

Protokollauszug

aus der
81. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 23.04.2013

öffentlich

Top 3.4 Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" (OT Golm), Entscheidung zum weiteren Verfahren (Wiedervorlage)

**13/SVV/0110
vertagt**

Folgende Rederechte werden wahrgenommen:

Herr Gläser und Frau Böttge (Arbeitskreis "Die Feldmärker")

Herr Winskowski (Standortmanagement für den Wissenschaftspark Golm)

Herr Christian Prenzlau (Interessenvertretung für einzelne Grundeigentümer).

Teilweise wurden zusätzlich schriftliche Ausarbeitungen an die Ausschussmitglieder verteilt.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) bringt in Erinnerung, dass die Mitglieder des SB-Ausschusses in ihrer letzten Sitzung Wert darauf gelegt hatten, zunächst das Votum des OBR Golm zur Beschlussvorlage einzuholen. Den Ausschussmitgliedern liegt aktuell eine Übersicht über die Voten der OBR Golm und Eiche vor, der entnommen werden kann, dass der OBR Golm am 16.04. der Beschlussvorlage mit einer Änderung zugestimmt hat (sh. Tischvorlage). In der Beschlussvorlage sind die umfangreichen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse aus dem zurück liegenden Jahr ausgewertet und für eine Entscheidungsfindung aufbereitet worden. In der Vorlage sind daher neben den Ergebnisprotokollen der Planungswerkstatt (Anl.1), dem Abwägungsvorschlag zu den noch offenen Grundsatzpositionen aus dem geführten Diskussionsprozess (Anl.2), den entwickelten alternativen Erschließungskonzepten incl. Bewertungsmatrix dazu (Anl. 3+4), auch die Übersicht über die Schlussfolgerungen aus den durchgeführten Beteiligungs- und Mitwirkungsprozessen (Anl.5), das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept zum Bebauungsplanentwurf in 3 Varianten (Anl.6), den Bebauungsplanentwurf (Anl.7) und seine Begründung (Anl.8) enthalten. Auf dieser Basis soll nun – mit Unterstützung aus der Politik - der nächste Verfahrensschritt, die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan, vorbereitet werden.

Frau Holtkamp berichtet weiter, dass die STVV im Juni 2010 aufgrund des dringenden Bedarfs an forschungsorientierten Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld des Wissenschaftsparks Golm den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst hat – zunächst nur begrenzt auf die westlichen Flächen, die im Gewerbeflächensicherungskonzept von der StVV als unverzichtbare, bis 2020 zu entwickelnde Flächen eingestuft wurden.

Im Dezember 2010 beschloss die STVV die Erweiterung des Plangebiets mit dem Ziel der Schaffung von ebenfalls dringend benötigten Wohnbauflächen nach dem STEK Wohnen. Für die nötige Neuordnung der Grundstücke wurde zugleich die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens beschlossen.

Im November 2011 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zu der die Verwaltung, auch zu 2 Informationsveranstaltungen im Ortsteilbüro eingeladen hatte und aus der 6 Stellungnahmen hervor gingen. Nach einer im März 2012 durchgeführten Einwohnerversammlung wurde auf der Grundlage eines STVV-Beschlusses im letzten Herbst die **Planungswerkstatt** durchgeführt, an der jeweils etwa 20 Personen – 4-5 Mitglieder der Anwohnerinitiative, 1-2 Eigentümer im Plangebiet, der Ortsbeirat und weitere Beteiligte - mitgewirkt hatten. Aus der Werk-

statt ist dann eine Fülle von Änderungen des Bebauungsplanes entstanden, deren wichtigste jetzt vorgestellt werden:

"Nutzungsarten:

die Gewerbeflächen, die aus städtebaulichen und Immissionsschutzgründen von NW nach SO gegliedert sind, haben eine starke Eingrenzung auf wissenschaftsnahes Gewerbe erfahren. Das südöstliche Gewerbegebiet hat mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung eine Beschränkung der Baukörperlänge erfahren, außerdem liegt hier ein 12 m tiefer Pflanzstreifen zur Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung.

Bebauungsdichte:

in den Wohngebieten Staffelung der Bebauungsdichten: im N und O im Übergang zur Landschaft kleinteilig (Ein- und Zweifamilienhäuser, max. 2 WE, Grundstücks-mindestgrößen). In den Wohngebieten sind unterschiedliche Wohnformen möglich, so etwa im westlichen Teil ein Studentenwohnheim.

Grünflächen:

Wichtiges Element: verbindende Grünzug im mittleren Teil, der die vorhandenen Landschaftszüge aufgreift und vernetzt. Allein die hier vorgesehenen öffentlichen Grünflächen nehmen eine 30 m breite Fläche ein, daran schließen sich private Grünflächen mit Pflanzverpflichtungen von ebenfalls insgesamt 30 m an. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen soll unter Mitwirkung interessierter Bürger im weiteren Planungsprozess festgelegt werden.

Verkehr:

Im N des GE wurde in Verlängerung des Erschließungsringes aus bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, um für den Fall eines künftig möglicherweise zusätzlichen Verkehrsaufkommens die Optionsfläche für eine Nordanbindung zu schaffen.

Keine Straßenverbindung durch die öff. Grünfläche zwischen GE und WA, jedoch Dimensionierung der Grünverbindungen mit 12 m Breite, sodass im Fall eines späteren Änderungserfordernisses in eine Verkehrsfläche kein Flächenerwerb erforderlich wird."

Im November 2012 wurden die Grundstückseigentümer im Plangebiet zu den noch offenen grundsätzlichen Fragen aus der Planungswerkstatt schriftlich beteiligt.

In diese Phase einbezogen wurde auch eine Vorzugsvariante der Anwohnerinitiative für die Erschließung. Nur 5 der 26 Eigentümer befürworteten diese Variante.

Die Variante sieht nur eine Erschließung des Plangebiets vor. Im Westen erfolgt danach die Anbindung in das Gewerbegebiet, das Wohngebiet soll über eine Ringschließung unter 2maliger Kreuzung des Grünzugs erschlossen werden.

Der Vorschlag der Verwaltung sieht demgegenüber eine unabhängige Erschließung des Wohngebiets vom Gewerbegebiet unter Wahrung der zentralen Grünzone vor, mit der wechselseitige Störungen vermieden werden können und sowohl im Gewerbe- als auch im Wohngebiet ein eigenständiger Gebietscharakter ermöglicht werden kann.

Neben den bereits vorgestellten Änderungen am Bebauungsplan ist in Auswertung all dieser Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse der vorliegende Abwägungsvorschlag unterbreitet worden, dessen wesentliche Elemente das Festhalten am Aufstellungsbeschluss und den Planungszielen, die Verwendung des im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Erschließungskonzeptes und die zügige Weiterführung des Planverfahrens mit den nun vorgenommenen Änderungen und Einschränkungen ist. Auch die Vernetzung von Maßnahmeplan und Bebauungsplan im weiteren Verfahren ist im Abwägungsvorschlag unterbreitet.

Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur sind die insgesamt 14 Parteien, denen nach dem Stand der Bodenordnung Wohnbauland zugeteilt werden soll, um ihre Zustimmungserklärung zur Kostenbeteiligung gebeten worden. Inzwischen liegen bereits 11 Zustimmungserklärungen vor. Entscheidend für die breite Zustimmung war der Vorschlag, die Zahlungsverpflichtung in die Baugenehmigungsphase zu verlagern und zuvor diese Verpflichtung im Grundbuch eintragen zu lassen.

Wichtig für die Eigentümer im Plangebiet, die um diese Zustimmungserklärung gebeten wurden, ist das Vertrauen darauf, dass der aktuelle Bebauungsplan nun auch zügig weiter geführt wird.

Abschließend berichtet Frau Holtkamp, dass durch den OBR Golm nach intensiver Diskussion in zwei Sitzungen die Beschlussvorlage am 16.04. mit einer Änderung bestätigt worden ist, die eine Verlängerung der Vorhaltetrasse im Norden bis an die Plangebietsgrenze zum Gegenstand hat.

Ähnlich hat auch der OBR Eiche am 21.03. beraten, der für eine Weiterführung der Verkehrsfläche im GE bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze votiert hat.

Die Ausschussvorsitzende dankt der Verwaltung für die Aufbereitung der Voten.

Frau Hüneke bringt folgenden Änderungsantrag für die Fraktion Gr./B90 (v. 18.3.13) ein:

" Folgende Änderungen sind zu veranlassen:

Die Aufteilung zwischen Gewerbeflächen, Grünflächen und Wohnfläche soll so verändert werden, dass in Rückkehr zur ursprünglichen Planung, Breite und Lage des Grünstreifens zwischen Gewerbe und Wohnen, die Ausbildung einer ausreichend breiten, nutzbaren Grünfläche möglich wird. Sie soll nicht als Versickerungsfläche genutzt werden.

Für die Verkehrsanbindung des MIV, ist eine Vorhaltetrasse nach Norden in Richtung Bornim vorzusehen. Außerdem soll die Verkehrsführung, die Durchfahrt durch das Alte Rad unterbinden."

Auf die Beantwortung der Nachfrage, weshalb der v.g. Antrag im OBR Golm nicht beraten worden ist, konnte keine Antwort gegeben werden.

Herr Jäkel bringt folgenden Antrag ein und bittet auch die Begründung protokollarisch festzuhalten:

" Die STVV möge den Beschlussvorschlag um folgenden Punkt ergänzen:

2. Im Norden des Gewerbegebietes und in der Verlängerung durch die anschließende Grünfläche ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Der nördlichste Abschnitt ist als Vorhaltetrasse für eine Straßenanbindung nach Norden in Richtung Bornim vorzusehen.

Bisher 2. wird zu 3.

Begründung:

Die angrenzenden Straßen südlich des Plangebietes treffen auf schmale Erschließungsstraßen in Golm und in der Weiterführung über die schmale und kurvenreiche Rosskastanienstrasse in Eiche oder über Golm direkt auf die schmale Kaiser-Friedrich-Straße, ebenfalls durch Eiche nach Potsdam. Die Rosskastanienstrasse in Eiche war nur zur Erschließung des Wohngebietes Altes Rad dimensioniert und gebaut. Die Kaiser-Friedrich-Straße ist für die ehemals dörfliche Situation von Eiche errichtet sowie beidseits dicht bebaut worden und durch den später erfolgten Anschluss des "Altes Rades" erheblich zusätzlich belastet worden. Die Kapazitätsreserven dieser Straßen im Ortsteil Eiche sind nach Auffassung von Herrn Jäkel im Berufsverkehr heute nahezu ausgeschöpft. Der immer fortwährende Anschluss weiterer Wohngebiete beeinträchtigt die Lebensqualität an diesen Straßen und erzeugt Überlastungen an den Kreuzungen und Querungsstellen, insbesondere am Nettomarkt. Deshalb sind alternative Erschließungsmöglichkeiten für weitere Verkehrsmengen zu schaffen. Dabei kommt einer Nordanbindung aus dem Plangebiet B-Plan Nr. 129 in Richtung Potsdamer Straße Bornim große Bedeutung zu. Diese Anbindung muss am Beginn des Verfahrens verbindlich planerisch gesichert werden, um spätere Hindernisse und Schadenersatzforderungen auszuschließen. Dabei reicht es nicht aus, nur "eine von Hochbauten frei zuhaltende Fläche" einzutragen. Diese muss klar als künftige Verkehrsfläche definiert werden."

Herr Jäkel berichtet, dass der Ortsbeirat Eiche unter Teilnahme des Ortsvorstehers Golm diesem Antrag einstimmig zugestimmt habe.

Auf Rückfrage zur Entwässerungssituation informiert Frau Holtkamp, dass die Erweiterung des Kanalnetzes in Golm schwierig sei. Eine ökologische Lösung konnte gefunden werden, bei der die Entwässerung im Gebiet selbst über Regenauffangbecken erfolgen kann.

Herr Krause merkt an, dass unter öffentlichem Grün die naturräumliche Erlebbarkeit zu verstehen ist. Er spricht sich für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes aus. Seines Erachtens sollten alternative Konzepte, einschließlich der Nordanbindung gefunden werden. Den Änderungsantrag von Gr./B90 begrüßt er und verweist darauf, dass dieser gemäß Geschäftsordnung als erster abzustimmen wäre.

Herr Krause bringt folgenden Änderungsantrag zum Ergänzungsantrag Fraktion B90/Gr. ein:
"Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Folgende Änderungen sind zu veranlassen:

Die Aufteilung zwischen Gewerbeflächen, Grünflächen und Wohnfläche soll so verändert werden, dass der Umgriff des Gewerbegebietes dem Aufstellungsbeschluss 10/SVV/0356 angepasst wird, und eine ausreichende breite und nutzbare öffentliche Grünfläche zwischen den Baugebieten festgesetzt wird, die eine räumliche Erlebbarkeit und eine naturräumliche Korrespondenz mit dem umgebenden Landschaftsraum ermöglicht.

Für die Verkehrsanbindung des MIV ist eine Vorhaltetrasse nach Norden in Richtung Bornim parallel zur Bahnlinie planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend zu erweitern.

Außerdem soll die Verkehrsführung

- die Baugebiete miteinander verbinden,
- die Sichtbeziehungen zu den umgebenden Höhenkuppen berücksichtigen und
- die Durchfahrt durch das Alte Rad begrenzen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes sind die Zielstellungen des Beschlusses 12/SVV/0241 zu berücksichtigen."

Frau Hüneke behält sich vor, den v.g. Ergänzungsantrag nochmals zu überdenken, insbesondere was die Verbindung der Baugebiete untereinander betrifft.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) macht aufmerksam, dass die mit dem Antrag von Herrn Krause gewünschte planungsrechtliche Sicherung einer Vorhaltetrasse nach Norden eine Erweiterung des Plangebietes zur Folge hätte. Das bedeutet, dass nicht nur die Planzeichnung, sondern auch die Abwägungsmaterialien zu ändern wären (Notwendigkeit der Erarbeitung Umweltberichtes, naturschutzrechtliche Untersuchungen (Beobachtung der Zaunedeckse über eine volle Vegetationsperiode 2014). So dass die Präsentation erst im Jahr 2015 erfolgen könne und dann vermutlich über ähnliche od. gleichgelagerte Konfliktpunkte zu entscheiden sein wird.

Herr Kahle (Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung) informiert zu den verkehrlichen Bedingungen, dass für die Erweiterung nach Norden eine ausreichende städtebauliche Begründung erforderlich sei (führt über private Ackerflächen). Die derzeitige Straßenanbindung habe ausreichend Reserven und sei leistungsfähig. Hinsichtlich des Wunsches die Durchfahung des Alten Rades zu unterbinden, erinnert er an den dringenden Wunsch von Golmer Seite hinsichtlich der Durchfahung des Alten Rad.

Zu den Ausführungen von Herrn Kahle bringt Herr Krause zum Ausdruck, dass seines Erachtens insbesondere der Kreuzungspunkt Kaiser-Friedrich-Str./Amundsenstr. für die Zukunft nicht ausreichend leistungsfähig ist. Er spricht sich dafür aus, das gesamte Verkehrsnetz zu betrachten, da er dieses aufgrund der erheblichen Zunahme des Verkehrs nicht für leistungsfähig genug hält. Hinsichtlich der Verbindung zum Baugebiet "Altes Rad" im Ortsteil

Eiche spricht er den Immissionsschutz an. Die Durchführung des Alten Rades soll nur begrenzt werden, nicht unterbunden.

Herr Krause weist darauf hin, dass für eine Nordanbindung die städtischen Grundstücke parallel zur Bahn, die eine ausreichende Breite für eine Straßenführung haben, genutzt werden könnten. Eine städtebauliche Begründung für eine Nordanbindung ergibt sich allein schon aus der Erfordernis einer direkten Anbindung des künftigen Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz. Für LKW-Verkehr ist das Gewerbegebiet nach dem jetzigen Stand der Planung nur umwegig über den Straßenzug Geiselbergstraße/Reiherbergstraße/Karl-Liebnecht-Straße erreichbar.

Herr Dr. Bauer erkundigt sich, ob die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes noch möglich wäre und welche Konsequenzen es hätte. Das Gebiet erscheint ihm wenig einladend; könnte überall gebaut werden, nix Charakteristisches! Städtebauliche Alternativen: Wohnriegel vs. Würfelbauten?

Herr Kirsch macht aufmerksam, dass weitere Flächen benötigt werden und fragt nach der Zeitschiene und den wirtschaftlichen Ressourcen.

Herr Kirsch spricht sich für einen Generalstabsplan für das ganze ländliche Gebiet aus. Ein Masterplan rund um Golm ist erforderlich.

Herr Klipp hinterfragt den Änderungsantrag von Herrn Krause, wie dem Nutzen einer Verbindung der beiden Baugebiete und der Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zu umgebenden Höhenkuppen.

Herr Krause äußert, dass dies im Kontext mit der Nordanbindung als auch der Nutzbarkeit für die Bewohner zu sehen sei.

Herr Goetzmann geht auf die Anregung zur Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbes ein. Das jetzt vorgelegte städtebauliche Bild sagt aus, wo welche Massenverteilung und wo welche Körnigkeiten bestehen. Mit einem städtebaulichen Wettbewerb würde der B-Plan auf die Stufe des Vorentwurfes zurück fallen, man benötige für einen Wettbewerb einen Vorlauf von $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ Jahr. Vorausgesetzt die finanziellen und personellen Voraussetzungen wären vorhanden.

Herr Jäkel betont, dass sich der OBR Eiche auf das Plangebiet beschränkt. Es sei die Absicht die Möglichkeit der Fortsetzung der Straße und nördliche Anbindung in einem nächsten Schritt auf den Weg zu bringen; jetzt aber keine Erweiterung des Geltungsbereiches vorzunehmen..

Herr Kirsch stimmt zu, dass es hier nur um die Möglichkeit gehen würde und keine Vorfestlegung beabsichtigt ist.

Die Ausschussvorsitzende stellt den GO-Antrag auf Vertagung des TOP's, um sich in der Fraktion beraten zu können..

Herr Goetzmann unterbreitet folgenden Verfahrensvorschlag:
Übernahme des Inhaltes des Änderungsantrages von Herrn Jäkel bzgl. der Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Für den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung spricht Herr Krause, dagegen Herr Kirsch
Abstimmung zur Vertagung: 6/5/0

