



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" und Billigung der Abwägungsergebnisse**

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	15.04.2011
	Eingang 902:	15.04.2011
	4/49	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen aus:

- der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
- der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- der beschränkten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ – 2. Änderung „Teilbereich Exerzierhaus“ werden gebilligt (siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ – 2. Änderung „Teilbereich Exerzierhaus“ wird unter Billigung der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen (siehe Anlage 3)

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

### **1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ - 2. Änderung „Teilbereich Exerzierhaus“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 25.02.2010 im Amtsblatt nach Genehmigung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft mit Schreiben vom 15.01.2010. Der Bebauungsplan zur 1. Änderung ist seitdem rechtskräftig.

Der Teilbereich Exerzierhaus war in das Gebiet der 1. Änderung zwar einbezogen; eine Änderung der Festsetzungen erfolgte für diesen Teilbereich im Norden des Bebauungsplanes jedoch nicht. Unverändert setzt auch der 1. Änderungsplan für den betrachteten Teilbereich als Nutzungsart eine private Grünfläche für kulturelle Zwecke fest. Mit dieser Festsetzung sollte ein Veranstaltungsort für kulturelle Aufführungen im denkmalgeschützten Exerzierhaus und in einem neu zu errichtendem Amphitheater geschaffen werden.

Der ehemalige Grundstückseigentümer hatte am Ende des 1. Änderungsverfahrens die Realisierung dieses Kulturprojektes jedoch aufgegeben und die Grundstücke verkauft. Der neue Grundstückseigentümer strebte sowohl für das ehemalige Exerzierhaus als auch für den östlichen Grundstücksbereich eine Wohnnutzung für ca. 50 WE sowohl im denkmalgeschützten Exerzierhaus als auch in 10 Doppel- und 12 Reihenhäusern an. Daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung auf Empfehlung der Verwaltung am 7.10.2009, ein 2. Änderungsverfahren für diesen Teilbereich des Exerzierhauses durchzuführen (DS 09/SVV/0708). Planungsziel war und ist, Baurecht für Wohnnutzung im denkmalgeschützten Exerzierhaus und in der östlichen Grundstückshälfte zu schaffen und auf dem Grundstück wertvollen Baumbestand, insbesondere in der westlichen Grundstückshälfte zur Nedlitzer Straße (B2), als Waldpark zu erhalten.

Die Besonderheit dieses Bebauungsplanverfahrens bestand darin, das Vorhaben des Vorhabenträgers durch Festsetzungen konkret zu fassen ohne jegliche Flexibilität aufzugeben.

Das Planungsziel und damit das beabsichtigte Vorhaben konnte im Bebauungsplanverfahren abgesichert werden. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ - 2. Änderung „Teilbereich Exerzierhaus“ kann nun als Satzung beschlossen werden.

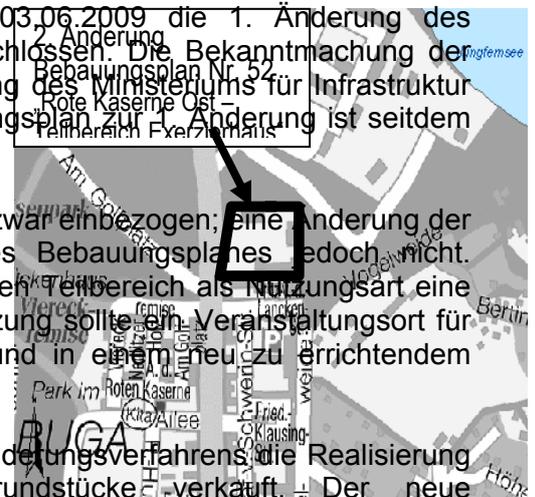
### **1.2 Abwägungsergebnisse im 3-stufigen Beteiligungsverfahren**

#### **1. Stufe: Frühzeitige Beteiligung**

Dem Aufstellungsbeschluss (DS 09/SVV/0708) lag bereits ein Bebauungsplanentwurf und kurze Planbegründung bei. Nachdem die faunistische Standortuntersuchung Ende November 2009 vorlag, wurde die Planbegründung im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange ausgearbeitet und darauf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Planentwurf lag vom 7. Dezember 2009 bis 22. Januar 2010 aus. Die betroffenen Bereiche der Stadtverwaltung und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben eine in der Anlage 2 (Stufe 1) dargestellte Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes.

#### **2. Stufe: Offenlage**

Die Änderungen, welche sich aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben, betrafen Mindestabstände zum bestehenden Wald und Detailregelungen zum Naturschutz sowie zur Freihaltung der Sichtbeziehung zum Denkmal „Exerzierhaus“ und gestalterische Festsetzungen zur Unterordnung der Neubauten unter das Denkmal. Da die Planungsziele nicht in Frage standen, wurde in Anbetracht des Investitionsdrucks auf einen Offenlagebeschluss durch die Stadtverordneten verzichtet. Der geänderte Planentwurf mit überarbeiteter Begründung ging in die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der überarbeitete Planentwurf lag vom 4. Juni 2010 bis 4. Juli 2010 aus und die betroffenen Bereiche



der Stadtverwaltung und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abermals angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben eine weitere in der Anlage 2 (Stufe 2) dargestellte Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes. Wegen dieser Änderungen wurde eine 3. Stufe der Beteiligung notwendig.

### 3. Stufe: Beschränkte Beteiligung

Die Änderungen, die sich aus der Offenlage ergaben, betrafen u.a. die Flexibilisierung der Festsetzungen für die Anlage von Tiefgaragen, den Lärmschutzabstand eines Kinderspielplatzes und Grünfestsetzungen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen nicht berührt waren, konnte eine beschränkte Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB mit einer Auswahl an Beteiligten in einem begrenzten Zeitraum durchgeführt werden. Grundstückseigentümer und von den Änderungen berührte Träger öffentlicher Belange wurden erneut angeschrieben. Der überarbeitete Planentwurf wurde vom 28. Januar 2011 bis 14. Februar 2011 ausgelegt. Es konnten nur zu den Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden. Nach der Abwägung dieser Stellungnahmen war lediglich eine Ergänzung der textlichen Grünfestsetzung Nr. 3.6 und eine Klarstellung in der Planungsbegründung zur Möglichkeit einer zweiten Tiefgaragenzufahrt erforderlich. Diese Überarbeitungen sind in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) erfolgt.

### **1.3 Empfehlung der Verwaltung zur Billigung der Abwägung und zum Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung**

Die Verwaltung empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Abwägungen im 3-stufigen Beteiligungsverfahren zu billigen und den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ - 2. Änderung „Teilbereich Exerzierhaus“ als Satzung mit Billigung der vorliegenden Begründung zu beschließen (s. Anlage 3).

Anlagen  
Demografieprüfung  
Abwägungsergebnisse  
Satzungsbeschluss