

Protokollauszug

aus der
64. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 17.04.2012

öffentlich

**Top 3.6 Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65
"Ruinenbergkaserne"**

**12/SVV/0217
vertagt**

Der Tagesordnungspunkt wird vorgezogen – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

Herr Müller (Anwohner Schmiedegasse) nimmt das Rederecht wahr. Er spricht sich für den Erhalt einer Freifläche und gegen die beabsichtigte Bebauung mit 4 Vollgeschossen aus. Er befürchtet durch den Einblick aus dem höheren Gebäude gegenüber, den Verlust seiner Privatsphäre. Der erfolgten Abwägung der Stellungnahme des Grünflächenamtes kann er nicht zustimmen. Auch der Denkmalschutz spreche gegen das Vorhaben. Der Bedarf für eine Kinderspielfläche ist da. Bereits im Jahr 2009 hatten sich die Anlieger zur Pflege der Fläche und dem Aufstellen von entsprechenden Spielgeräten bereit erklärt. Kosten für die Stadt würden lediglich für einen Brunnen und eine Schicht Mutterboden entstehen.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) berichtet, dass hier drei Blöcke eine Rolle spielen. Dies sind

- öffentliche Belange aus dem Bereich der Denkmalbelange
- private Belange
- die Thematik des öffentlichen Interesses im Geltungsbereich einer Entwicklungsmaßnahme; hier Kosten- und Finanzierungsbilanz im Entwicklungsbereich

Herr Kalesse (Bereich Untere Denkmalschutzbehörde) erläutert die Zusammenhänge. Er geht dabei auf die historische Situation ein (sh. Planausschnitt aus 1853). Er informiert, dass der Begriff „Bandpark“ mit Lenné (preußischer Gartenkünstler und Landschaftsarchitekt) nichts zu tun hat. Hier handelt es sich um die Einfassung einer Feldflur mit Wiesen und Straßen mit Begrenzung durch die Pappelallee nach Norden. Die Flächen sind ehemalige Ackerfläche. Anhand des Planes zeigt Herr Kalesse, was auf dem Gelände des 1. Garde-Ulanen-Regiments als denkmalpflegerisches Schutzgut eingetragen ist.

Her Goetzmann ergänzt hinsichtlich der öffentlichen Belange, dass mit den Baurechten an dieser Stelle kein Eingriff in die Denkmalsituation erfolgt. In Bezug auf die von Herrn Müller angesprochene unmittelbare Situation, ob es ein Gegenüber gibt oder nicht, stellt Herr Goetzmann dar, dass die Sorgen verständlich sind. Hier handelt es sich um einen Standardkonflikt in der Bauleitplanung. Er bringt zum Ausdruck, dass dem Eigentümer das Baurecht gegenüber hätte bekannt sein müssen, da dies auf dem gleichen Bebauungsplan basiere, wie die erteilte Baugenehmigung für sein Bauvorhaben. Zur Frage der Verkehrsberuhigung greift er den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf, dass nach entsprechenden zusätzlichen Maßnahmen

unterhalb dem verkehrsberuhigten Bereich (nach laufender Gewährleistung) gesucht werden sollte. Als Lösung wird es Kunststoffschwellen geben. Die Standorte sind geklärt und der Einbau ist vorgesehen.

Mit dem Begriff öffentliches Interesse meint das Gesetz Aufgabenstellungen und Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung. Alle öffentlichen Maßnahmen der Infrastruktur müssen aus den Grundstückserlösen gespeist werden. Jeder Mindererlös aus Grundstückserlösen bedeutet im Gegenzug, an anderer Stelle öffentliche Investitionen einzusparen, da das von der Kommunalaufsicht genehmigte maximale Defizit der Entwicklungsmaßnahme nicht überschritten werden dürfe. Deshalb erfolgt aus Sicht der Verwaltung der deutliche Hinweis in Bezug auf den erforderlichen Ausgleich in der Kosten- und Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme. Aus Sicht der Verwaltung sollte keine Herausnahme des Baurechtes an dieser Stelle erfolgen.

Herr Heuer verweist auf den Hinweis zu Grün- und Freiflächen in der Begründung auf S. 11. Er sieht den Nachweis von wohnungsnahen Spiel- und Freizeitangeboten entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam nicht erbracht.

Herr Goetzmann informiert, dass es sich bei mehr als 4 Wohneinheiten um ein Mehrfamilienhaus handelt. Im Zusammenhang mit entsprechenden Bauanträgen muss der jeweilige Bauherr im Baugenehmigungsverfahren einen Nachweis an Spielflächen führen.

Auf die Frage von Herrn Kirsch, um wie viele Anwohner es sich im Karree handelt, teilt Herr Klipp mit, dass es ca. 15 direkt betroffene Anwohner gibt. Der Kauf der entsprechenden Fläche und Aufteilung wäre eine Belastung von ca. 40 € pro Mietpartei pro Monat.

Frau Hüneke erkundigt sich, seit wann dieses Baufeld im Bebauungsplan auftaucht und welche Höhenverhältnisse zwischen dem Kasernenflügel, dem Neubau und der Mauer bestehen.

Herr Goetzmann informiert, dass dieses Baurecht schon immer vorgesehen sei.

Herr Jäkel nimmt Bezug auf S. 45, Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und zitiert: „Um der immer wieder begründeten Freihaltung der trichterförmig in die Landschaft geöffneten Schlegelstraße als Teil des denkmalgeschützten Bandparks willen ist denkmalpflegerisch das Baufenster „IV WD“ nicht akzeptabel. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden.“ Weiterhin greift Herr Jäkel die Stellungnahme des Bereiches Grünflächen vom 15.9.2008 auf und zitiert „Für eine ausreichende Versorgung des B-Plangebietes wäre wünschenswert, eine 20 x 30 m große Ballspielwiese mit 2 Toren“

Herr Jäkel stellt folgenden Änderungsantrag:

Die DS möge wie folgt ergänzt werden

3.

Im Plangebiet wird ein Baufeld westlich der Schmiedegasse nördlich vom Bestandsgebäude entfernt.

Begründung: Siehe Stellungnahmen Öffentlichkeit der Anwohner und Stellungnahme der BLDAM, Abteilung Denkmalpflege und Bereich Grünflächen.

Die Freifläche soll von Hochbauten freigehalten und begrünt werden.

Herr Goetzmann stellt dar, dass der Weg über einen Änderungsantrag den B-Plan zu ändern und als Satzung zu beschließen, verwehrt ist. Jede Änderung des B-Planes bedarf eines erneuten Beteiligungsverfahrens.

Der Wegfall des Baufeldes hätte Einbußen für die Infrastruktur an anderer Stelle zur Folge.

Herr Klipp erläutert, dass bei der Bebauung im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld das Konzept Volkspark berücksichtigt worden ist und entsprechender Freiraum zur Verfügung steht. Zudem seien im B-Plan mehrere weitere Baurechte innerhalb und außerhalb des denkmalgeschützten Bestandes vorgesehen und zu großen Teilen bereits realisiert. Denkmalpflegerisch würden sich diese nicht anders darstellen und auch gegen das Projekt „Kubox“ auf der anderen Seite habe es eine BI gegeben.

Herr Heuer äußert, dass dies nicht den Anforderungen der Spielplatzsatzung entspricht und schlägt in Ergänzung des Änderungsantrages von Herrn Jäkel folgende Formulierung vor: „Im als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichneten Abschnitt WA 3 ist zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen GSt2 und GSt 1 ein Bereich mit Aufenthaltsqualität im Sinne der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vorzusehen.“

Herr Jäkel übernimmt die von Herrn Heuer vorgeschlagene Ergänzung.

Herr Jäkel bittet u.a. um Information, ob es hinsichtlich des Eintritts für Besucher des Volksparkes Sonderrechte für Bewohner/Anwohner z.B. Areal Schmiedegasse gibt. Der Verwaltung ist hier kein Sonderrecht bekannt.

Herr Goetzmann äußert hinsichtlich der formalen Seite, dass mit den förmlichen Änderungen verbunden werden müsste, den 2. Beschlusspunkt nicht zu beschließen, weil dies sonst rechtswidrig wäre.

Herr Kirsch stellt den GO-Antrag die Behandlung der Vorlage zurück zu stellen, um der Verwaltung die Gelegenheit zur Klärung der Frage des Nachweises von Flächen entspr. Spielplatzsatzung zu geben.

Dem GO-Antrag auf Zurückstellung wird einstimmig zugestimmt.

Die Behandlung der Vorlage wird auf die Sitzung am 8.5.2012 vertagt.