

Protokollauszug

aus der
76. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
vom 15.01.2013

öffentlich

Top 4.2 "Bebauungsplan Nr.120 "Ehemalige Kaserne Eiche", Weiterführung des Verfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Zustimmung zum Durchführungsvertrag"

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) informiert, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 120 "Ehemalige Kaserne Eiche" als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" weitergeführt werden soll. Der von der Firmengruppe Semmelhaack gemeinsam mit der Verwaltung ausgearbeitete Entwurf zum Bebauungsplan "Ehemalige Kaserne Eiche" wird zur Stadtverordnetenversammlung Ende Januar 2013 eingereicht. Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Potsdam. Für eine schnelle Umsetzung des Vorhabens ist eine Einigung mit dem Vorhabenträger erfolgt, das bisherige Bebauungsplanverfahren in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umzuwandeln.

Die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind deutlich auf das bestehende Bebauungskonzept ausgerichtet. Es werden explizit Bauflächen für die Errichtung von Wohn- und Unterakunftsgebäuden für Studenten und Senioren sowie ein Seniorenheim festgesetzt. Im dazugehörigen Durchführungsvertrag sind neben den Fristen für die zeitnahe Umsetzung des Gesamtvorhabens auch zusätzliche Regelungen für die Wohnformen wie z. B. Wohnungszahlen und Wohnungsgrößen vereinbart.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Sichtbezüge vom Schloss Lindstedt Richtung Neues Palais durch den Abbruch ehemals militärisch genutzter Gebäude und die Anlegung von begrünten Freiflächen im Osten und Süden des Geländes. Angrenzend an die Grünflächen werden eingeschossige Wohngebäude errichtet, die mit der Landschaft durch begrünte Hausgärten verzahnt sind. Nach Westen wächst die Bauhöhe mit einer zweigeschossigen Bauweise, die zum Teil mit einem Staffelgeschoss versehen wird, langsam an. Der baulich höchste Punkt wird im mittleren Bereich des Plangebietes mit einer viergeschossigen Bauweise erreicht. Zur Kaiser-Friedrich-Straße wird die Bauhöhe wieder auf drei Geschosse reduziert. Mit dieser Staffelung, die auf einer intensiven Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden beruht, wird der empfindlichen Randlage unmittelbar an der Welterbestätte Rechnung getragen, und zugleich Rücksicht auf die Maßstäblichkeit am Eingang des Ortsteils Eiche genommen. Die Zustimmung aller Denkmalbehörden ist ausgesprochen worden.

Es ist vorgesehen, die Planung im Ortsbeirat Eiche am 24.1.2013 vorzustellen und der Stadtverordnetenversammlung bei der Einbringung die sofortige Beschlussfassung zu empfehlen, um die zügige Planreife und Realisierung zu ermöglichen.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) ergänzt auf Nachfrage, dass die Frage der Folgekosten für soziale Infrastruktur hinsichtlich der Richtlinie für die Kostenerstattung sehr intensiv mit dem Vorhabenträger diskutiert worden ist. In Anbetracht des hohen Anteils an Studenten- und Seniorenwohnungen und davon ausgehend, dass die v.g. Richtlinie in der STVV am 30.1.13 beschlossen werden wird, wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt, dass von der noch nicht beschlossenen Wirksamkeit der Richtlinie ausgegangen wird.

Herr Klipp berichtet, dass diese Verfahrensänderung im Dezember 2012 am Tisch des Oberbürgermeisters besprochen worden ist.

Frau Hüneke äußert Unverständnis, weshalb ein Sofortbeschluss in der STVV erfolgen soll und hält die Überweisung in den Ausschuss für erforderlich, da ihr die Entscheidungsgrundlage fehlt.

Herr Schirrholtz schließt sich der Auffassung von Frau Hüneke an.

Herr Kirsch erkundigt sich, welche Ermächtigung ein Beschluss am 30.1.2013 bewirken wird.

Herr Goetzmann informiert, dass man zielgerichtet möglichst zügig in die öffentliche Auslegung gehen möchte. Wenn es während dieser öffentlichen Auslegung keine maßgeblichen Einwendungen, die dagegen sprechen, gibt, erlangt man Planreife. Mit der Erlangung der Planreife können Baugenehmigungen erteilt werden, so dass zügig mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Herr Kühn fragt, ob sich der Gestaltungsrat damit befasst hat und regt an, künftig für einen besseren Überblick "google-Bilder" zu verwenden.

Herr Klipp verneint die Frage nach der bisherigen Befassung durch den Gestaltungsrat. Der Gestaltungsrat sieht sich konkrete Bauvorhaben an.

Herr Goetzmann berichtet, dass mit dieser Planung das Ergebnis einer etwa 2½ jährigen Diskussion bzw. Abstimmungsprozesses vorliegt. Sowohl mit der Stiftung für Preußische Schlösser und Gärten als auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat es aufgrund der Lage am Rand des Weltkulturerbes einen ausführlichen Abstimmungsprozess gegeben.

Herr Jäkel bestätigt, dass der Ortsbeirat Eiche seit 1 1/2 Jahren einbezogen worden ist und das Vorhaben in den wesentlichen Zügen mit dem Ortsbeirat abgestimmt worden ist.

Nach kurzer Verständigung zur Geschäftsordnung nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen die Berichterstattung zur Kenntnis.