



Betreff:

öffentlich

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

| | | |
|---|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 19.03.2012 |
| | Eingang 902: | 19.03.2012 |
| | 4/46 | |

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 04.04.2012 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ (Anlage 3)
2. Der Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Anlage 1 und 2).

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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten, die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Die Planung hat klimatische Umweltauswirkungen, dies ist auf die Versiegelung und den damit verbundenen Vegetationsverlust zurückzuführen. Die Auswirkungen können durch Baumpflanzungen reduziert werden. Darüber hinaus werden in größerem Umfang Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Volkspark Bornstedter Feld geschaffen.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage:

In den Unterlagen die den Stadtverordneten vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung
- Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahmen

Anlage 1

1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage

- Billigung des Abwägungsergebnisses und
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“

1.1 Anlass und Ziel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Jahrgang 7, Nr. 1/96 ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 9 ha liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gem. § 165 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, mit dem B-Plan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ kommt die Landeshauptstadt Potsdam dieser Verpflichtung nach. Der Bebauungsplan Nr. 65 dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Ruinenbergkaserne.

Das Bebauungskonzept der Ruinenbergkaserne verbindet zum einen den Erhalt und die zivile Nachnutzung der historisch wertvollen denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie die das historische Raumgefüge ergänzende Neubebauung unter Wahrung der prägenden Freiraumstrukturen. Die Lage der Ruinenbergkaserne zwischen An der Einsiedelei, Schlegelstraße und Pappelallee ist um 1840 durch das Gestaltungskonzept von P. J. Lenne bestimmt worden, das unter anderem auch die Grünzüge, die sogenannten „Bandparks“, entlang der Schlegelstraße und des Voltairewegs beinhaltet. Der Bandpark entlang der Schlegelstraße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs, die Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden als Reit- und Exerzierplätze genutzt und waren nicht Bestandteil der Bandparks.

Das erste Entwicklungskonzept sah eine Zweiteilung der Gesamtanlage vor, mit der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im nördlichen Stallgeviert, das Mannschaftsgebäude im Süden, das nördlich angrenzende Stallgebäude und das südliche Stallgeviert im Mittelabschnitt wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Baugebiete WA 2.1 (geteilt in Heizhaus und Neubaufäche) und MI wurde im ersten und dritten Quartal 2007 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis konnte nur von einem geringen Interesse an der Ansiedlung wohnverträglicher Gewerbenutzung ausgegangen werden. Um die Entwicklungsperspektiven für die Ruinenbergkaserne zu präzisieren und Zweifel hinsichtlich der Zweckbestimmung eines Mischgebiets (MI) auszuräumen, wurde der nördliche Bereich als ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgeplant (Beschluss SVV vom 04.06.2008, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 31.07.2008).

Bei der Gesamtlärmbelastung des Plangebietes spielt der Straßenverkehr eine erhebliche Rolle. Insbesondere von der nördlich angrenzenden Pappelallee gehen erhebliche Verkehrsemissionen aus. Die Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für ausgewählte Punkte im Geltungsbereich berechnet. Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an den

Nordfassaden entlang der Pappelallee überschritten. Dementsprechend erfolgte die Anpassung der Begründung und der textlichen Festsetzungen um Maßnahmen zum Immissionsschutz.

1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse

Gem. §3 und 4 BauGB wurden zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter erfolgte erstmalig im Zeitraum vom 07.11.2005 bis zum 07.12.2005 und erneut vom 17.07.2006 bis zum 18.08.2006.

In der Abwägung der Stellungnahmen wurden Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sowie der Stiftung Preußische Schlösser Gärten hinsichtlich der Festsetzung eines nordöstlichen Baufeldes formuliert, da die trichterförmige Aufweitung des Grünzuges zwischen Pappelallee und Schlegelstraße mit einer Bebauung (WA 4) verloren gehen würde. Den Bedenken wurde gefolgt und die Planzeichnung geändert, die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht berührt.

Eine vereinfachte Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2007; mit einer Frist von 4 Wochen zur Stellungnahme. Im Ergebnis der Abwägung führten die Stellungnahmen des Bereichs Umwelt und Natur zu redaktionellen Korrekturen, die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht berührt.

Im Zuge der Änderungen bzw. planerischen Klarstellung von MI zu WA wurde die 2. Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 11.08. bis zum 15.09.2008 durchgeführt. Teile der Öffentlichkeit und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege lehnten die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im WA 3 nördlich des ehemaligen „Verheiratetenhauses“ als nicht denkmalverträglich ab. Den Stellungnahmen wurde im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander nicht gefolgt, da die betreffende überbaubare Grundstücksfläche nicht Bestandteil des Bandparks ist und die trichterförmige Öffnung der Schlegelstraße zur Pappelallee nicht beeinträchtigt.

Der im August und September 2008 erneut ausgelegte Bebauungsplan wurde um konkrete textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt. Diese bezogen sich auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die darin einzuhaltenden bewerteten Schalldämmmaße; die Festsetzungen betrafen insbesondere das WA 4 an der Pappelallee. Das Landesumweltamt, RW 4.1 Immissionsschutz beurteilte diese Festsetzungen als nicht ausreichend; aufgrund der Verkehrsimmissionen der Pappelallee seien weitere Festsetzungen notwendig. Im Ergebnis der Abwägung wurden zusätzliche Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der Pappelallee, zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der von der Pappelallee abgewandten Seite zur Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder festverglaster Fenster in schutzbedürftigen Räumen sowie zur zeitlichen Abfolge der Realisierung von Gebäuden getroffen.

Vom 03.04. bis zum 05.05.2009 ist der Bebauungsplan 65 abschließend in einem vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB geändert worden. Hierbei wurden die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz präzisiert und um höhenbezogene Lärmpegelbereiche ergänzt, die sich nun an den konkreten Höhen der Bestandsgebäude und Neubaupotenzialen im WA 4 orientieren.

Hinweis: Reduzierung verkehrsbedingter Immissionen

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h in der Pappelallee im Bereich der Ruinenbergkaserne und des nördlich angrenzenden Schulneubaus (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“, 1. Änderung „Schul- und Hortstandort Pappelallee“) würde zu einer Verminderung der verkehrsbedingten Immissionen von 2-3db führen. Eine entsprechende Festsetzung kann innerhalb des Bebauungsplanes nicht erfolgen, jedoch ist angestrebt im Rahmen des Schulentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam und des Lärmaktionsplanes Stufe II eine Tempo 30 Regelung umzusetzen.

1.3 Flächennutzungsplan

Am 02.03.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen. Der erste Entwurf hat vom 08.05. – 13.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund der Stellungnahmen zum ersten Entwurf und veränderter gesamtstädtischer Rahmenbedingungen erfolgte die Erarbeitung eines zweiten Entwurfs. Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21. Juni bis zum 30. Juni 2010. Danach erfolgte Änderungen betrafen nicht das Plangebiet.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet innerhalb einer Wohnbaufläche 1. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Anlagen:

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan und Planzeichnung

Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahme