



Betreff:

öffentlich

Abwägungsbeschluss, erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" und zugleich öffentliche Auslegung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	14.04.2005
	Eingang 902:	
		4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
10.05.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
19.05.2005	Ausschuss für Ordnung und Umweltschutz		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis zur zweiten öffentlichen Auslegung (Stand September 2004) und der Trägerbeteiligung gemäß § 3 (3) und § 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ wird erneut öffentlich ausgelegt.
3. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

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"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzung nicht. Die bereits erfolgte Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen verursachte Kosten, die aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld und durch die Energie und Wasser GmbH (EWP) finanziert worden sind.

Mittelbare Kosten für die Herstellung der Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße durch das Nedlitzer Holz können entstehen, wenn die geschaffenen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlicher Pfingstberg/Vogelweide“ ausnutzt werden und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt. Die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße dient zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan
Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ und zugleich öffentliche Auslegung der 26. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

1. Hinweise zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1 Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 2 Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (7 Seiten)
- Anlage 3 Begründung (67 Seiten)
- Anlage 4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen - Stand September 2004, (11 Seiten)
- Anlage 5 26. Änderung Flächennutzungsplan

2. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.06.2004 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die zweite erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Zugleich erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2004 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung.

Eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da sich Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs / Vogelweide“ ergaben. Des weiteren wird die Erschließung des geplanten Wohngebietes über die Fritz-von-der-Lancken-Straße erfolgen und somit die Straße bis zur Plangebietsgrenze des B-Planes Nr. 52 verlängert. Daraus ergaben sich auch Veränderungen in der Eingriffs/Ausgleichsbilanz.

Durch die Ausweisung der bisherigen Gewerbefläche als Mischgebiet kann flexibler auf Anforderungen von Investoren reagiert werden.

3. Inhalt

Infolge veränderter Planungsziele, erforderlicher nachrichtlicher Übernahmen, Anpassungen und Aktualisierungen im B- Plan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ sind folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen geändert worden:

- 3.1 Die Gewerbegebiete GE1 und GE3 werden in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE geändert und eine Zonierung im Hinblick auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgenommen.
Notwendig werden diese Einschränkungen im Gewerbegebiet durch Festsetzung eines für die sensiblen Nachtstunden gestaffelten flächenbezogenen Schalleistungspegel, um in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden reinen Wohngebiet (WR) im B-Plan Nr. 95 die Einhaltung der Immissionswerte zu gewährleisten.
- 3.2 Die Fritz-von-der-Lancken-Straße wird im Bereich zwischen Graf-von-Schwerin-Straße und der verlängerten Vogelweide an der südlichen Straßenbegrenzungslinie um 1,50 m verbreitert, um einen Gehweg anlegen zu können.

Über die Flächen des Nedlitzer Holzes wird die Fritz-von-der-Lancken-Straße in östlicher Richtung bis zur Plangebietsgrenze verlängert. Sie soll im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 als Haupteinfahrungsstraße des dort geplanten Wohngebietes weiter geführt werden.

- 3.3 Aufgrund der Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße kommt es zu Veränderungen der Waldfläche, der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen, der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und der Wegeverbindungen zur Villa Jacobs sowie zum Regenrückhaltebecken.
- 3.4 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für das GEe 3 ist erforderlich, um die Realisierbarkeit der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu gewährleisten. In den anderen Baugebieten wird zur Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen entsprechend der durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen jeweils eine Grundfläche (GR) festgesetzt.
- 3.5 Da in Baugebieten mit geringen Grundstückflächen nicht alle Stellplätze auf den Grundstücken selber nachgewiesen werden können, werden im Plangebiet an anderer Stelle Stellplatzanlagen sowie eine Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesen und den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.
- 3.6 Die Änderung der Ausweisung von Gewerbegebieten in Mischgebiete erfolgt, um zukünftig eine größere Flexibilität bei der Vermarktung der Baugrundstücke zu haben. Anlass dazu gaben Anfragen potentieller Investoren für mögliche Mischnutzungen.
- 3.7 Die beabsichtigten Planänderungen lassen Eingriffe in die Schutzgüter Naturhaushalt sowie Arten und Biotope zu, die jedoch im Rahmen der Planänderung kompensiert werden können.

Die vorgesehenen Änderung der Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche, die Änderung der Gewerbegebiete GE1 und GE3 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, die Verlängerung der Fritz-von-der Lancken-Straße sowie die Schaffung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage erfordern die erneute öffentliche Auslegung des B-Planes Nr. 52.

Diese Änderungen im Bebauungsplan erfordern auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (26. Änderung). Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

- Anlage 2 Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (7 Seiten)
- Anlage 3 Begründung (67 Seiten)
- Anlage 4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen - Stand September 2004, (11 Seiten)
- Anlage 5 26. Änderung Flächennutzungsplan