen Festlegungen und dazu nachfolgender Beschlüsse.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, sind folgende Anlagen enthalten:

Begründung zur Beschlussvorlage (Anlage 1)

Kurzübersicht: Festlegung der Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung,

Prioritätenfestlegung 2015/2016 (Anlage 2, 4 Seiten)

Prioritätenrahmen für die im Bereich Stadterneuerung durchzuführenden
Bauleitplanverfahren (Anlage 3, 2 Seiten)

Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, Anlage 1 hier: Prioritätenfestlegung 2015/2016

Begründung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer letzten Beschlussfassung über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.05.2014 insgesamt 20 Planverfahren für die Aufnahme in die Priorität 1 I (Aktuelles Arbeitsprogramm/Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung) und 6 Planverfahren zur Einstufung in die Priorität 1 Q (Aktuelles Arbeitsprogramm/Pläne und Satzungen zur städtebaulichen Qualitätssicherung) bestimmt (DS 11/SVV/0982). Als sog. "Nachrücker" zur Aufnahme in Priorität 1 nach Abschluss eines dort verankerten Verfahrens wurden dabei drei Verfahren in folgender Reihenfolge festgelegt:

- absolute Präferenz für Plan- oder Planänderungsverfahren im Zusammenhang mit der Schulentwicklungsplanung
- Bebauungsplan Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz" (Groß Glienicke)
- Bebauungsplan "Südwestlich Humboldtbrücke".

Weitere insgesamt 18 Planungen und Verfahren wurden dabei in Priorität 2 I und 2 Q (zur kurzfristigen Wiederaufnahme anstehend) festgelegt (DS 14/SVV/0046).

Seit dieser Beschlussfassung wurde für die acht folgenden Plan- und Satzungsverfahren ein rechtsverbindlicher Abschluss erreicht:

- Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd", 1. Änderung, Teilbereich Nuthewinkel
- Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße"
- Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung
- Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn"
- Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" (Golm)
- Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (Groß Glienicke)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee", 1. Änderung
- Werbesatzung Innenstadt, 1. Änderung.

Ein weiteres Verfahren, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen, steht unmittelbar vor dem Abschluss.

Für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungfernsee/ Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" ist mit Einbringung in die Stadtverordnetenversammlung zum 28.01.2015 verwaltungsseitig die Aufnahme in Priorität 1 I vorgeschlagen worden.

Zur Aufhebung und zur Einstellung des Verfahrens vorgeschlagen wurde ebenfalls mit Einbringung in die Stadtverordnetenversammlung zum 28.01.2015 der Bebauungsplan Nr. 121 "Behlertstraße".

Für fünf weitere aktuell in Vorbereitung befindliche Projekte bzw. bereits ebenfalls am 04.03.2015 der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung empfohlene Planverfahren soll mit der hier vorgelegten Beschlussvorlage eine Festlegung der Bearbeitungsprioritäten vorgenommen werden (dies betrifft ein Bebauungsplanverfahren für den ehemaligen Poststandort an der Michendorfer Chaussee, die 1. Änderung des Golmer Bebauungsplans Nr. 9/96 A BA1 "Großer Plan Am Herzberg BA 1", ein Wettbewerbsverfahren für den zentralen Bereich von Golm, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 147 "Anbindung Golm/Golmer Chaussee" sowie ein Änderungsverfahren zum Groß Glienicker Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee").

Gegenüber dem Stand der letzten Beschlussfassung stehen im Bereich Verbindliche Bauleitplanung personelle Kapazitäten im Umfang von 6,7 (statt zuletzt 5,875) Planstellen zur Verfügung. Damit lassen sich zeitlich parallel maximal 30 (statt zuletzt 26) Planungen bearbeiten.

Zugleich besteht im Bereich Stadterneuerung durch Reduzierung der Kapazitäten um eine Planstelle erheblicher Handlungsdruck zur Bewältigung dringlicher bauleitplanerischer Aufgaben.

Dies begründet die Notwendigkeit einer Neufestlegung der Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung zu den im Bereich Verbindliche Bauleitplanung zu erarbeitenden und aus dem Bereich Stadterneuerung temporär zu übernehmenden Bauleitplänen im Zeitraum 2015/2016.

Zu den übrigen im Bereich Stadterneuerung durchzuführenden Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung ist in Anlage 3 der aktuelle Prioritätenrahmen nachrichtlich dargestellt.

Gegenstand der Beschlussvorlage

Neufestlegung der Prioritäten für die Jahre 2015/2016

Die Beschlussfassungen über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung hat sich in den zurück liegenden Jahren auf einen Kriterienkatalog gestützt, in dem die vielfältigen Aspekte der stadtentwicklungspolitischen Steuerung der Bauleitplanungen zu folgenden 7 Kernpositionen zusammengefasst wurden:

- Kostenaspekte/Kostenübernahme (kurz: **Kosten**)
- Schaffung von Potenzialen (kurz: **Potenziale**)
- zügiges Umsetzungserfordernis (kurz: **Zügigkeit**)
- fiskalische Aspekte/Vermögensaktivierung für den "Konzern Stadt" (kurz: **Fiskalische Aspekte**)
- städtebaulich-qualitative Aspekte (kurz: **Qualität**)
- Nachhaltigkeit/Klimaschutz (kurz: **Nachhaltigkeit**)
- rechtlicher Klärungsbedarf (kurz: **Rechte**),

wobei eine positive Bewertung zu einer dieser Kernpositionen für eine Aufnahme in eine hohe Bearbeitungspriorität spricht.

Dieser Kriterienkatalog hat sich nach wie vor insgesamt sehr bewährt.

Angesichts der absehbaren weiteren Bevölkerungsentwicklung der Stadt müssen auch in den kommenden Jahren intensive Anstrengungen unternommen werden, um dem Anspruch nach Schaffung der Baurechte für den Wohnungsbau vor allem auch im Geschosswohnungsbau mit größeren Flächenkontingenten Rechnung tragen zu können.

Im Kriterienkatalog soll daher auch aktuell die Position "**Wohnungsbaupotenziale**" (kurz: **Wohnungsbau**) beibehalten werden. Eine positive Bewertung (Darstellung mit einem „+“ in der nachfolgenden tabellarischen Kurzauswertung) sollen dabei diejenigen Planungen erhalten, mit denen etwa 100 bis 200 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Eine besonders positive Bewertung (Darstellung mit dem Symbol „++“) sollen solche Planverfahren erhalten, die deutlich über 200 neue Wohneinheiten ermöglichen können.

Diese dargestellten Kernpositionen sind im Einzelnen durch folgende Kriterien untersetzt:

Kostenaspekte (K):

Kostenübernahme für Planungs-/nicht-hoheitliche Verwaltungskosten
Übernahme der Umsetzungskosten

Schaffung von Potenzialen (P):

Gewerbepotenzial (s. Stadtentwicklungskonzept Gewerbe)
Wohnungsbaupotenzial (s. Stadtentwicklungskonzept Wohnen)
Wissenschaftspotenzial/bedeutende öffentliche Einrichtung
Zentrenstärkung/Einzelhandel
lokale Stärkung/Ortsteilentwicklung

Zügiges Umsetzungserfordernis (Z):

hohes öffentliches Interesse
Veränderungssperre/Bodenordnung

Fiskalische Aspekte/Vermögensaktivierung für den „Konzern Stadt“ (F):

geringe Folgekosten für die Landeshauptstadt Potsdam
Werteentwicklung für die Landeshauptstadt Potsdam oder ihre Tochtergesellschaften

Städtebaulich-qualitative Aspekte (Q):

Steuerung gegen Fehlentwicklungen
städtebauliche Ordnung
städtebauliche Qualitäten

Nachhaltigkeit/Klimaschutz (N)

Integration in die Siedlungsstruktur
verkehrliche Einbindung/Vermeidung unnötigen Individualverkehrs
umfassendes integriertes Klimaschutzkonzept

Rechtlicher Klärungsbedarf (R)

rechtliche oder gerichtliche Auseinandersetzungen.

Wohnungsbaupotenziale (W)

Schaffung von mindestens ca. 100 neuen Wohneinheiten.

In den zurück liegenden Jahren sind mindestens vier Planverfahren, die der fiskalischen Verbesserung bzw. der Vermögensaktivierung für den "Konzern Stadt" dienen, zur Bearbeitung in Priorität 1 aufgenommen worden. Aktuell werden insgesamt fünf Planverfahren, die im fiskalischen Interesse der Stadt liegen zur Festlegung der Priorität 1 vorgeschlagen.

In Anwendung des dargestellten Kriterienkatalogs kann für die Prioritätenstufen 1 I und 1 Q sowie 2 I und 2 Q die nachfolgende Bewertung vorgenommen werden.

**Priorität 1 I – Aktuelles Arbeitsprogramm/
Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung**
21 Verfahren

Planverf. Nr.	Planverfahren Titel	K	P	Z	F	Q	N	R	W
18, 4. Ä.	Kirchsteigfeld	+	+	+					
22, 1. Ä.	Sterncenter	+	+	+					
36-2	Leipziger Straße/Brauhausberg	+	+	+	+				+
37 B,2.Ä.	Babelsberger Straße, Teilbereich Friedrich-List-Straße	+	+						++
104	Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim	+	+		+				++
106	Hauptstraße/Haseleck (Marquardt)	+	+						
112	Campingpark Gaisberg	+						+	
132	Am Friedhof (Fahrland)	+	+						+
138	Am Schlaatz		+				+		+
139	Slatan-Dudow-Straße		+		+		+		+
143	Westliche Insel Neu Fahrland (Neu Fahrland)	+	+			+			
145	Am Humboldtring	+	+						++
146	Nordwests. Jungferensee/Nördl. Parkanl. Villa Jacobs	+		+		+			
	Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)	+	+						
Go9/96BA1	Großer Plan BA 1, 1. Änderung (Golm, in Vorber.)		+			+			
19	Ehemaliger Schießplatz (Groß Glienicke)		+						
22	Am Weinberg (Groß Glienicke)		+		+				
VBP2,1Ä	Geoforschungszentrum Potsdam, 1. Änd. u. Ergänz.	+	+	+					
VBP 25	Gewerbegebiet Trebbiner Straße	+	+						
VBP 33	Waldpark Großbeerenstraße	+	+						+
VBP 35	Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 u. 59	+				+			

**Priorität 1 Q – Aktuelles Arbeitsprogramm/
Pläne und Satzungen zur städtebaulichen Qualitätssicherung**

9 Verfahren

Planverfahren Nr.	Planverfahren Titel	K	P	Z	F	Q	N	R	W
27	Türkstraße, 1. Änderung			+				+	
36-3	Speicherstadt-Süd			+		+			
122-1	Glienicker Winkel							+	
122-2	Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg							+	
125	Uferzone Griebnitzsee			+		+		+	
144	Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)					+		+	
	Änder. Werbesatzung "Nördliche Vorstädte/Bornstedt"					+		+	
	Umsetzungsunterstützung Klimaschutzkonzept			+		+	+		
	Wettbewerbsverfahren f. d. zentralen Bereich Golm		+			+			

**Priorität 2 I – zur kurz- und mittelfristigen Wiederaufnahme anstehend/
Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung**

6 Verfahren

Planverf. Nr.	Planverfahren Titel	K	P	Z	F	Q	N	R	W
100-2	Geiselbergstraße/Kossätenweg (Golm)			+					+
101	Paul-Neumann-Straße	+	+						
	Hermannswerder, einfacher Bebauungsplan	+				+			
140	Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße	+	+						
147	Anbindung Golm/Golmer Chaussee					+			
21	Potsdamer Chaussee, 1. Änderung (Groß Glienicke)	+							

**Priorität 2 Q - zur kurz- und mittelfristigen Wiederaufnahme anstehend/
Pläne und Satzungen zur städtebaulichen Qualitätssicherung**

9 Verfahren

Planverfahren Nr.	Planverfahren Titel	K	P	Z	F	Q	N	R	W
7, 2. Ä.	Berliner Straße, Teilbereich Sportanlagen, 2. Änder.					+		+	
11, 3. Ä.	Bornim-Hügelweg, Teilb.Potsdamer Str./Rückertstr.					+		+	
37 B	Babelsberger Straße, Teilb. Gewerbegebiet GE 1, 3.Ä.					+		+	
97, 1. Ä.	Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße							+	
133	Großbeerenstraße					+		+	
135	Potsdamer Straße					+		+	
136	Zeppelinstraße					+		+	
137	Heinrich-Mann-Allee					+		+	
	Änderung der Werbesatzung "Babelsberg"					+		+	

Im Ergebnis dieser Bewertung sollen die Planungen und Verfahren, für die eine gegenüber der bisherigen Prioritätenfestlegung geänderte Einstufung vorgeschlagen wird, hier kurz vorgestellt werden.

Zur **Neueinstufung in die Prioritätenstufe 1 I** werden folgende Planverfahren vorgeschlagen:

- der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring", zu dem in der aktuell im Beratungsgang befindlichen Vorlage zum Aufstellungsbeschluss ebenfalls die Einstufung in Priorität 1 vorgeschlagen ist
- das noch in Vorbereitung befindliche Bebauungsplanverfahren "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)", das der Entwicklung höherwertiger Gewerbepotenziale möglichst auch im Bereich der Informationstechnologie dienen soll
- das ebenfalls derzeit noch in Vorbereitung befindliche Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/96 "Großer Plan BA 1" (OT Golm), mit dem die Aktivierung möglicher Potenziale im Bereich der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur und des Wohnungsbaus ausgelotet werden soll.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" ist bereits mit der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss in die Stadtverordnetenversammlung zum 28.01.2015 die Einstufung in Priorität 1 I vorgeschlagen worden.

Die Verwaltung empfiehlt eine **Höherstufung in die Prioritätenstufe 1 I** für die folgenden Planverfahren vorzunehmen:

- das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 106 "Hauptstraße/Haseleck" (OT Marquardt), für den die bisherige Eigentümerin BVVG nun einen Erwerber gefunden hat, der das Planverfahren abschließen und die Planung umsetzen will
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 "Am Schlaatz", das der behutsamen Ergänzung von Wohnungsbaupotenzialen innerhalb dieses Siedlungsbereichs dient
- das ebenfalls diesen Zielen dienende Bebauungsplanverfahren Nr. 139 "Slatan-Dudow-Straße", mit dessen Hilfestellung auch städtische Grundstücksflächen weiterentwickelt werden sollen
- das Planverfahren Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz" (OT Groß Glienicke), das der Schaffung von Ausweichflächen für den Sport in Nähe des Ortsteils dient sowie
- das ebenfalls im Ortsteil Groß-Glienicke lokalisierte Bebauungsplanverfahren Nr. 22 "Am Weinberg", mit dem vorrangig für die hier gelegenen städtischen Grundstücksflächen eine Entwicklung zu Wohnbauflächen verfolgt werden soll.

Zur **Neueinstufung in die Prioritätenstufe 1 Q** wird derzeit vorgeschlagen:

- der zur Wiederaufnahme vorgesehene Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee", als Heilungsverfahren eines formellen Angriffspunkts aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung des BVerwG
- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)", mit dem planungsrechtliche Klarheit auch gegenüber entgegenstehenden Nutzungsabsichten Dritter geschaffen werden soll. Dieses Planverfahren soll zur temporären Entlastung des Bereichs Stadterneuerung durch den Bereich Verbindliche Bauleitplanung übernommen werden
- die Änderung der Werbesatzung "Nördliche Vorstädte/Bornstedt", für die eine Anpassung insbesondere auf den Flächen im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld erforderlich ist sowie
- die Durchführung eines Wettbewerbs- oder wettbewerbsähnlichen Verfahrens für die gestalterische Qualifizierung im zentralen Bereich des Ortsteils Golm entsprechend der Vorschläge aus dem Maßnahmeplan Golm und den Empfehlungen des Gestaltungsrats.

Eine **Höherstufung in die Prioritätenstufe 1 Q** wird ebenfalls aktuell nicht vorgeschlagen.

Damit können insgesamt 30 Planverfahren eine Einstufung in die Priorität 1 erhalten. Fünf dieser Bauleitplanungen, nämlich die Bebauungspläne Nr. 36-2 "Leipziger Straße/ Brauhausberg", Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim", Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) Nr. 139 "Slatan-Dudow-Straße" sowie Nr. 22 "Am Weinberg" (Groß Glienicke), dienen der Verbesserung der fiskalischen Situation der Landeshauptstadt Potsdam entsprechend den Zielen des Haushaltskonsolidierungskonzeptes.

Eine **Neueinstufung in Priorität 2 I** wird durch die Verwaltung für folgende Planverfahren empfohlen:

- den Bebauungsplan Nr. 147 "Anbindung Golm/Golmer Chaussee", mit dem entsprechend der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung eine Optimierung der Verkehrsanbindung für den Ortsteil Golm erreicht werden soll
- die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 " Potsdamer Chaussee", mit der für das östlich des Nahversorgungsbereichs festgesetzte Mischgebiet eine Lockerung des Zulässigkeitsrahmens betrieben werden soll.

Eine **Höherstufung in die Priorität 2 I** wird für folgendes Planverfahren durch die Verwaltung vorgeschlagen:

- das in Potsdam-Babelsberg gelegene Planverfahren Nr. 101 „Paul-Neumann-Straße“, mit dem Wohnungsbaupotenziale auf Flächen der ProPotsdam geschaffen werden sollen.

Eine **Neueinstufung** in die **Priorität 2 Q** sollen nach dem Vorschlag der Verwaltung folgende Planverfahren erhalten:

- die im Sommer 2014 zur Aufstellung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", mit der für das festgesetzte Gewerbegebiet GE 1 die in den Planungszielen festgelegte Geschlossenheit der Baustrukturen verbindlich festgelegt werden soll sowie
- die kurz- bis mittelfristig vorzunehmende Änderung der Werbesatzung "Babelsberg".

Damit können insgesamt 15 Planungen eine Einstufung in die Prioritätenstufe 2 erhalten.

Zur **Zurückstufung** in **Priorität 3** wird aktuell folgendes Planverfahren vorgeschlagen:

- das der Einzelhandelssteuerung dienende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 134 "Großbeerenstraße/Ecke Steinstraße", für den ein aktueller Bedarf angesichts eines aktuell beantragten Wohnungsbauvorhabens auf der fraglichen Fläche nicht mehr besteht.

Insgesamt 35 Verfahren werden damit zur Einstufung in Priorität 3 vorgeschlagen.

Für insgesamt 6 Planverfahren aus den Ortsteilen der Landeshauptstadt Potsdam wird eine Einstufung in Priorität 1 I oder 1 Q vorgeschlagen.

Empfehlung der Verwaltung

Mit der hier vorgeschlagenen Prioritätenfestlegung für die Jahre 2015 und 2016 wird empfohlen, 21 Planverfahren der Verbindlichen Bauleitplanung zur Bearbeitung in Priorität 1 I und 9 Planungen zur Bearbeitung in Priorität 1 Q festzulegen. Insgesamt 30 Planungen werden somit in Aktualisierung der Prioritätenfestlegung für die Einstufung in Priorität 1 I und 1 Q vorgeschlagen.

Sofern die Stadtverordnetenversammlung dem Vorschlag der Verwaltung folgt, können die in Anlage 1 aufgeführten Planverfahren zur Prioritätenfestlegung für die im Bereich Verbindliche Bauleitplanung durchzuführenden Bauleitplanverfahren in den dort festgelegten Einstufungen für die Jahre 2015 und 2016 beschlossen werden.

Anlagen

Kurzübersicht: Festlegung der Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung,
Prioritätenfestlegung 2015/2016 (Anlage 2, 4 Seiten)

Prioritätenrahmen für die im Bereich Stadterneuerung durchzuführenden
Bauleitplanverfahren (Anlage 3, 2 Seiten)