



Betreff:

öffentlich

Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 65 "Ruinenbergkaserne" und zugleich die öffentliche Auslegung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ruinenbergkaserne"

Erstellungsdatum 16.08.2005

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
20.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
21.09.2005	Ausschuss für Bildung und Sport		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ mit integriertem Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
2. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen

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 Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn die Stadtverwaltung die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Entwicklungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Billigung des Abwägungsergebnisses und
Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf Nr. 65
„Ruinenbergkaserne“**

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage:

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

- Anlage 1 Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2 B-Plan Nr. 65 Begründung (30 Seiten)
- Anlage 3 B-Plan Nr. 65 Planzeichnung
- Anlage 4 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (6 Seiten)

Anlage 1

1. Kurzeinführung

1.1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Das Bauleitplanverfahren für die im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld liegende Ruinenberg-Kaserne ist durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.06.1996 eingeleitet worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07. bis 20.06.2005 durchgeführt.

Anregungen wurden während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 65 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die mit dieser Beschlussvorlage durch die Stadtverordneten beschlossen werden soll, ist der nächste Verfahrensschritt gemäß BauGB.

Die veränderten Rahmenbedingungen und Ziele der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ erfordern auch die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

1.2. Wesentliche Planinhalte

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ umfasst das ehemalige denkmalgeschützte Kasernengelände. Das Areal wird im Westen, Süden und Osten von der historischen Umfassungsmauer begrenzt. Im Norden öffnet sich das Areal zur Pappelallee. Der Geltungsbereich wird durch die städtebauliche Komposition der Gesamtanlage sowie die architektonische und handwerkliche Qualität der einzelnen Baudenkmale bestimmt. Zu den erhaltenen Baudenkmalen zählen das Mannschaftsgebäude im Süden, das sich unmittelbar nördlich anschließende Stallgebäude, die drei erhaltenen Stallflügel mit den beiden Reithallen, die noch das charakteristische Geviert erkennen lassen, der Krankenstall, die Latrine, die Beschlagschmiede sowie die Mauer.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld soll die Ruinenberg-Kaserne zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnen, nicht störendem Gewerbe sowie Dienstleistungen, Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen in einem umgebenden, attraktiven Grünraum entwickelt werden. Sowohl städtebaulich wie nutzungsstrukturell sieht das Konzept eine Dreigliederung der Gesamtanlage vor, mit dem Mannschaftsgebäude im Süden, dem Stallgebäude und dem südlichen Stallgeviert im Mittelabschnitt sowie dem nördlichen Stallgeviert, das aufgrund des fehlenden westlichen Stallflügels unvollständig ist. Dementsprechend sieht die

Planung im Süden eine – private – Schulnutzung, im südlichen Stallgeviert Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Stallgeviert Mischgebiet vor. Im Stallgeviert sowie in den westlichen Umgriffsflächen sind ergänzende Neubauten vorstellbar. Die Erschließungsstruktur verstärkt die städtebauliche Gliederung durch ein öffentliches Straßenkarree, das orthogonal angeordnet zwischen dem nördlichen und südlichen Stallgeviert, zwischen Mannschafts- und Stallgebäude sowie parallel zu den Stallflügeln außerhalb des Gevierts geführt wird. Diese innere Haupteerschließung gewährleistet mit zwei Knotenpunkten an der Schlegelstraße die Anbindung an das äußere Straßennetz. Die Straßen sind von Stellplätzen gesäumt, die mittels eines Baumrasters gegliedert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Mannschaftsgebäude eine – private – Schulnutzung vor.

Das südliche Stallgeviert, bestehend aus den beiden Stallflügeln und der Reithalle sowie das südliche Stallgebäude bilden zusammen mit den ergänzenden Wohnneubauten ein Allgemeines Wohngebiet, das sich wie folgt gliedert:

Das südliche Stallgebäude, dessen äußere Gestalt noch weitgehend dem Originalzustand entspricht, ist im Inneren so verändert worden, dass eine Umgestaltung zur Wohnnutzung oder auch eine Kombination von Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss denkbar ist. Die südliche Reithalle, die ebenfalls in ihrer Grundstruktur erhalten und im Inneren stark verändert worden ist, bietet einen attraktiven Raum und große Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen. Der südöstliche Stallflügel, dessen Ostfassade fast vollständig im Originalzustand erhalten ist, während die Westfassade weitgehend geöffnet wurde, ermöglicht unter weitgehender Wahrung der Gebäudeachsen, Spielraum für eine neue Gestaltung. Der südwestliche Stallflügel der im Äußeren stark überformt wurde, während sich dessen Innenraum noch nahezu im Originalzustand befindet, kann dennoch im Rahmen einer Neugestaltung neue Nutzungsperspektiven im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets entfalten.

Ergänzend zu den Bestandsgebäuden wurden innerhalb des südlichen Stallgevierts zwei Baufelder parallel zur Symmetryachse (Planstraße E) so angeordnet, dass zwischen den Neubauten eine auf die südliche Reithalle bezogene Erschließung entsteht. Die bis zu dreigeschossigen Neubauten sind für eine Wohnnutzung vorgesehen, wobei sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser möglich wären. Die Neubauten sollen sich in ihrer Höhenentwicklung gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand unterordnen.

Weitere Neubauten sind im westlichen Geltungsbereich zwischen den Bestandsgebäuden und der Umfassungsmauer platziert und werden mit privaten Erschließungsstraßen in das Netz eingebunden. Die Neubauten nördlich der ehemaligen Beschlagschmiede folgen mit einer Nord-Süd- bzw. Ost-West-Ausrichtung dem orthogonalen Raster, während sich die Gebäudestellung der Neubauten südlich der Beschlagschmiede parallel am Verlauf der Umfassungsmauer orientiert.

Das nördliche Stallgeviert umfasst den nordöstlichen Stallflügel sowie die nördliche Reithalle. Im städtebaulichen Konzept wird dieses Areal durch die vorgesehenen nördlichen, westlichen und südlichen Neubauten zu einem eigenen Geviert fortentwickelt. Allerdings sind diese Strukturen derzeit eher als bauliche Chiffren zu verstehen, die den Rahmen der Grundstücksentwicklung aufzeigen. Die Erschließung soll über den nördlichen Abschnitt des Innenrings erfolgen, an den östlich und westlich jeweils eine Privatstraße bzw. Straßenstich angebunden werden könnte. Darüber hinaus werden die Gebäude des nördlichen Gevierts über den Innenhof erschlossen. Die Festsetzung als Mischgebiet gewährleistet eine nutzungsstrukturelle Offenheit.

Das Entwicklungskonzept für die Ruinenberg-Kaserne verbindet den Erhalt der historisch wertvollen Bebauung und den prägenden Freiraumstrukturen mit einer das historische Raumgefüge würdigenden Neubebauung. Neubauten in den Randbereichen werden als Solitäre in den Freiraum gesetzt. Innerhalb des Areals sind die wertvollen Altbäume zu erhalten und die historischen Baumreihen zu ergänzen. Im Rahmen der Neubebauung sind die Strukturelemente des Freiraums – Baumreihen und locker gestellte Baumgruppen – aufzunehmen. Im Stallgeviert sollen Neu- bzw. Ergänzungsbauten die strenge Orthogonalität aufnehmen.

Die Parklandschaft (Lennéscher Bandpark) entlang der Schlegelstraße soll entsprechend der Rekonstruktion entlang des Voltaireweges unter Berücksichtigung des grünen Rahmens innerhalb der Kaserne wieder hergestellt werden. Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen, der Aufwuchs zu beseitigen und flächig als Wiese anzulegen. Nach historischem Vorbild sind beidseitig im Bandpark Fußwege anzulegen.

Grundsätzlich sind die vorhandenen markanten und schlichten Strukturelemente des Freiraums zu sichern und zu stärken und in Verbindung mit der Neubebauung weiterzuentwickeln und zu interpretieren.

1.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Konzept für die Ruinenberg-Kaserne sieht im denkmalgeschützten Altbaubereich eine Komplettierung der ehemaligen Bebauungsstruktur und behutsame Ergänzung des Bestandes mit Neubebauung vor, die sich in der Höhenabwicklung und in der Dichte in das bestehende Ensemble einfügt. Zudem werden die landschaftsräumlichen Qualitäten verbessert und das Areal wird durch die zivile Nutzung in das Stadtgefüge und die übergeordneten Grünstrukturen und Erholungsflächen eingebunden.

Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet weitestgehend zu vermeiden. Gemäß § 1a BauGB ist über die Eingriffe

in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plans zu entscheiden. Priorität haben Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und die Schaffung von Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich selbst.

Im Geltungsbereich erfolgt durch die Neuordnung kein Eingriff in Natur und Landschaft, sondern die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird verbessert und die Biotopstruktur aufgewertet. Das Ergebnis dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geht in die Gesamteingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Bornstedter Feld ein.

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 ergibt sich ein Überhang von:

- 2 ha Verbesserung um eine Wertstufe durch die Entsiegelung
- 1 ha Verbesserung um 2 Wertstufen durch die umfangreichen Maßnahmen hinsichtlich der Biotopentwicklung

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen weichen geringfügig von den Annahmen der Gesamteingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Bornstedter Feld ab und werden in dieser entsprechend angepasst.

	Bestand in m ²	Planung in m ²	Saldo in m ²
A. Vollversiegelung			
Bebauung	23.300	28.965	+ 4.665
Straßen	32.600	6.409	- 26.191
B. Teilversiegelung			
Stark verdichteter Boden/Pflaster	15.850		
Wege/Terrassen/Stellplätze		18.394	+ 2.544 x 0,6 = 1.526
C. Freianlagen			
Offener Boden/Ruderalfluren	18.843		
Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gärten		31.445	
Gesamtfläche	90.593	90.593	
Vollversiegelung			- 20.000

Anlagen:

Anlage 2 B-Plan Nr. 65 Begründung (30 Seiten)

Anlage 3 B-Plan Nr. 65 Planzeichnung

Anlage 4 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (6 Seiten)