

# Protokollauszug

aus der  
9. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und  
Verkehr  
vom 10.02.2015

---

öffentlich

**Top 4.1    Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" Aufstellungsbeschluss  
14/SVV/0783  
geändert beschlossen**

Der Ausschussvorsitzende erinnert an die bereits Ende vergangenen Jahres erfolgte Einbringung und nachfolgende Diskussion.

Herr Harald Müller nimmt als Projektentwickler das Rederecht wahr (Kurzpräsentation siehe Anlage).

Herr Wolfram (Stadtentwicklung) greift die den Ausschussmitgliedern per e-mail am 30.1.15 übermittelte Unterlage zur Modellrechnung zum B-Plan Nr. 145 Humboldtring auf und erläutert folgende Punkte näher:

- Berechnung der Wertsteigerung / Angemessenheit
- Förderung / Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Unmittelbare und mittelbare Bindungen / Quartierfonds sowie die nächsten Schritte.

Auf einzelne Rückfragen geht Herr Wolfram ein. So informiert er zur Frage von Herrn Kirsch, was mit dem abzuschöpfenden Gewinn in Höhe von ca. 600 T€ geschehen soll, dass es keine Abschöpfung geben darf. In einem städtebaulichen Vertrag muss eine entsprechende Fixierung mit Zweckbindung (Maßnahmen für sozialen Wohnungsbau; Förderung Mietpreis etc.) erfolgen. Da es sich hier erst um den Aufstellungsbeschluss handelt, ist eine Detailinformation jetzt noch nicht möglich. Zu gegebener Zeit wird darüber informiert werden.

Frau Hüneke erkundigt sich für wieviel Wohnungen es jetzt bereits im Stadtgebiet Bauland gebe (Flächenbilanz) und bei Einsatz zur Förderung von Mieten, wie es sich dann mit der Mietsteigerung verhält.

Herr Wolfram berichtet, dass es für ca. 7 – 8 Tausend Wohnungen Baurechte in Bebauungsplänen und Baulücken gibt, jedoch nicht für alle ein Investor zur Verfügung steht. Auch bei Wohnungen mit Mietpreisbindung gibt es Mieterhöhungsmöglichkeiten, die aber geringer sind als ohne diese Bindungen. Nach Ablauf der Bindung von in der Regel 15 Jahren gilt das Mietrecht, welches bei bestehenden Verträgen das sprunghafte Anheben der Miete verhindert.

Der Ausschussvorsitzende berichtet, dass er sich mit der Verwaltung darauf verständigt habe, zunächst die Ergebnisse der Simulation vorzustellen.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) teilt mit, dass sowohl mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten als auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Planung intensiv erörtert worden ist. Beide haben kurz vor Weihnachten ihre Stellungnahmen abgegeben und die jeweiligen Bedenken formuliert. Zusätzlich hat das Landesamt für Denkmalpflege kritisch den Block entlang der Nutheschnellstraße hinsichtlich der Bebauung als zu kompakt / nicht locker genug, beurteilt. Eine stärkere Auflockerung hätte aber sicher negative Auswirkungen auf die Schallausbreitung in die Fläche.

Die Simulation ist in der vergangenen Woche durchgeführt worden. Daran haben sowohl Mitglieder des SBV-Ausschusses als auch Vertreter der Stiftung als auch des Landesamtes für Denkmalpflege teilgenommen. Herr Goetzmann stellt die Ergebnisse im Einzelnen mittels Präsentation vor.

Abschließend wird aus dem Blickwinkel der Verwaltung beurteilt, dass sich die vorgesehene Bebauung in einem vertretbaren Rahmen bewegt, welcher nicht zur Diskussion um die Frage der Weiterbeverträglichkeit führen wird.

Herr Jäkel dankt für die Informationen und macht aufmerksam, dass die entstehenden Bauten bei Begrünung im Sommer kaum zu sehen sein werden.

Frau Hüneke gibt zu bedenken, dass die Gebäude nicht durchsichtig sind. Jetzt noch stehende Bäume werden dann weg sein und damit die Gebäude stärker sichtbar. Weiter macht Frau Hüneke aufmerksam, dass der Blick durch die neue Fahrt ein Gewinn für die Stadt sei und Berücksichtigung finden müsse. Von daher plädiert sie dafür, an dieser Stelle keine Bebauung vorzunehmen. Die Bebauung sollte so gestaltet werden, dass die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes Bestand behalten.

Herr Linke bedauert, dass die Sicht in die Nuthauen nicht dargestellt worden ist.

Frau Reimers äußert, dass am Entwurf erkennbar sei, dass es weiterhin eine breite Grünfläche am Ufer geben wird. Sie teilt mit, dass sie an der Visualisierung teilgenommen habe und die Bedenken von Frau Hüneke nicht nachvollziehen könne, zumal die Kulisse dahinter die Bebauung im Zentrum Ost sei. Eine starke Beeinträchtigung der Landschaft erfolgt aus ihrer Sicht nicht.

Frau Hüneke entgegnet, dass der letzte Rest der Landschaftsoffenheit verloren gehe, insbesondere beim Blick vom Flatowturm.

Herr Goetzmann geht erläuternd auf die Geschossigkeit +D und die zugrunde gelegten Höhen ein. Anhand eines Beispiels erläutert er, dass die Annahme von 4 Vollgeschossen + Dachgeschoss für die Simulation als 5 Vollgeschosse bewertet wurde.

Herr Tomczak berichtet, dass auch er bei dem Visualisierungstermin dabei war. Seines Erachtens erfolgt eine große Beeinträchtigung in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist und in der Querung der Nutheschnellstraße.

Herr Schütt regt an die Stadtentwicklung vordergründig zu berücksichtigen und den FNP so zu belassen.

Frau Reimers wendet ein, dass die Dominante die Rampe der Humboldtbrücke ist, die vor der Bebauung stehen wird.

Herr Heuer gibt zu bedenken, dass neben der Stadtentwicklung auch die Umweltbelange abzuwägen sind. Er sieht Potential durch den Wegfall der Brückenzufahrt auf der Seite des Babelsberger Parkes; hier sei eine Begrünung bis zum Ufer möglich, so dass ein kompletter Sichtschutz entsteht. Von daher plädiert Herr Heuer für eine behutsame Bebauung.

Herr Kirsch betont, dass ansprechende Architektur auch ansehbar sei und erkundigt sich nach der Durchlüftung, auf die Herr Goetzmann an späterer Stelle näher eingeht.

Der Ausschussvorsitzende erinnert daran, dass es sich heute um einen Aufstellungsbeschluss handelt. Aus der Diskussion habe er den Eindruck gewonnen, dass der größte Teil der Baumasse durch vorhandenes Grün verdeckt sei bzw. ggf. auch Nachpflanzungen im Bereich des Vorgeländes des Babelsberger Park erfolgen könnten. Aus seiner Sicht ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich möglich, den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Er wirbt dafür alle 3 Ergänzungsanträge anzunehmen.

Herr Kühnemann gibt zu beachten, dass direkt vor den Häusern eine Fernwärmetrasse liege, so dass darauf kein Sichtschutz pflanzbar sei.

Herr Linke spricht sich gegen die Bebauung auf der Grünfläche aus, da er diese aus stadtklimatischer Sicht nicht befürworten könne.

**Frau Hüneke bringt folgenden Änderungsantrag ein:**

Der Bebauungsplanentwurf ist so zu überarbeiten, dass die Grenze des FNP berücksichtigt wird.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, diesen und die bereits in früheren Sitzungen eingebrachten **Änderungsanträge zur Abstimmung zu bringen.**

Das sind im Einzelnen:

**Ergänzungsantrag von Herrn Jäkel** (eingebracht in Sitzung 23.09.2014)

in den Planungszielen vor dem letzten Absatz ist einzufügen:

„Die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung des Zentrums Ost ist zu schützen. Ergänzungen sind nur so zu planen, dass signifikante Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes vermieden werden.“

**Ergänzungsantrag der Fraktion SPD** (eingebracht in Sitzung 9.12.14 und heute nochmals modifiziert und als Tischvorlage ausgereicht)

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem privaten Grundstückseigentümer im Städtebaulichen Vertrag ergänzend zu verhandeln, das etwa 10 % der zu errichtenden Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung gestellt werden; die Möglichkeit mittelbarer Bindungen im Bestand ist zu prüfen und ggfs. in die Verhandlungen mit einzubeziehen.

Bei mindestens 50% dieser mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll eine Netto-Kaltmiete von 5,80 €/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; bei den restlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll die vereinbarte Netto-Kaltmiete deutlich unter Marktniveau liegen.

Sofern nicht mittelbare Bindungen vereinbart werden, sind die Belegungsrechte sowie die Miethöhen mittels Grundbucheintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die LHP für einen angemessenen Zeitraum zu sichern; anzustreben sind mindestens 10 Jahre.

Zum **Änderungsantrag der Fraktion Die Andere** (eingebracht in Sitzung am 9.12.2014) teilt Herr Tomczak mit, dass die **Verwaltung folgenden ersten Teil des Antrages signalisiert hat zu übernehmen, so dass keine Abstimmung erforderlich ist:**

Der räumliche Geltungsbereich des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes wird wie folgt erweitert:

1. im Südosten bis an die (seit Abriss der Brücke über die Nuthestraße) verbliebene Fahrspur der Straße „Am Humboldtring“ (in der anliegenden Zeichnung rot).

Den 2. Teil des Antrages (2. um den Bereich der Stellflächen im mittleren Bereich / im Bereich der Anbindung an den von Südwesten kommenden Stich der Straße „Am Humboldtring“ (Haupterschließungsstraße) (Bereich in der Zeichnung grün). zieht Herr Tomczak zurück.

Zur Reihenfolge der abzustimmenden Änderungsanträge erfolgt Verständigung, dass der Antrag von Frau Hüneke der weitestgehende ist und von daher zuerst abzustimmen sei.

**Abstimmungsergebnis zum o.g. Änderungsantrag von Frau Hüneke: 2/3/1** (damit abgelehnt)

**Abstimmungsergebnis zum o.g. Ergänzungsantrag von Herrn Jäkel: 6/0/0**

**Abstimmungsergebnis zum o.g. Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion: 6/0/0**

Die entsprechend ergänzte Vorlage wird zur Abstimmung gestellt:

---

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" ist nach § 2 Abs. 1 aufzustellen (gemäß Anlage 2 bis 3), der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
2. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (gemäß Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger 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, s. Anlage 4)
3. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 (Ersatz des bereits abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens Nr. 32 "Innovationspark Michendorfer Chaussee") entsprechend der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2011 (DS 01/0659/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen.

**Mit folgenden Ergänzungen:**

**Der räumliche Geltungsbereich des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes wird wie folgt erweitert:**

**Im Südosten bis an die (seit Abriss der Brücke über die Nuthestraße) verbliebene Fahrspur der Straße „Am Humboldtring“ (in der anliegenden Zeichnung rot).**

**In den Planungszielen vor dem letzten Absatz ist einzufügen:**

**„Die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung des Zentrums Ost ist zu schützen. Ergänzungen sind nur so zu planen, dass signifikante Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes vermieden werden.“**

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem privaten Grundstückseigentümer im Städtebaulichen Vertrag ergänzend zu verhandeln, das etwa 10 % der zu er-richtenden Wohnungen als mietpreis-und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung gestellt werden; die Möglichkeit mittelbarer Bindungen im Bestand ist zu prüfen und ggfs. in die Verhandlungen mit einzubeziehen.**

**Bei mindestens 50% dieser mietpreis-und belegungsgebunden Wohnungen soll eine Netto-Kaltmiete von 5,80 €/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; bei den restlichen mietpreis-und belegungsgebundenen Wohnungen soll die vereinbarte Netto-Kaltmiete deutlich unter Marktniveau liegen. Sofern nicht mittelbare Bindungen vereinbart werden, sind die Belegungsrechte sowie die Miethöhen mittels Grund-bucheintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die LHP für einen an-gemessenen Zeitraum zu sichern; anzustre-ben sind mindestens 10 Jahre.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>3</b>
Ablehnung:	<b>1</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>

# Simulation B-Plan 145 "Am Humboldttring"





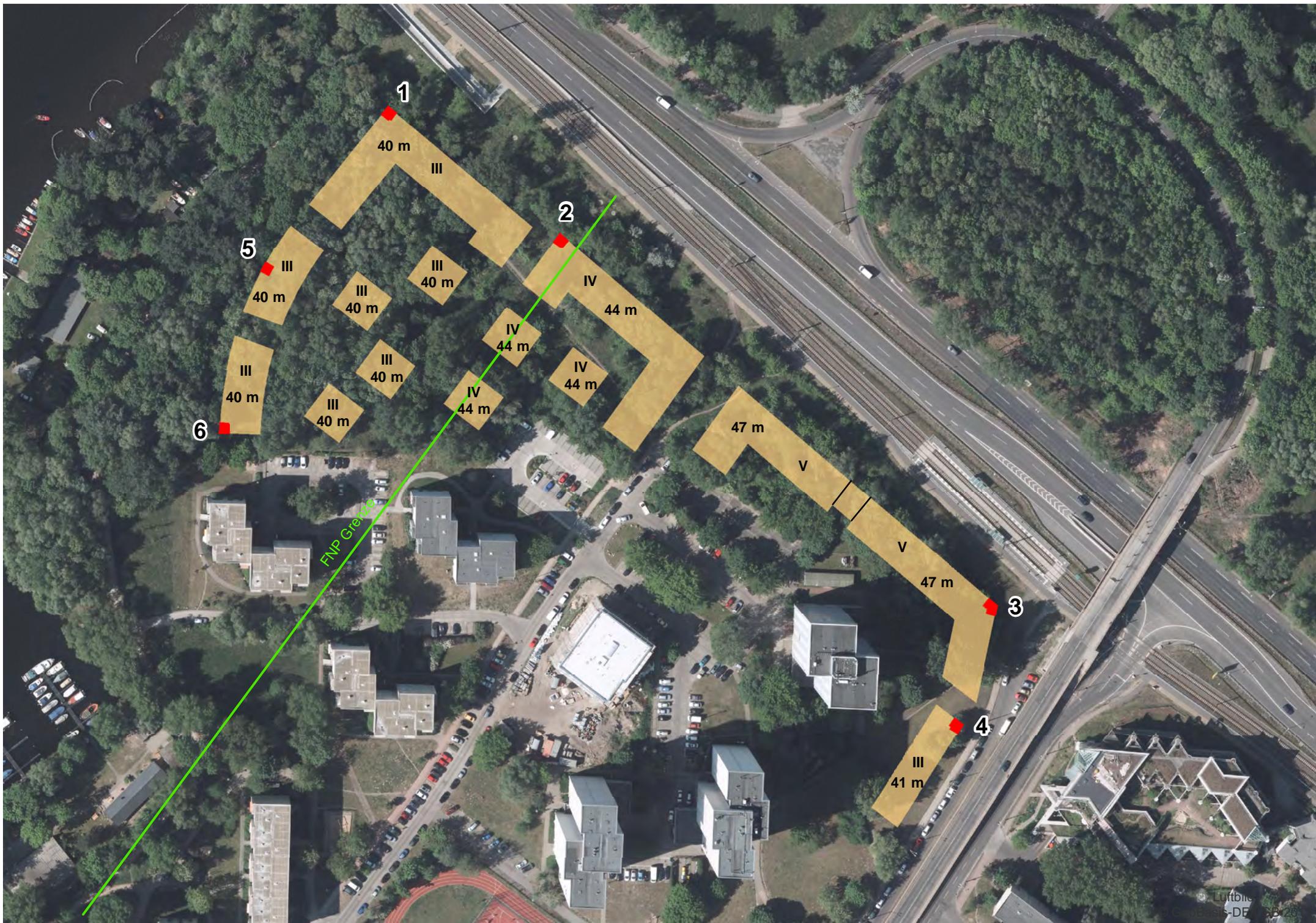




Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 1 Drive \* aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 35 mm \* DOK-P-1056



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 1 Drive Simulationpunkte 3 und 4 \* simulierte Höhe: 47 m und 41 m über NHN (V und III Vollgeschosse) NHN 32 m  
aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 50 mm \* DOK-P-1057



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 2 Havelhaus \* aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 35 mm \* DOK-P-1058



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 2 Havelhaus Simulationspunkt 1 \* simulierte Höhe: 40 m über NHN (III Vollgeschosse) NHN 32 m  
aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 50 mm \* DOK-P-1059



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 3 Havelhaus \* aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 18 mm \* DOK-P-1060



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“

Sicht 3 Havelhaus Simulationspunkt 1 und 2 \* simulierte Höhe: 40 m und 44 m über NHN (III und IV Vollgeschosse) NHN 32 m  
aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 35 mm \* DOK-P-1061



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 4 Bismarckbrücke \* aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 35 mm \* DOK-P-1062



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“

Sicht 4 Bismarckbrücke Simulationspunkte 2 und 3 \* simulierte Höhe: 44 m und 47 m über NHN (IV und V Vollgeschosse) NHN 32 m  
aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 50 mm \* DOK-P-1063



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht 5 Flatowturm \* aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 35 mm \* DOK-P-1064



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“

Sicht 5 Flatowturm Simulationspunkte 1, 2 und 3 \* simulierte Höhe: 40 m, 44 m und 47 m über NHN (III, IV und V Vollgeschosse) NHN 32 m  
aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 50 mm \* DOK-P-1065



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht Lange Brücke \* aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 35 mm \* DOK-P-1066 \*



Foto: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Simulation B-Plan 145 „Am Humboldttring“  
Sicht Lange Brücke Simulationspunkt 6 \* simulierte Höhe: 40 m über NHN (III Vollgeschosse) NHN 32 m  
aufgenommen: 4. Februar 2015 \* Brennweite 50 mm \* DOK-P-1067



---

**Projektentwicklung**  
**Am Humboldttring/Nuthestraße**  
**14473 Potsdam**



Immobilienentwicklung  
Berlin GmbH

Einsteinufer 63a,

10587 Berlin

Telefon +49. 30. 88 62 39 62 0

Telefax +49. 30. 88 68 23 76

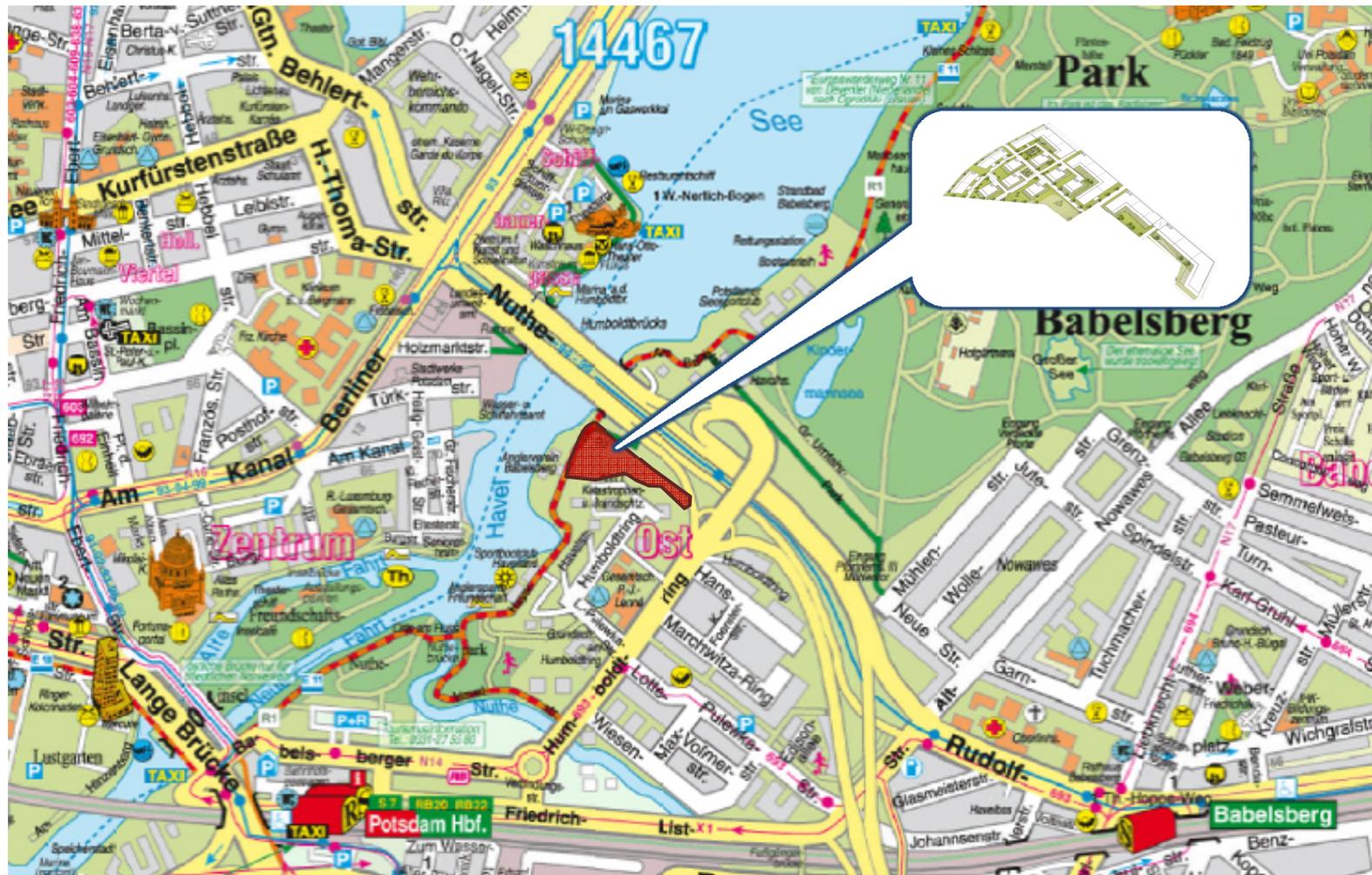
eMail [info@bmp-immo.de](mailto:info@bmp-immo.de)

Internet [www.bmp-immo.de](http://www.bmp-immo.de)

Ihre Ansprechpartner

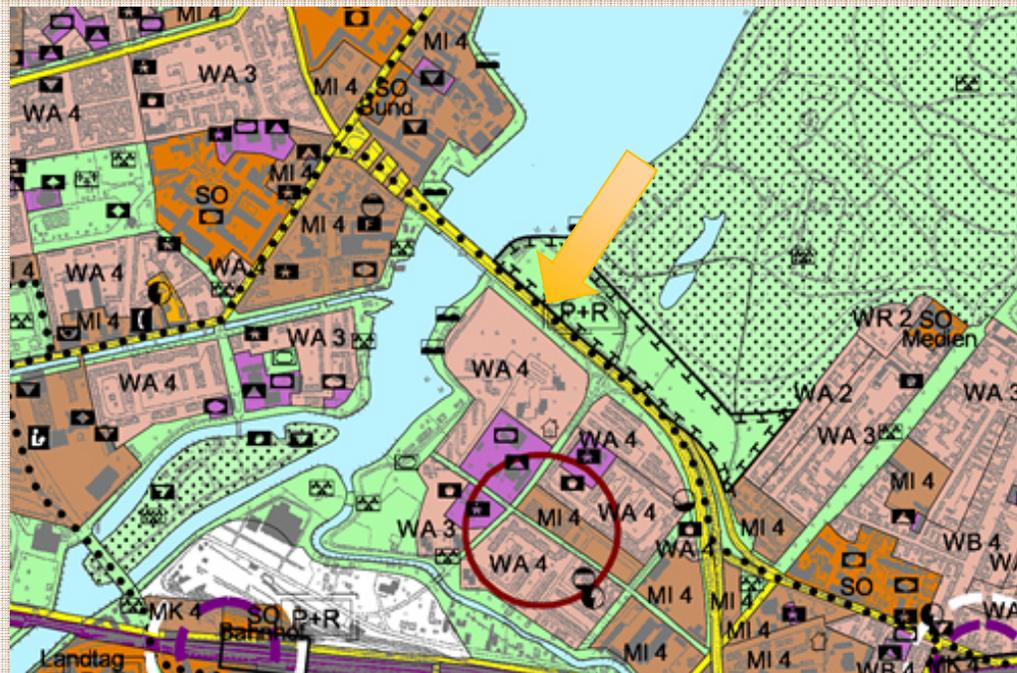
Herr Roland Benz und Herr Harald Müller

# Lage Planungsgebiet



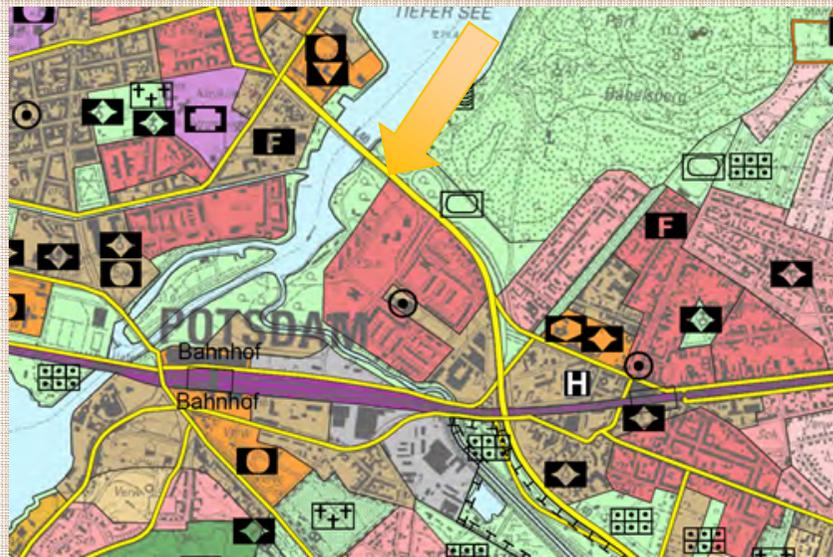
## Ausgangssituation 2011

- Potsdam wird wachsen – geschätzt 1.000 WE p.a. notwendig
- Bestehender FNP sah WA-Gebiet vor



## Veränderungen seit Kauf in 2012

- Potsdam wird wachsen – geschätzt 1.500 WE p.a. notwendig
- Neuer FNP sieht teilweise Grünfläche vor



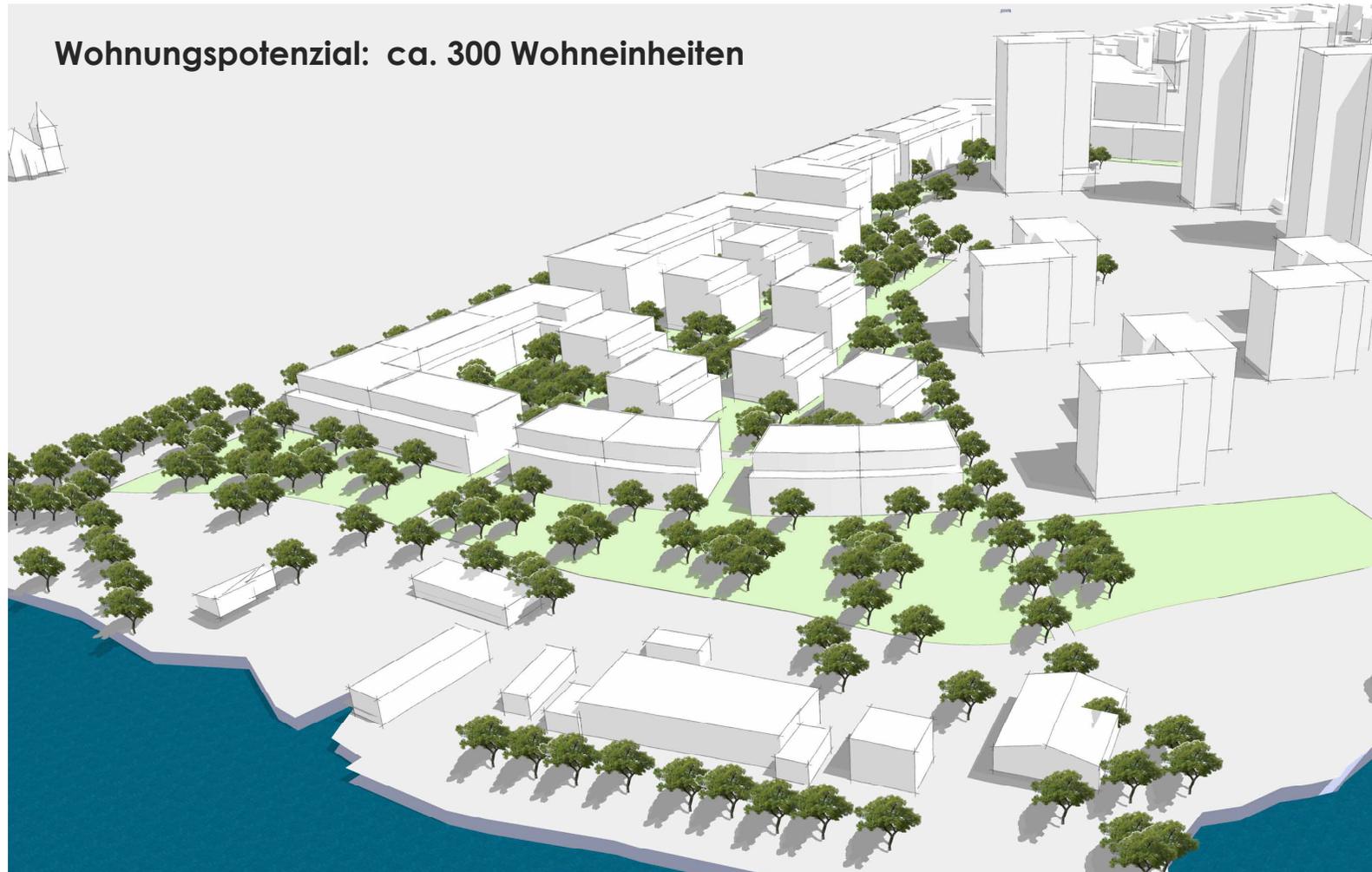
- Richtlinie Stadt Potsdam zur Kostenbeteiligung für Baulandentwicklung

## Projektschritte bis 2014

---

- Grundstückserwerb August 2012
- Avifaunistisches Gutachten
- Altlastengutachten
- Workshop-Verfahren
  - Projektbeteiligte der Stadt Potsdam
    - Stadtplanungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Landschaftsplanung
    - Gestaltungsrat
  - 3 Architekturbüros bestimmt von Jurymitglieder
  - Beteiligung Ing. Büros für Akustik und Landschaftsplanung
  - Finanzierung erfolgte durch Investor

# Perspektivskizze



# Sichtachse Park Babelsberg Richtung Geltow



 Sichtachsen Park Babelsberg

## Aktueller Stand

---

- Diskussion um Sichtachsen
  - Höhensimulation vor Ort



- Verwendung des Erlöses aus Bodenwertsteigerung
  - 2/3 für Erschliessungskosten, soziale Infrastruktur und sozialen Wohnungsbau

## Weitere Schritte

---

---

- Empfehlung für Aufstellungsbeschluss B-Plan 145 gewünscht
- Bereitschaft die offenen Punkte im B-Planverfahren konstruktiv zu klären
- Kostentragung für Planungsrechtsschaffung (auch für städtische Grundstücke) erfolgt durch Investor
- Zielkonflikt Reduktion Baumasse / sozialer Wohnungsbau  
- bleibt Grünfläche, dann kaum Bodenwertsteigerung



---

**Projektentwicklung  
Am Humboldttring/Nuthestraße  
14473 Potsdam**

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!