



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee", Aufstellungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.11.2016
	Eingang 922:	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.12.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 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).
3. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 Q entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 4).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3					90	mittlere

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den nordwestlichen Teilbereich der Uferzone Griebnitzsee den Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)
Anlage 4	Prioritätenfestlegung	(1 Seite)

Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee" Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee".

Seit dem 29.11.2012 ist der Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ als Satzung rechtsverbindlich (rückwirkend in Kraft getreten mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 05/2016). Mit seinen Festsetzungen schafft dieser die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit. Es werden sowohl öffentliche Grünflächen und Standorte für Kinderspielplätze als auch private Grünflächen gesichert und die planungsrechtliche Zulässigkeit für Stege und Bootshäuser geregelt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 125 wurde eine Vielzahl von Normenkontrollanträgen gestellt, zu denen derzeit ein gerichtliches Mediationsverfahren läuft.

In seinem nördlichen Bereich soll der Ursprungsbebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ künftig durch den Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ vollständig ersetzt werden. Hierfür wird ein Planaufstellungsverfahren durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/2 zur Uferlinie, von dort entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 84 und 85/1 der Flur 22 wird der Geltungsbereich begrenzt durch die gedachte Wasserlinie in einem Abstand von 10 Metern parallel zur Uferlinie,
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 358, 359 sowie 189/1 (Grundstück Karl-Marx-Straße 26 bzw. dessen vorgelagerte Uferflächen) sowie deren gedachter Verlängerung bis zur gedachten Wasserlinie in einem Abstand von 20 Metern parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees,
- im Süden: Grundstücke Wasserstraße Nr. 5, 6 und 7 sowie die Karl-Marx-Straße bis zum Grundstück Karl-Marx-Straße Nr. 34. Des Weiteren durch die im Lageplan (Anlage) näher abgegrenzten Teilflächen der Grundstücke Karl-Marx-Straße 27 bis 34.
- im Westen: Allee nach Glienicke bzw. die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30 der Flur 21 sowie der Flurstücke 68, 69, 70, 71 und 65/1 der Flur 22 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 86 der Flur 22.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ umfasst in der Gemarkung Babelsberg folgende Flurstücke:

- Flur 21: 29/1 tlw., 31, 32
- Flur 22: 62 tlw., 63, 64/1, 64/2, 65/2 tlw., 66, 67, 82 tlw., 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88, 89, 90 tlw.
- Flur 23: 184/1, 184/3, 185 tlw., 186/1, 186/3, 187/1, 187/3, 188 tlw., 315 tlw., 383 tlw. 384 tlw., 356 und 357 der Flur 23.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Villenkolonie Neu-Babelsberg an der Karl-Marx-Straße sowie im Uferbereich des Griebnitzsees.

Die unmittelbar an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Flächen sind derzeit mit Bäumen bestanden und werden von Fußwegen durchquert, die zum Uferweg am Griebnitzsee bzw. zur Wasserstraße führen. Im Uferbereich verläuft ausgehend von der Straße „Wasserstraße“ bis zum Grundstück Karl-Marx-Straße 32 der Uferweg. Auf dem genannten Grundstück sowie auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 28/29 werden die Flächen im Uferbereich derzeit ausschließlich privat genutzt. Die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Uferflächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 30 sind damit sogenannte „gefangene“ Flächen, da sie nicht über einen Uferweg erreichbar sind. Erst über einen sogenannten Stichweg zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 26 und 27 ist das Ufer wieder über einen öffentlichen Weg von der Karl-Marx-Straße aus erreichbar.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet weit überwiegend als Grünfläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ setzt in diesem Bereich im Wesentlichen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr“, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als auch private Grünflächen und Bootshäuser fest.

Das Gebiet wird einerseits durch den Naturraum am Griebnitzsee sowie den nahe gelegenen Babelsberger Park, andererseits aber auch durch die umgebende Bebauung geprägt. Westlich des Plangebiets befinden sich neben vier Wohngebäuden auch die Gebäude der Theodor Fliedner Stiftung Brandenburg. Im weiteren östlichen Verlauf der Karl-Marx-Straße schließen sich unmittelbar Seminargebäude des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport sowie Wohngebäude an. Südlich der Karl-Marx-Straße befinden sich ebenfalls Wohngebäude sowie in etwas größerer Entfernung das Gelände des Leibniz-Instituts für Astrophysik Potsdam mit der Sternwarte. Die überwiegend denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude in der näheren Umgebung weisen 2 bis 3 Vollgeschosse auf und prägen in ganz besonderem Maße das Ortsbild entlang der Karl-Marx-Straße.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist zum einen die Möglichkeit der Landeshauptstadt, die streitige Situation mit Grundstückseigentümern am Griebnitzsee um einen durchgängigen Uferweg zumindest in einem Teilbereich zu beenden. Möglich kann dies werden durch eine geänderte Wegeführung, die den zwischenzeitlich geäußerten Eigentümerinteressen mehr entspricht, als es die aktuelle Planung des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 umfasst. Mit einer entsprechenden Neuplanung der Wegeführung ergibt sich die Chance, zeitnah einen von der Allee nach Glienicke bis zum Stichweg an der Karl-Marx-Straße 26 in Gänze durchgehenden Uferweg herzustellen und damit einen Teilabschnitt des Uferweges für die Allgemeinheit frei zu geben.

Zum anderen ist beabsichtigt, in behutsamer Fortführung des Bebauungszusammenhangs an der Karl-Marx-Straße die Errichtung eines Verwaltungssitzes für eine bereits in der Stadt ansässige gemeinnützige Stiftung zur Förderung von Wissenschaft und Forschung zu ermöglichen (Hasso-Plattner-Stiftung). Eine Umsiedlung des Verwaltungssitzes der Stiftung vom jetzigen Standort am Campus Griebnitzsee wird erforderlich, da das Hasso-Plattner-Institut selbst vor hat, am Wissenschaftscampus Griebnitzsee kurzfristig umfangreiche Erweiterungsmaßnahmen für die dort vorhandenen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen zu realisieren, so dass dort dringend benötigte Kapazitäten für die Erweiterungsmaßnahmen frei gegeben werden sollen.

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ ist erforderlich, weil weder der Wunsch nach einer anderen Wegeführung noch die Umsetzung der Planungsvorstellung der Stiftung mit dem derzeitigen Baurecht vereinbar sind. Die Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit gemäß § 30 BauGB unter anderem als öffentliche und private Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzt und stehen ohne die

Durchführung eines förmlichen Planverfahrens für die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für den öffentlichen Uferweg aber auch für die beabsichtigte Bebauung an der Karl-Marx-Straße unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden denkmalgeschützten Gebäude ist eine Änderung der geltenden Rechtsgrundlage erforderlich. Aufgrund des Funktionszusammenhangs des künftigen Uferwegs (Zugang Wasserstraße bis zum Stichweg Karl-Marx-Straße 26/27) aber auch für die grundlegende Neuplanung einer Bebauung an der Karl-Marx-Straße soll für die Uferflächen am nördlichen Griebnitzsee ein neuer, eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg auf seinem nördlichen Teilabschnitt unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone für die Allgemeinheit sowie die behutsame städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Karl-Marx-Straße. Die vorgesehene Bebauung an der Karl-Marx-Straße soll sich dabei an der Einzelstellung und Maßstäblichkeit der Gebäude in der Umgebung sowie den Dichtewerten auf den ufernahen Baugrundstücken der Karl-Marx-Straße orientieren.

Bei der Entwicklung der Planinhalte sind sowohl die topographischen (starke Böschungssituation), denkmalpflegerischen, umweltbezogenen als auch die grünplanerischen Aspekte zu beachten und in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die Einbindung in das Ortsbild und auch das Landschaftsbild zu legen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Bodenschutz, Denkmalpflege, Biotop- und Artenschutz, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung erstrecken.

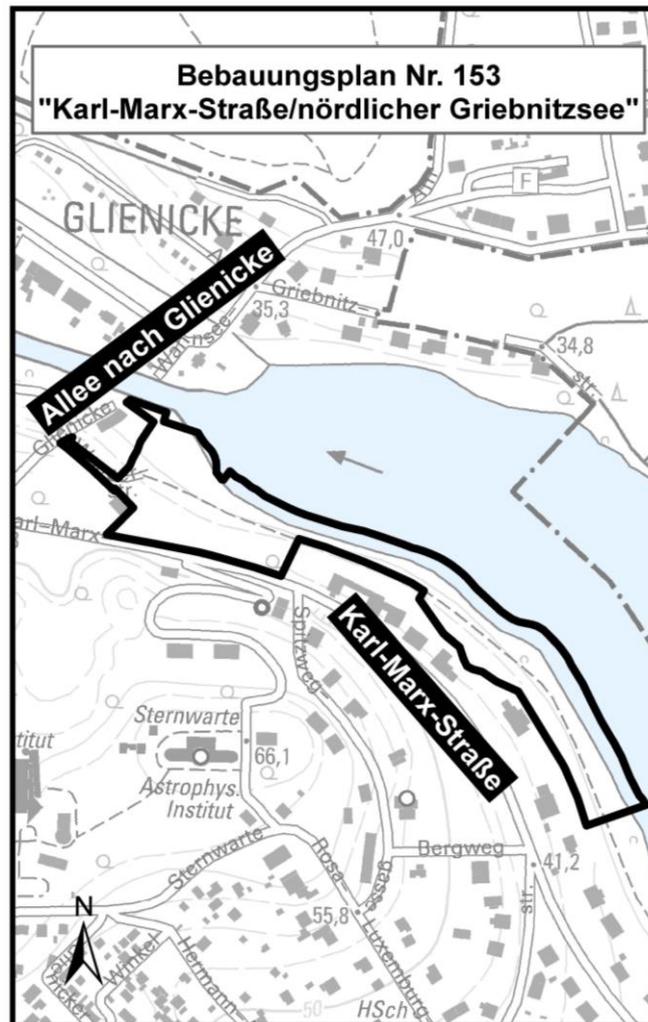
Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee" gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen vor, zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee"



**Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren
im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Beabsichtigt ist die Realisierung eines Verwaltungsgebäudes für eine ortsansässige Stiftung zur Förderung von Wissenschaft und Forschung (Hasso-Plattner-Stiftung). Die Verwaltung aller Stiftungsbelange ist maßgeblicher Schwerpunkt der Hasso-Plattner-Stiftung; dieser kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute. Zugleich ist die Stiftung bereit, die Planungskosten für die im öffentlichen Interesse liegenden und qualitätssichernden Planungsziele für die Uferbereiche am Griebnitzsee zu übernehmen.

**Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens
Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher
Griebnitzsee"**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee" soll die Prioritätenstufe 1 Q festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das kurzfristige Interesse an der Anpassung der Wegeführung zur Realisierung eines zusammenhängenden, durchgehenden Teilabschnitts des Uferweges sowie an der Entwicklung der baulichen Kapazitäten für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes für die Hasso-Plattner-Stiftung lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 Q angemessen erscheinen. Aufgrund der befristeten Erhöhung der Planerstellen im Bereich Verbindliche Bauleitplanung kann dieses Verfahren unmittelbar zusätzlich in die Prioritätenstufe 1 Q aufgenommen werden.