



**Betreff:**

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche", Abwägung und Satzungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	01.08.2013
	Eingang 902:	01.08.2013
	4/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.09.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" entschieden (s. Anlage 1A und 1B).
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" wird gemäß § 10 i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2 und 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.)

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

**Folgekosten**

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen.

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	Finanzierung aus Produktkonto
Instandhaltung öffentlicher Erschließungsanlagen	ca. 41	5410003 / 5221100
Pflege öffentlicher Grünflächen	ca. 5.720	5510000 / 5221100

Investitionsfolgekosten für die Errichtung der ggf. erforderlichen Kindereinrichtungen fallen für die Landeshauptstadt Potsdam nicht an, da sich der Vorhabenträger vertraglich zur Übernahme der Herstellungskosten verpflichtet hat. Die anschließend anfallenden Betriebskosten für die Landeshauptstadt Potsdam sind durch den zuständigen Fachbereich in den folgenden Haushaltsjahren zu berücksichtigen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
	0	1	0	1	<b>40</b>	<b>geringe</b>

### Kurzeinführung

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1A:	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung	(3 Seiten)
Anlage 1B :	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange	(8 Seiten)
Anlage 2 :	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 3 :	Begründung	(91 Seiten)
Anlage 4 :	Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)

*Hinweis zu den Plänen: Der Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*

### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.03.2013 die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden aus den bisherigen Planverfahren vorgenommen und den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" gefasst (DS 13/SVV/0046). Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebiets, für Studenten, Senioren und Familien. Im Rahmen der Realisierung der Planung werden zusätzlich weite Teile der versiegelten und derzeit noch bebauten Flächen zurückgebaut und mittels Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dauerhaft als Grünflächen zum Übergang zum UNESCO-Welterbebereich gesichert. Die Vorhabenträgerin, die Semmelhaack Sechzigste Grundbesitzverwaltung KG, übernimmt alle Verpflichtungen aus dem Vorhaben.

### **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

#### Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 26.03.2013 bis zum 30.04.2013 durchgeführt.

Aufgrund der Änderung des Planverfahrens in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 21.03.2013 bis zum 30.04.2013 statt. An der Planung wurden insgesamt 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (kein TÖB) beteiligt.

#### Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist 1 Stellungnahme von einem Bürger eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich auf den Charakter des Ortsteils Eiche mit seinen dörflichen Strukturen, das Parkensemble Sanssouci / UNESCO Welterbe und dessen Umgebung sowie die Verkehrsanbindung des Plangebietes über den Knotenpunkt 250 Kaiser-Friedrich-Straße/Amundsenstraße/Maulbeerallee und die Straße Am Neuen Palais.

Die Stellungnahme wurde geprüft und ist in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 17 Stellungnahmen sowie von einem Naturschutzverband (kein TÖB) zur Planung ein. Bei denjenigen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 9 der Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in 8 Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise zur Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind.

Die inhaltlichen Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Immissionsschutzes, der Abgrenzung des Bodendenkmals sowie der Aufnahme von Hinweisen des Zentraldienstes der Polizei zur Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu der während der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahme

Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Neubebauung gegenüber dem Charakter des Ortsteils Eiche mit seinen dörflichen Strukturen, dem Parkensemble Sanssouci / UNESCO Welterbe und dessen Umgebung sowie der Verkehrsanbindung des Plangebietes über den Knotenpunkt 250 Kaiser-Friedrich-Straße/Amundsenstraße/Maulbeerallee und der Straße Am Neuen Palais sind aus Sicht der Verwaltung unbegründet. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Universitätsstandorten in Potsdam und Golm soll mit der Bebauung an diesem Standort, der anhaltend großen Nachfrage nach studentischem Wohnraum Rechnung getragen werden. Bereits vor und während des Aufstellungsverfahrens fanden intensive Abstimmungsgespräche zwischen den Denkmalbehörden, der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor statt, um die städtebauliche Entwicklung des Areals hinsichtlich der Dichte, der Geschossigkeit und der Fassadengestaltung der Bebauung und der Wiederherstellung des Landschaftsraums innerhalb des Welterbepbereichs zu erörtern und zu modifizieren.

Vorrangiges Ziel der Planung war neben der Schaffung eines neuen Wohnstandortes die weitgehende Renaturierung der ursprünglichen Seggenwiesen.

Mit der Planung erfolgt ein Rückbau der versiegelten und derzeit noch bebauten Flächen. Auf Grundlage eines Rekultivierungskonzeptes (Anlage des Durchführungsvertrags) erfolgt die Gestaltung der Grünflächen als dauerhafter Übergang zum UNESCO-Welterbepbereich.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend einer Initiative des Ortsbeirates Eiche vor Abschluss um einen Absatz ergänzt. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes KP 250 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Bauleistungen für die Verlängerung der derzeitigen Linksabbiegespur um bis zu 15 m, von der Kaiser-Friedrich-Straße kommend und in Richtung Amundsenstraße führend. Die dafür erforderlichen Flächen sind durch die Stadt zur Verfügung zu stellen.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Die Anregungen wurden geprüft und hatten keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung sondern führten zu redaktionellen Ergänzungen,

- Aufnahme der Abgrenzung des Bodendenkmals sowie dessen Betroffenheit im Rahmen von Baumaßnahmen
- Aufnahme von Hinweisen des Zentraldienstes der Polizei zur Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit

Der Anregung eines Ausschlusses von Balkonen und Terrassen mit Ausrichtung zur Kaiser-Friedrich-Straße sowie der Umsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) wurde im Abwägungsvorschlag nicht gefolgt. Bei einer normalen Benutzungsdauer der Balkone ist von einer Beeinträchtigung der Bewohner nicht auszugehen, da Balkone nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

Eine ergänzende Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist nicht notwendig. In den Fassadendämmwerten sind auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit inbegriffen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Rasterkarten für eine freie Schallausbreitung erstellt wurden. Für die Annahme, dass Gebäude entlang der Kaiser-Friedrich-Straße errichtet werden, treten an den abgewandten Seiten bzw. in den rückwärtigen Bereichen bereits deutlich geringere Schallwerte auf, so dass eine verbindliche Regelung für den zwingenden Einsatz von z.B. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für bestimmte Bereiche unter Umständen eine unnötige Maßnahme darstellen. Dass die schallabschirmenden Gebäude errichtet werden, ist sichergestellt, denn die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des geplanten Vorhabens verpflichtet.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden entsprechend den Beteiligungsergebnissen redaktionell angepasst. Die Ergänzungen der Begründung dienen im Wesentlichen der Konkretisierung der Festsetzungsinhalte.

Änderungsbedarf zu dem bereits von der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2013 bestätigten Durchführungsvertrag besteht nicht.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" gefasst und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt werden.