

Protokollauszug

aus der
35. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 28.06.2016

öffentlich

Top 3.1 Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg", 1. Änderung: Genehmigung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Grünstraße 18 mittels einer Befreiung von der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe" während des laufenden Änderungsverfahrens

Herr Goetzmann informiert, dass das Vorhaben auf dem Grundstück der Grünstraße 18, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ überplant ist, bereits in der Vorbesprechung (sh. TOP 3) vorgestellt worden ist.

Es sind in dem Bebauungsplangebiet Höhenanpassungen vorgesehen, auf welche Herr Goetzmann anhand des Planes im Einzelnen eingeht. Für das Grundstück Grünstraße 18 wird das Ansinnen verfolgt, eine Höhenanpassung vorzeitig mittels einer Befreiung von der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe auf den Weg zu bringen, wenn seitens der Ausschussmitglieder kein Einspruch erfolgt.

Auf die Frage von Herrn Jäkel, welche Funktion der Bauherr in diesem Bereich plant, antwortet Herr Goetzmann, dass es sich um eine Haustechnikgesellschaft handelt.

Herr Heuer stellt den Geschäftsordnungsantrag die Entscheidung auf die nächste Sitzung zu vertagen, da noch Verständigungsbedarf bestehe.

Dafür spricht Frau Hüneke. Sie beabsichtigt sich vor Ort umzusehen, um den Vergleich zu den historischen Hallen berücksichtigen zu können.

Auch Herr Berlin befürwortet eine Vertagung.

Die Verwaltung wird gebeten, dieser Niederschrift entsprechende Informationen/Skizzen beizufügen.

Der SBV-Ausschuss empfiehlt einstimmig dem Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung bis zum 19.7.2016 zu folgen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Stimmenthaltung:

SBV-Ausschuss am 28.06.2016

Begründung zu TOP 3.1

Seit Ende letzten Jahres liegt für das Grundstück Grünstraße 18 (am Grünplatz) ein Antrag auf Baugenehmigung vor. Das geplante 4-geschossige Bürogebäude überschreitet die derzeit noch maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,45 m (siehe Anlage: „Ansicht 3 D“). Der noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg" legt für das Baugrundstück (wie für alle anderen gewerblichen Baufelder auch) eine maximale Oberkante für bauliche Anlagen von 46,0 m üDHHN fest. Der Bauherr beantragt mit Schreiben vom 21.06.2016 für sein Bürogebäude eine Befreiung von der bisher festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 46,0 m üDHHN um 2,45 m, die Oberkante des Bürogebäudes liegt dann 48,45 m ü DHHN.

Feldfunk

Der seit 2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 befindet sich derzeit im 1. Änderungsverfahren. Aufgrund von zahlreichen Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird eine Anpassung der bisherigen Höhenfestsetzungen an die Planungsziele (5 Vollgeschosse im Mischgebiet und 4 Vollgeschosse in den Gewerbegebieten) unter Berücksichtigung von gestalterischen städtebaulichen Gesichtspunkten und den besonderen Belangen und Ansprüche der Filmproduktionsstätte aus stadtplanerischen Gesichtspunkten befürwortet.

Die vorgesehene Höhenanpassung im Rahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist der Anlage: "BP 21, 1.Änd Höhenabwicklung 06-2016" zu entnehmen. Begründen lassen sich die geplanten neuen Höhenfestsetzungen städtebaulich folgendermaßen:

1. Höhenfestsetzungen im Mischgebiet an der Großbeerenstraße

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet soll zukünftig bei 51,0 m üDHHN liegen und soll als Firsthöhe festgesetzt werden. Diese Erhöhung um 1,50 m gegenüber der alten Planfassung berücksichtigt nicht nur, dass die Firsthöhen einiger Bestandsgebäude bereits höher als 49,5 m üDHHN liegen, sondern dass das Planungsziel „fünf Vollgeschosse“ bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. 34,50 m üDHHN an der Großbeerenstraße im Dachausbau und bei der Neubebauung problemlos umgesetzt werden kann. Um die im Mischgebiet vorhandene Dachlandschaft auch zukünftig zu gewährleisten, soll zudem eine Traufhöhe von 47,5 m üDHHN und zumindest straßenseitig ein geneigtes Dach als örtliche Bauvorschrift festgesetzt werden.

2. Höhenfestsetzung für die Baufelder GE c, f, g, gg, ggg, h, i, j und k

Die maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen soll in den vorgenannten gewerblichen Baufeldern zukünftig bei 49,0 m über DHHN liegen. Die alte Höhenfestsetzung von 46,0 m über DHHN hat nur ungenügend berücksichtigt, dass das Planungsziel von 4 Vollgeschossen auf den meisten vorgenannten Baufeldern bei einer vorhandenen Geländehöhe von 33,0 bis 33,5 m üDHHN und die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie für gewerbliche Räume kaum zweckmäßig umgesetzt werden kann.

3. Höhenfestsetzung für die Baufelder GE b, d und e

Die maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen soll in den gewerblichen Baufeldern b, d und e zukünftig bei 51,0 m üDHHN liegen. Diese Baufelder werden als

Filmproduktionsstandort genutzt. Die Filmproduktion benötigt insbesondere für den Kulissenbau und Green-Screen-Anlagen eine Bauhöhe bis zu 18 m. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. 33,0 m üDHHN ergibt sich somit als max. zulässige Höhe für bauliche Anlagen von 51,0 m üDHHN.

Die positiven Stellungnahmen zu den neuen Höhenfestsetzungen seitens der Unteren und Denkmalschutzbehörde sowie des Landesamtes für Denkmalpflege liegen bereits vor.

Das geplante Bürogebäude auf dem Grundstück Grünstraße 18 wird mit der geplanten Oberkante von 48,45m üDHHN dann innerhalb der zukünftig max. zulässigen Höhe von 49,0 m üDHHN liegen.

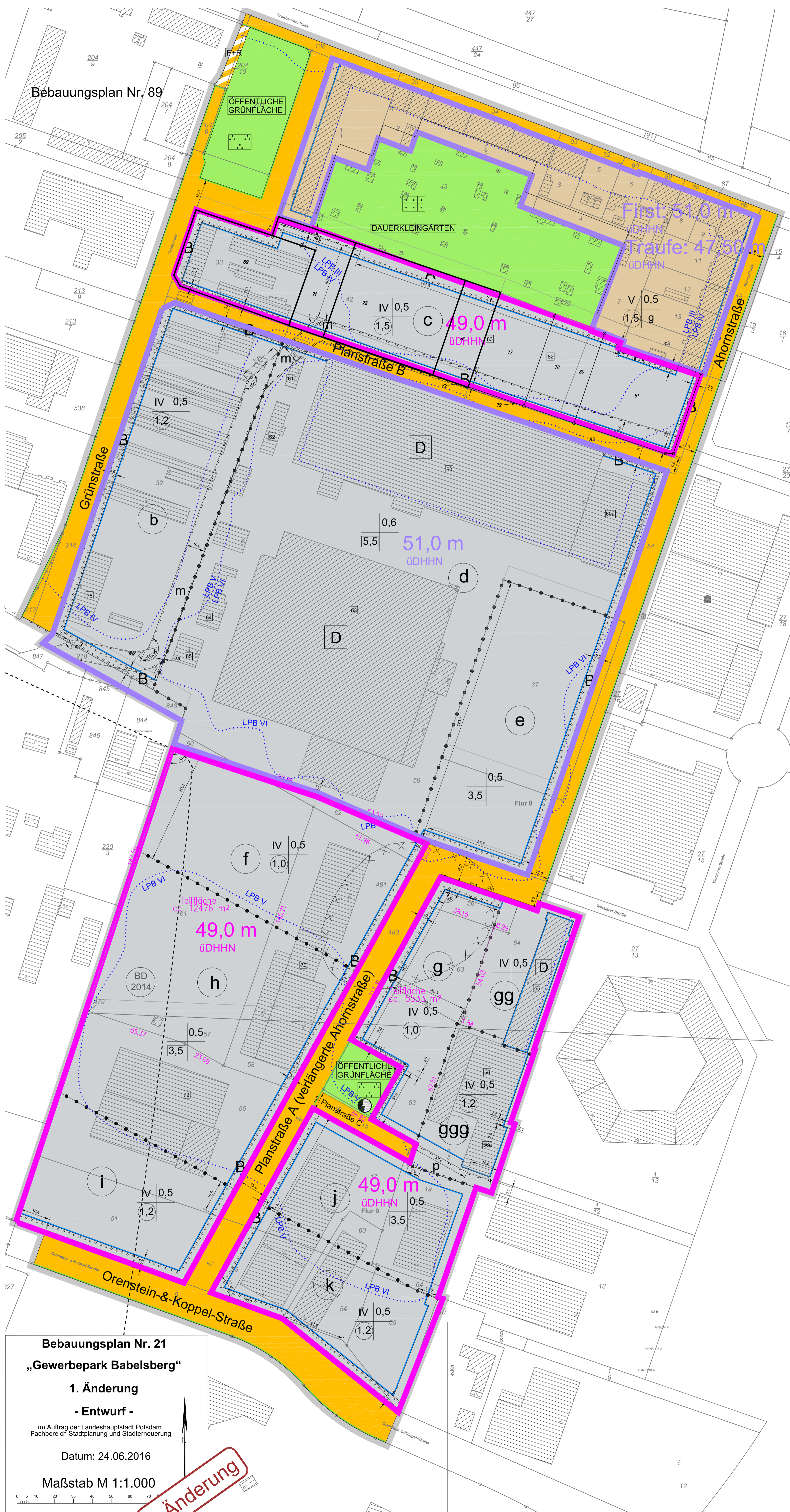
Sofern der SBV-Ausschuss dieser Vorgehensweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ folgen kann, ist vorgesehen, das Bürogebäude mit der beantragten Höhe von 48,45 m üDHHN auf dem Grundstück Grünstraße 18 mittels einer Befreiung zu genehmigen.

Die Bebauungsplanänderung wird nach einer notwendigen erneuten öffentlichen Auslegung der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.





Zuordnung maximal zulässiger baulicher Höhen



Bebauungsplan Nr. 21 1. Änderung der Landeshauptstadt Potsdam - Entwurf -

für das Gelände zwischen Großbeerenstraße, Ahornstraße,
Orenstein-&-Koppel-Straße,
dem Gelände des Pumpwerks Gartenstraße und der
Grünstraße
in Potsdam - Babelsberg

Zeichenerklärung

Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	
Teilflächen (in GE)		z. B. a
Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	z. B. 0,2
Geschossflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	z. B. 0,6
Baumassenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	z. B. 3,5
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	z. B. II z. B. I-II
Geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)	g
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Privatstraße	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Fuß- und Radweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	F+R
Straßenbegrenzungslinie		
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Parkanlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Dauerkleingärten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Versorgungsanlagen	(§ 14 Abs. 2 BauNVO)	
Elektrizität - Trafó		
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Sonstige Festsetzungen		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Nachrichtliche Übernahme	(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		D
Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB)		
Gebäudenummern (ehem. Karl-Marx-Werke)		80
Umgrenzung von Flächen, die als Bodendenkmal ausgewiesen sind		
Verfahrensvermerke		
Katastervermerk	Die verändernde Planurkunde enthält den Inhalt des Lageplans und weist die stadtplanerischen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der stadtplanerischen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der räumlichen Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.	
Potsdam, den _____	Hersteller der Planurkunde	
Satzungsbeschluss	Die Stadtratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 01. März 2016 die Abwägung der vorgeschlagenen Bestanden und Anregungen der Bürger sowie die Stadtplanung mit dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gefügt.	
Potsdam, den _____	Oberbürgermeister	
Potsdam, den _____	Vorsitzende der Stadtratsversammlung	
Ausfertigung	Die Bebauungspläne sind hiermit ausgefertigt.	
Potsdam, den _____	Oberbürgermeister	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am _____ in Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam. Die Bekanntheit der Satzung ist durch die Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam gesichert. Die Bekanntmachung der Satzung ist durch die Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam gesichert. Die Bekanntmachung der Satzung ist durch die Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam gesichert.	
Potsdam, den _____	Oberbürgermeister	

Bebauungsplan Nr. 21
„Gewerbepark Babelsberg“
1. Änderung
- Entwurf -
im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
- Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung -
Datum: 24.06.2016
Maßstab M 1:1.000

1. Änderung