



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 95 "Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide"

Erstellungsdatum 08.09.2005

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
28.09.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.10.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (s. Anlage 1 und 2) 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.)

Durch den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 95 entstehen keine unmittelbaren Kosten. Erst mit dem Beginn der geplanten Maßnahmen nach festgestellter Planreife des Bebauungsplans entstehen folgende finanziellen Auswirkungen:

Einnahmen:

Ein Wertausgleich zugunsten der Stadt in Höhe von ca. 335.000 € ergibt sich nach aktuellem Planungsstand aus entsprechenden Vertragsregelungen.

Ausgaben:

Die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße wird in zwei Ausbaustufen erstellt. Die erste Ausbaustufe wird von der Gewoba gezahlt. Die zweite Ausbaustufe wird erst im Rahmen der städtischen Erschließung des Bertiniwegs erstellt. Diese ist nicht vor 2008 geplant. Sie wird von der Stadt Potsdam übernommen und beläuft sich auf ca. 200.000 €.

Erläuterung zu Einnahmen und Ausgaben siehe Begründung Kap. 9 Seiten 43 und 44

Die zu realisierende Maßnahme steht, mit den notwendigen Ausgaben, unter dem Vorbehalt des jeweils genehmigten Haushalts, für die entsprechenden Haushaltsjahre.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Kurzeinführung (2 Seiten)

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ (53 Seiten, 2 Pläne)

Darstellung der Ergebnisse aus bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ beschlossen (DS 02/SVV/0506).

Ziel der Planung ist es, eine Wohnbebauung für maximal 15 großzügige Grundstücke vorzubereiten. Die Bebauung soll sich in ihrer Dimension, Proportion, Material und Farbe harmonisch dem Landschaftsraum anpassen. Weitere Ziele sind die Sicherung der Waldflächen, Aufbau eines Waldmantels, die Errichtung linearer Großbaumstrukturen (sog. Waldfinger) und die ökologische Aufwertung und landschaftliche Sicherung der Kuppe sowie die Verbindung zwischen Fritz-von-der-Lancken-Str. und Bertiniweg bis zur Villa Gutmann.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 12.08. bis zum 08.09.2003 statt. Die Bürger haben sich zur Planung nicht geäußert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 09.01.2004 bis zum 13.02.2004 statt. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange trugen 6 Träger Anregungen und Bedenken vor, die im weiteren Verfahren ausgeräumt wurden.

Teils grundsätzliche, teils detailbezogene Bedenken der Denkmalbehörde haben eine gründhafte Überprüfung und entwurfliche Neubearbeitung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich gemacht, die im Ergebnis zu einer deutlich besseren Einbindung der Bauparzellen in die Landschaftsstruktur und – trotz weiterhin vorteilhafter Ausrichtung der Bauparzellen – zu einer minimierten Auffälligkeit in den Blickbezügen vom Pfingstberg geführt haben. Vor dem Hintergrund dieser Veränderungen haben nach den hierzu erfolgten umfangreichen Abstimmungen die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt, die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege der veränderten Planung zugestimmt.

Auch in landesplanerischer Hinsicht ist das ursprüngliche planerische Konzept (Stand 2004) von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zunächst als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet worden. Die neue planerische Grundlage ist auch hier nach einem Abstimmungsprozess im August 2005 in eine positive Bewertung gemündet; die GL hat in einer Stellungnahme vom 09.08.2005 ihr Einverständnis zum neuen städtebaulichen Konzept mitgeteilt.

Das Amt für Immissionsschutz wies auf den Immissionskonflikt eines geplanten reinen Wohngebietes neben einem uneingeschränkten Gewerbegebiet im B-Plan Nr. 52 hin. Nach dem Abstimmungsprozess im Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kasernen“ wurde dort zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ eine Lärmkontingentierung vorgenommen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind kontroverse Vorschläge und Bewertungen vorgebracht worden. Anhand des übergeordneten Ziels, Durchgangsverkehr durch das Plangebiet und die Nauener Vorstadt grundsätzlich zu unterbinden, wurde hierzu schon im Vorfeld dieser Vorlage eine Entscheidung zum Verkehrssystem getroffen, die auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ihren Niederschlag findet (vorgesehene Auftrennung der Bertinistraße, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße, ein Anschluss vom Neuen Garten her ist nicht vorgesehen.

Bedenken hinsichtlich des Ausgleiches der ökologischen Bilanz wurde von den Naturschutzbehörden vorgetragen, vor allem zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden, zu dem ein planexterner Ausgleich für erforderlich gehalten wird. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Bedenken eingegangen. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden erfolgt z. T. planintern auf den Flächen der Waldfinger. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird planextern durch Entsiegelung auf den Flächen der Stadt Potsdam erfolgen.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefasst werden.

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“ (53 Seiten, 2 Pläne)