



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg" Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	10.08.2017
	Eingang 922:	11.08.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
13.09.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg" entschieden (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4A, 4B, 5A und 5B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 6 und 7).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung im Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg" werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

Die Höhe der Realisierungskosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummern)
Grunderwerb	ca. 121.000 EUR	5410003 / 7821000
Herstellung Erschließung	ca. 1.039.500 EUR	5410003 / 7852000

Folgekosten

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

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

Kostenposition	geschätzter Aufwand in EUR	Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummer)
Verkehrsflächen	pro Jahr ca. 4.158 EUR	5410003 / 5221200

Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2022 zu rechnen. Auf den Haushaltsvorbehalt

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie- relevanz
0	0	0	0	0	0	keine

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg" zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlagen

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 3A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - 1. Beteiligung	(48 Seiten)
Anlage 3B	Abwägungsvorschlag Behörden – 1. Beteiligung	(6 Seiten)
Anlage 4A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 2. Beteiligung	(17 Seiten)
Anlage 4B	Abwägungsvorschlag Behörden – 2. Beteiligung	(3 Seiten)
Anlage 5A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 3. Beteiligung	(4 Seiten)
Anlage 5B	Abwägungsvorschlag Behörden – 3. Beteiligung	(2 Seiten)
Anlage 6	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 7	Begründung	(96 Seiten)

Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5410003 Bezeichnung: Erschließung B-Plan 122-2 - Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	00	0	0	0
Aufwand laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand neu	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2020 in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	
Investive Einzahlungen neu	0	0	0	0	0	0	870.375	870.375
Investive Auszahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen neu	0	0	0	0	0	0	1.160.500	1.160.500
Saldo Finanzhaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt neu	0	0	0	0	0	0	-290.125	-290.125
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	-290.125	-290.125

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Kalkulation der Wirkung auf den investiven Haushalt bezieht sich auf den zeitlich frühesten Zeitpunkt zur Umsetzung der Planung. Mit der Herstellung der Verkehrsanlagen ist nicht vor 2022 zu rechnen; zudem ist die zeitlich steuerbar. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für die künftigen Jahre wird hingewiesen.

Herstellung der Verkehrsanlage:

Produktkonto: 5410003/7852000

Gesamtfläche Herstellung Verkehrsfläche gem. B-Plan: 3.780 m²

angesetzte Herstellungskosten: 250 €/m²

Summe Herstellungskosten Straßenbau: 945.000 €

zuzüglich unvorhergesehenes/Planungskosten etc: ca. 10 % Bausumme = 94.500 €

Die Verkehrsanlage wird als Anliegerstraße eingestuft (75% Straßenausbaubeiträge der Gesamtsumme von 1,0395 Mio €)

Grunderwerb:

Produktkonto: 5410003/7821000

Für den Grunderwerb fallen Kosten in Höhe von 121.000 € an, die ebenfalls zu 75% beitragspflichtig sind.

Unterhaltungskosten:

Produktkonto: 5410003/5221200

1,1 €/m²/Jahr = 4.158 €/Jahr

Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen an.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

**Kurzeinführung
Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.07.2016 einen ersten Abwägungsbeschluss sowie Beschluss zur erneuten Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“ (DS 16/SVV/0337) gefasst. Gegenstand der Planung ist die Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen sowie der vorhandenen Wohnnutzungen.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlagen 3A und 3B – Abwägungsvorschläge zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10.02.2014):

In der Zeit vom 10.06.2014 bis 11.07.2014 wurde der erste Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt und parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde bereits mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2016 (DS 16/SVV/0337) entschieden. Dennoch werden sie in die hier vorliegende Beschlussvorlage erneut mit einbezogen, um alle, im gesamten Bebauungsplanverfahren vorgetragenen Stellungnahmen gebündelt betrachten und hierüber abschließend entscheiden zu können. Zudem verweisen die Abwägungsvorschläge zu den nachfolgenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen teilweise auf die Ergebnisse der ersten Abwägung. Mit der erneuten Einbeziehung der ersten Abwägungsvorschläge in die vorliegende Beschlussfassung kann eine umfassende Entscheidungsgrundlage für den Bebauungsplan gewährleistet werden.

Anlagen 4A und 4B – Zusammenfassung der Ergebnisse aus 2. (eingeschränkter) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016)

Eine Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.08. bis 23.09.2016 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden (eingeschränkte Beteiligung). Es gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland, die Straßenverkehrsfläche Concordiaweg. Zugleich wurden das Planungserfordernis des Bebauungsplans sowie die Festsetzung von Dauerkleingärten auf Privateigentum thematisiert.

Die erneute (einschränkte) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich zur erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung. Drei Behörden haben der Planung zugestimmt. Bei der einen Behörde, die sich nicht geäußert hat, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmt. Es gingen insgesamt sieben Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen von drei Behörden beziehen sich alle nicht auf die ausgelegten Änderungen und sind daher nur bedingt abwägungsrelevant.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Den vorgetragenen privaten Interessen und der damit verbundenen Anregung zum Verzicht auf einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten stehen die Planungsziele des Bebauungsplans entgegen. Dieses sieht im Plangebiet die vorrangige Bedeutung der Kleingartennutzung und die Beschränkung der Wohnnutzungen auf die im Bestand vorhandene Wohnungszahl. Die Zulässigkeit weiterer Wohnungen in den Gebäuden wäre mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Störung der Gartenruhe (Erholungswert) verbunden. Auch der langfristigen Sicherung der Kleingartenanlagen durch Festsetzung als Dauerkleingärten ist als maßgebliches Ziel des Bebauungsplans gegenüber den privaten

Interessen an einer baulichen Ausnutzung der Flächen Vorrang einzuräumen. Die Dauerkleingärten sind im Interesse des Gemeinwohls ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt (Erholungswert sowie wichtige gesundheitliche und ökologische Aspekte).

Berücksichtigung finden kann hingegen – zumindest teilweise - der Hinweis zur Verschiebung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Weges Eigenland. Mit einer Ausrichtung der Fläche auf die im Bestand vorhandene seitliche (östliche) Begrenzung des Weges (entgegen der vorhergehenden Planung zur Ausrichtung entlang der Flurstücksgrenzen) können die Auswirkungen auf die Wohngrundstücke minimiert werden, da für die Herstellung des 3,50 m breiten Weges weniger Grundstücksfläche der Wohngrundstücke in Anspruch genommen werden muss. Teile der Flächen für GFL-Rechte sollen nunmehr auch auf den Flurstücken 174 und 175 liegen (Dauerkleingärten). Da der Weg Eigenland aufgrund der tatsächlichen Nutzung auch mit einem Gehrecht zugunsten der anliegenden Dauerkleingartenparzellen belegt werden soll, erscheint eine Anpassung der Planung gerechtfertigt. Ein Verzicht auf die Sicherung von Gehrechten zugunsten der Gartenparzellen hingegen erscheint nicht angemessen, da die anliegenden Parzellen derzeit ausschließlich über den Weg Eigenland erreichbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Der Anregung der Regionalen Planungsgemeinschaft zur Ausweisung des Plangebietes aufgrund der innerstädtischen Lage als Wohngebiet soll nicht gefolgt werden. Gemäß den Planungszielen ist ausdrücklich eine Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen im Interesse des Gemeinwohls (innenstadtnahe Erholungsflächen) Absicht dieses Bebauungsplans. Die übrigen Stellungnahmen sind aufgrund der auf die Änderungen beschränkten Beteiligung nicht abwägungsrelevant. Die vorgetragenen Inhalte sind im Übrigen bereits Gegenstand der Abwägungsentscheidung vom 07.06.2016 gewesen (vgl. auch Anlage 3B).

Anlagen 5A und 5B – Zusammenfassung der Ergebnisse aus der 3. (eingeschränkten) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017)

Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung zur 2. Öffentlichen Auslegung im August 2016 wurde – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung - eine erneute (eingeschränkte) Auslegung vom 07.04. bis 28.04.2017 durchgeführt. Gegenstand der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung waren die geringfügige Verschiebung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am Weg Eigenland bis zur bestehenden östlichen Zaunbegrenzung als auch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.15 für Leitungsrechte (ausdrücklicher Berechtigung für zuständige Leitungsträger).

Im Rahmen dieser Beteiligung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Hierin wurde erneut eine Verschiebung der GFL-Flächen G und H angeregt, um bauliche Auswirkungen auf den Wohngrundstücken weiter zu minimieren.

Von den, von den Änderungen der Planung berührten und zur erneuten Beteiligung aufgeforderten 3 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind zwei Stellungnahmen eingegangen. In diesen werden keine Bedenken gegen oder Hinweise zur Planung geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Aufgrund der maßgeblichen Bedeutung des Fahrrechts zugunsten der Eigentümer der (bewohnten) Flurstücke 163 und 164, für die eine entsprechender Erschließungsnachweis zu bringen ist, um eine Ausübung der Nutzung dauerhaft rechtlich zu gewährleisten, ist eine Inanspruchnahme von Kleingartenflächen für den Erschließungsweg nicht gerechtfertigt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“ gefasst und die Begründung gebilligt werden.

ANLAGE 3A

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Planentwurf Stand 10.02.2014

vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 10.02.2014)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014 durchgeführt.

Die folgenden Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Stadtverwaltung Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Nummerierung der Einwender greift die anonymisierte Nummerierung aus den vorausgegangenen Verfahrensschritten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf, wenn die Einwender identisch sind.

Die Texte der Beteiligten geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 04</p> <p>erhebt als Eigentümer des Hauses Semmelweisstraße 40 in seinem <u>Schreiben vom 16.09.2013</u> Einwendungen gegen die Verlängerung der Verkehrsfläche 19/2 bis zum Ende des städtischen Eigenlandes, die einer Verlängerung (Neubau!) des Concordiaweges, der bislang nur bis zum unbefestigten Stichweg der Kleingartenanlage „Hoffnung 1922 e.V.“ reicht, auch wenn, bzw. gerade weil, die Weiterführung der Straße im vorliegenden Entwurf derzeit nicht vorgesehen und nicht sinnvoll ist. Es wird auf das Schreiben vom 16.09.2013 verwiesen, in dem die Gründe für diese Einwendungen ausführlich erläutert wurden.</p>	<p>Das Schreiben vom 16.09.2013, auf das der Einwender Bezug nimmt, wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht. In diesem Schreiben wurde erläutert, dass das Haus (Semmelweisstraße 40) auf der Grundstücksgrenze steht und in dem betreffenden Hausteil die Wohnung einer Familie angeordnet ist. Wohn- und Kinderzimmer befinden sich mit entsprechenden Fenster(türen) direkt an der Grundstücksgrenze. Es wurde vorgetragen, dass sich aus einer Verlängerung der Verkehrsfläche bis an die Grenze heran eine unzumutbare Härte und ein daraus resultierender wirtschaftlicher Verlust ergeben würden. Zudem wurden große Sicherheitsbedenken geäußert.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken sind in die Erarbeitung des Planentwurfs (Stand 10.02.2014) eingestellt worden, haben im Ergebnis bislang jedoch keine Berücksichtigung gefunden.</p>
<p>Begrüßt wird die Nennung der bestehenden Problematik und des Einwandes in der Begründung. Trotzdem sind die darin gewählten Formulierungen in Bezug auf das Problem völlig unverbindlich und gehen nicht über das hinaus, wozu die Gemeindevertreter ohnehin gesetzlich verpflichtet sind (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange).</p> <p>Der Einwender fordert die Landeshauptstadt Potsdam auf, folgen-</p>	<p>Nach erneuter Überprüfung und Abstimmung mit der für Verkehrsflächen zuständigen Fachbehörde sollen die Belange des Einwenders nun insoweit berücksichtigt werden, als dass die Straßenverkehrsfläche nicht – wie bisher – bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt wird, sondern nur bis zur Grenze der vorhandenen Kleingartenparzellen. Damit wird einerseits die Fläche der zwei Gartenparzellen weitgehend für die Gartennutzer erhalten, auch wenn sich diese zum großen Teil innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2 befinden. Andererseits wird damit den Bedenken des Einwenders Rechnung getragen. Soweit bekannt, ist der Einwender zugleich Pächter der unmittelbar an sein Wohngrundstück angrenzenden</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>den Satz zu konkretisieren und darüber hinaus genau zu definieren, was ein ausreichender Abstand der Fahrbahnkante zu dem Gebäude Semmelweisstraße 40 ist, um Betroffenen ein Mindestmaß an Rechtssicherheit zuzugestehen:</p> <p><i>„In diesem Fall wird bei der Umsetzung des Ausbaus die besondere Situation des Wohngrundstücks Semmelweisstraße Nr. 40 (grenzständige Gebäudestellung mit Fenstern bzw. Terrassentüren) berücksichtigt werden, indem beispielsweise die Fahrbahnkante mit einem ausreichenden Abstand zum Gebäude errichtet wird“ (Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“)</i></p>	<p>Gartenparzelle (Nr. 41) und kann diese damit weiterhin als „Puffer“ zur Verkehrsfläche nutzen. Ein vorrangiges öffentliches Interesse an einer Verlängerung der Fahrbahn bis an das Ende des städtischen Flurstücks 19/2 liegt nach der Änderung der Überlegungen zum künftigen Ausbau des Concordiawegs nicht mehr vor.</p> <p>Diese Planänderung wird in der Begründung erläutert und die öffentlichen und privaten Belange werden miteinander und gegeneinander abgewogen. Entsprechend erübrigen sich die weiteren Forderungen des Einwenders zur Konkretisierung von Aussagen in der Begründung.</p> <p>Die Planung wird geändert. Anpassung der Begründung und Abwägung.</p>
<p>Der Einwender macht folgenden Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplans:</p> <p>Das Flurstück 19/2 soll am östlichen Ende jenseits des geplanten Wendekreises (mind. jedoch 5 Meter gerechnet von der Hauswand des Hauses Semmelweisstraße 40, welches sich an der Grundstücksgrenze zu 19/2 befindet) als „Hausgarten“ im BP gewidmet werden.</p> <p>Begründung: Die Stadt Potsdam mutet einigen privaten Grundstücksbesitzern zu (Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122: B, 3.4.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten), entgegen der bisherigen baurechtlichen Möglichkeiten, ihren Grund als „privaten Hausgarten“ festsetzen zu lassen. Begründet werden dies und die damit erlittene Wertminderung, mit einer nicht erwünschten künftigen baulichen Nutzung. Diese Argumentation ist nachvollziehbar. Da am östlichen Ende des Concordiaweges genau dies aber auch nicht erwünscht ist und nach vorliegendem Entwurf auch kein Straßenneubau sinnvoll geplant ist, erscheint dies auch für sie, als (nicht private) Stadtverwaltung zumutbar. Dem der Stadt durch diese Festlegung entstehende „Planungsschaden“ ist im Bebauungsplan unter den Punkten D 5.4 und E 2.6 ausführlich beschrieben worden und als tragbar für die Betroffenen bezeichnet worden. Wenn also ein „Planungsschaden“ für den privaten Bereich benannt und im Sinne der „vorrangigen Bedeutung des Bebauungsplans“ als tragbar dar-</p>	<p>Dem Vorschlag wird nur bedingt gefolgt. Wie bereits vorstehend erläutert, wird die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zurückgenommen auf das im Bestand vorhandene Ende der Fahrbahn. Damit können die beiden in diesem Bereich vorhandenen Kleingartenparzellen in ihren bestehenden Grenzen erhalten bleiben. Eine – ggf. auch nur teilweise – Nutzungsänderung der Parzelle 41 als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten würde jedoch den Planungszielen dieses Bebauungsplanes widersprechen. Diese sehen die Sicherung der bestehenden Dauerkleingärten vor. Die Parzelle soll in ihrer Gesamtheit Teil der „Gartenanlage Hoffnung“ bleiben. Nach eigener Auskunft ist der Einwender zugleich Pächter der Kleingartenparzelle 41 und nutzt damit die Flächen bereits im eigenen Interesse, wenn auch unter den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und den Regelungen des Gartenvereins.</p> <p>Entgegen der Ansicht des Einwenders ist die von ihm vorgeschlagene Festsetzung eines Hausgartens in diesem Bereich auch nicht vergleichbar mit den beabsichtigten Hausgärten bei den Privatgrundstücken im weiteren Plangebiet. Dort handelt es sich gerade nicht um Grundstücke, die Bestandteil einer Gartenanlage sind sondern um private Wohngrundstücke und um Flächen, die bereits seit Errichtung der Wohngebäude faktisch als private Hausgärten genutzt werden. Aktuell (also ohne Bebauungsplan) sind die Wohngrundstücke bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet; sie haben daher entgegen der Darstellung des Einwenders derzeit nur sehr eingeschränkte baurechtliche Möglichkeiten. Eine weitere bauliche Entwicklung auf den Grundstücken, die über den Bestand hinausgeht, ist weitgehend ausgeschlossen. Diese rechtliche Einordnung ändert sich jedoch mit Inkrafttreten des Bebauungsplans. Angenommen, die Wohngrundstücke würden vollständig als Wohngebiet festgesetzt werden, könnten auf den bislang nicht überbauten Grundstücksteilen ggf. weitere Wohngebäude zulässig werden, da sie der dann festgesetzten Art den baulichen Nutzung entsprechen. Gerade dies ist nicht gewollt und soll mit den künftigen Festsetzungen des</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>gestellt wird, so geht der Einwender selbstverständlich davon aus, dass die städtische Planung die gleichen Maßstäbe auch an nicht im privaten Besitz befindlichen Grund anlegt.</p> <p>Bezüglich einer dinglichen Sicherung des betreffenden Grundstückes steht der Einwender allen Möglichkeiten offen gegenüber: Pacht, bzw. Kauf des betreffenden Hausgarten-Grundstücks bzw. auch Teilungsgrundstücks. Für den Fall, dass die Stadt sich bei dem betroffenen und nicht benötigten Endstück des Flurstücks 19/2 zu einem Verkauf entschließt, würde der Einwender jedoch auf ein Vorkaufsrecht bestehen müssen.</p> <p>Es wird darum gebeten, die weiterhin bestehenden Einwendungen (vgl. Einwendung vom 16.03.2013) zu berücksichtigen und konkret in den Bebauungsplan einzuarbeiten, sowie, sich zur Abstimmung des weiteren Vorgehens in dem betreffenden Bereich von Flurstück 19/2, mit dem Einwender abzusprechen.</p>	<p>Bebauungsplans als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ausgeschlossen werden. Den für die bestehenden Wohngrundstücke im Außenbereich in der Begründung thematisierten „Planungsschaden“ hat der Einwender möglicherweise missverstanden. In Kapitel D 5.4 wird ausdrücklich dargelegt, dass „mit der vorliegenden Planung <u>keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert [werden], die einen Planungsschaden oder Entschädigungsansprüche auslösen würden.</u>“</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Erfordernis, einen Teil der an das Grundstück des Einwenders angrenzenden Gartenparzelle als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festzusetzen. Die Planung wird jedoch dahingehend geändert, dass diese Fläche nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern als private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten (entsprechend der bestehenden Nutzung) festgesetzt wird.</p> <p>Die Planung wird geändert. Anpassung der Begründung.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 05</p> <p>In seiner Stellungnahme vom 11.07.2014 fasst der Einwender in den Vorbemerkungen zunächst die Festsetzungsinhalte des Planentwurfs, Stand 11.02.2014, zusammen (Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen) und gibt Formulierungen der Begründung zu den Planungsabsichten und den –zielen, Ausgangssituation und zugrunde liegenden Planungen (FNP, Kleingartenkonzept) wieder.</p> <p>Vier der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Kleingartenanlagen sind aufgrund des hohen Anteils an privaten Flächen der Wohnbebauung in direkter Umgebung sowie aufgrund des Interesses an einer Wohnbebauung in der Prioritätenliste aufgenommen worden. Insoweit ist dies die Begründung dafür, dass die Sicherung von Flächen im privaten Besitz durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich sei. Damit geht es ausweislich der in Ziffer 3.5 festgesetzten Ziele nicht nur um die Sicherung der vorhandenen Dauerkleingärten, sondern auch um Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Wohnraumnutzung. Dieser Zielsetzung wird der B-Plan aber nicht gerecht, soweit es die Festlegungen am Grundstück der Einwender betrifft.</p> <p>Gemäß Ziffer 3 soll das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans die bestehende Nutzungsstruktur weitgehend aufgreifen. Darüber hinausgehende Nutzungsänderungen sind gemäß dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Vorbemerkungen des Einwenders zu den bisherigen Inhalten der Planung und der Begründung sind korrekt aus dem Planungsstand 11.02.2014 wiedergegeben.</p>
<p>Festsetzung Grünflächen</p> <p>Die Nutzung als Dauerkleingärten soll im Bebauungsplan im Vordergrund stehen. Dies kann aber nicht dazu führen, dass die unstreitig im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung auch unter dem Gesichtspunkt der Nutzung der Wohneigentümer bzw. Nutzungsänderungen, die den Bereich betreffen, nicht berücksichtigt wird. Zwar werden die Dauerkleingärten als Erholungsflächen weitgehend gesichert, eine Sicherung der Wohnbebauung ist aber genauso erforderlich, wenn den Planungszielen entsprochen werden soll.</p>	<p>Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die bestehenden Wohnnutzungen in dem Umfang gesichert, wie sie auch nach dem derzeit gültigem Recht (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) zulässig sind. Diese Planintention ist entgegen der Auffassung des Einwenders aus dem Aufstellungsbeschluss abgeleitet, nach dem „<i>lediglich die vorhandenen dauerbewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung ...</i>“ gesichert werden sollen. Es heißt gerade nicht, dass die Wohngrundstücke gesichert werden sollen. Auch die Formulierung „in ihrer bestehenden Nutzung“ umfasst lediglich die im Bestand vorhandene Nutzungsdichte und gerade keine Nutzungserweiterung.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum sich, abweichend vom Vorentwurf des Bebauungsplanes, die flächenhafte Festsetzung mit einer Ausnahme nicht mehr auf die Flurstücksgrenzen, sondern vielmehr auf die Flächenanteile, die den Bestand mit Wohngebäuden bebaut sind, beziehen. Dies wird begründet mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen, lediglich die vorhandenen dauerhaft bewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern.</p> <p>Der Umkehrschluss, dass keine zusätzlichen Wohngebäude bzw. keine maßgebliche Erweiterung zulässig sein soll, ist nicht aus den Planungszielen begründbar. Zwar wird festgestellt, dass die Grundstücke teilweise so groß seien, dass theoretisch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes möglich sei. Allerdings sei mit der Begrenzung der Wohngebietsfläche auf einen Teil der Grundstücke das ausdrückliche Planungsziel umgesetzt. Dies ist aus dem Planungsziel allerdings nicht zu entnehmen.</p> <p>Es ist deshalb auch nicht begründbar, warum die verbleibenden Grundstücksanteile als private Grünfläche vorgesehen sind. Zwar ist die Festsetzung als reines Wohngebiet städtebaulich sinnvoll, da es sich im Bestand ausschließlich um Wohngebäude handelt. Das Planungsziel als ausschließliche Sicherung der vorhandenen zum dauerhaften Wohnen genutzten Gebäude gem. § 3 Abs. 1 BauNVO geht jedoch weit über das hinaus, was dem Eigentümer der Grundstücke auf dem die Wohngebäude stehen, zugemutet werden kann.</p>	<p>Ohne die planungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist der gesamte Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. „<i>Außenbereich sind diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 oder 2, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) liegen.</i>“ (BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr Verlag C.H. Beck München 2002 8. Auflage, § 35 Rdnr.2). Im vorliegenden Fall endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil jedoch südlich des Concordiaweges bzw. hinter der direkt an die Allee nach Glienicke bzw. die Bruno-H.-Bürgel-Straße angrenzenden Bebauung. Innerhalb der vorherrschenden kleingärtnerischen Nutzung sind die bewohnten Gebäude nicht maßgebend. Es liegt keine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung vor, die einen Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Mit der Zuordnung zum Außenbereich ist davon auszugehen, dass hier eine über den Bestand hinausgehende Bebauung ganz überwiegend unzulässig wäre. Als sonstige Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) hat der Gesetzgeber für den Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt ausgesprochen. Als sogenannte begünstigte Vorgaben sind gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bestimmte Vorhaben (z.B. Nutzungsänderung, Ersatzbauten, Wiederaufbau oder Erweiterung) nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So ist eine Neuerrichtung von Wohngebäuden nur in dem Umfang zulässig, als es gleichartig an gleicher Stelle (wie ein zulässigerweise errichtetes) vorhandenes Gebäude errichtet wird. Diese planungsrechtliche Bestandssituation ist maßgebend für die weitere Planung, deren Zielsetzung vorrangig in der Sicherung der Kleingärten unter Einbeziehung der vorhandenen Wohngebäude liegt. Eine Ausbreitung der Wohnnutzung durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude innerhalb der prägenden Kleingartennutzung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundstücke sind (mit bis zu 1.600 m²) teilweise so groß, dass theoretisch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes möglich wäre, sobald das gesamte Grundstück als Wohngebiet festgesetzt würde. Dies würde der Zielsetzung des Bebauungsplans jedoch entgegenstehen, lediglich die bewohnten Gebäude in ihrer Nutzung zu sichern. Da im Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll, ist die Zweiteilung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken eine geeignete Festsetzung zur Regelung, dass sich die künftige bauliche Entwicklung auf die derzeit bereits überbauten Grundstücksbereiche begrenzen soll. Ohne die vorgesehene Festsetzung von Grünflächen könnten die Flächen, für die der Bebauungsplanentwurf Hausgärten vorsieht, nicht sicher von Wohnbebauung freigehalten werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Richtig ist, dass die Wohngebäude keine prägende Wirkung haben. Falsch ist, dass eine Nutzungsverdichtung auf dem Wohngrundstück</p>	<p>In der Regel ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude mindestens ein weiteres Fahrzeug je neuer Wohneinheit auf das Verkehrsaufkommen hinzuzu-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden sei, was sich wiederum auf die Gartennutzer auswirken könne.</p>	<p>rechnen ist. Damit verbunden ist die Erhöhung von Verkehrsbewegungen. Bezogen auf das Grundstück des Einwenders (Karl-Liebknecht-Straße 50) mag dies nicht so gravierend sein, da es sich hier um ein einzelnes Wohngebäude handelt, welches von Kleingärten umgeben ist. Relevant ist der Hinweis jedoch insofern nicht, als dass es städtebaulich gerade nicht gewollt ist, die Wohnnutzung zu erweitern (siehe vor), sondern die prägende Wirkung und Funktion der Kleingartenanlagen als Erholungsgebiet zu erhalten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Die Nutzung der Kleingärten hat ebenfalls ein Verkehrsaufkommen zur Folge, insoweit kann das Verkehrsaufkommen wegen der Nutzung der Wohngrundstücke damit gleichgesetzt werden. Im Gegenteil, zurzeit beeinträchtigt das Verkehrsaufkommen durch die Kleingartenbesitzer die Nutzung der Eigentümer.</p>	<p>Die Fläche, die dem Einwender als Grundstückszufahrt dient, soll mit einer Festsetzung eines Gehrechts für die angrenzenden Kleingärten belegt werden. Damit ist künftig eine durch die Kleingärten verursachte Verkehrsbelastung (z. B. auch durch parkende Fahrzeuge) nicht zu erwarten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Es ist ebenfalls nicht ausreichend begründet, warum sich die sonstige Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) richten soll. Insoweit dürfte die pauschale Einordnung der für die Mandanten relevanten Flächen als Außenbereich nach § 35 BauGB und die Festsetzung eines Grundstücksteils als Grünfläche (Hausgarten) ohne sachlichen Grund und damit rechtswidrig sein. Der B-Plan ist insoweit zu ändern.</p>	<p>Auf die oben stehenden Ausführungen zum Außenbereich wird verwiesen. In der Begründung wird im Kapitel A 2.4 erläutert, dass die Lage des Plangebietes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird. Diese Einordnung beruht auf geltender Rechtsprechung, die der vorliegenden Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam zugrunde gelegt wurde.</p> <p>Ein Außenbereich ergibt sich entweder durch die Abgrenzung zu den Grenzen eines Bebauungsplans oder aber die „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 BauGB. Der Außenbereich, auf den § 35 anzuwenden ist, folgt aus der gesetzlichen Definition des Außenbereichs. In der Kommentierung zum BauGB wird dazu folgendes ausgeführt: „Mit dem bundesrechtlichen Begriff (vgl. BVerwG Urt. Vom 19.09.1986 – 4 C 15.84, a.a.O. vor Rn. 1) „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Komplex von Bauten vorhanden sein muss, die zueinander in einem engeren, räumlichen Zusammenhang stehen. Das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs reicht aber nicht aus. Es ist weiterhin erforderlich, dass diese zusammenhängende Bebauung zugleich einen Ortsteil darstellt.“ (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar, § 34 BauGB Rn. 13, September 2013). Zum eigenständigen, städtebaulichen Begriff des Ortsteils heißt es weiter in der Kommentierung a.a.O Rn. 14: „Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.“ Nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt dies im vorliegenden Fall gerade nicht vor. Bei den tatsächlichen Gegebenheiten kommt der vorhandenen Wohnbebauung ein eher untergeordnetes</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>Gewicht zu; den umgebenden Kleingartenanlagen hingegen ein deutlich größeres und die Umgebung prägenderes Gewicht. Bei dem Wohnhaus Karl-Liebknecht-Straße 50 handelt es sich um ein Gebäude in Einzellage, welches vollständig von Dauerkleingärten umgeben ist. Ein Bebauungszusammenhang zu der Bebauung südlich des Concordiaweges oder auch zu den Gebäuden am Weg „Kolonie Eigenland“ ist nicht gegeben. Gleiches gilt für die drei Wohngebäude am Concordiaweg und die 6 Wohngebäude am Weg „Kolonie Eigenland“.</p> <p>Im Übrigen ergibt sich der sachliche Grund zur Festsetzung eines Grundstücksteils als private Grünfläche „Hausgarten“ aus den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen und dem daraus resultierenden planerischen Konzept. Auf die oben stehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend erweitert.</p>
<p>Festsetzung Geh-,Fahr- und Leitungsrecht</p> <p>Darüber hinaus bestehen Einwände gegen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der geplanten Form, um die Zugänglichkeit der Kleingärten zu gewährleisten (Gehrecht der Kleingärtner in Bezug auf den Stichweg zum Grundstück der Eigentümer). Im Entwurf zum Bebauungsplan wird ein Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet (vgl. Teil A Planzeichnung Legende, Teil B Textliche Festsetzungen, Punkt 3). Bei dem Flurstück handelt es sich um eine private Grünfläche, die als Stichweg zum Wohngrundstück Karl-Marx-Straße führt. Neben dem Leitungsrecht für den Unternehmensträger wird auch den Benutzern und Besuchern der Karl-Liebknecht-Straße 50 (Flurstück 48) ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Zusätzlich erhalten die direkt anliegenden Dauerkleingärten ein Gehrecht.</p> <p>Die Erschließung (Zugänglichkeit) der direkt anliegenden Kleingärten erfolgte ursprünglich über eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. aus der eigenen inneren Erschließung der Gartensparte heraus: Die Gärten der Gartenanlage „Am Sportplatz“ liegen alle direkt an der verlängerten Karl-Liebknecht-Straße und die weiter oben liegenden Grundstücke werden auch aktuell so erschlossen. Die direkt anliegenden Kleingärten der Gartenanlage „Babelsberg 1912“ wurden direkt vom heutigen Concordiaweg aus oder aus dem eigenen Erschließungsweg der Gartenanlage erreicht. Dies zeigt der der Plan-</p>	<p>Den vorgetragenen Einwänden wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.</p> <p>Die Fläche, auf der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden soll, befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Ein Anspruch auf alleinige Nutzung dieser Zuwegung zum Wohngrundstück Karl-Liebknecht-Straße 50 zugunsten des Einwenders besteht aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht.</p> <p>Im Bestand stellt sich die Situation so dar, dass über diesen Weg zugleich mehrere Parzellen der Kleingartenanlagen „Am Sportplatz“ und „Babelsberg 1912“ erschlossen werden. Eine (Neu-)Regelung der inneren Erschließung der Gartenanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch vorgesehen. Würde auf die Festsetzung eines Gehrechts für die angrenzenden Gartenparzellen verzichtet werden, wären einzelne Parzellen für die Nutzer im Bestand nicht mehr erreichbar. Zutreffend, ist, dass die Parzellen an der Karl-Liebknecht-Straße auch straßenseitig erreichbar sein könnten. Seitens der Gartennutzer besteht jedoch ein Anspruch auf Vertrauensschutz zum Erhalt ihrer Zuwegung und auch der darauf ausgelegten Gestaltung der Parzellen (Eingangsbereiche etc.). Würde die Zuwegung nicht gesichert werden, wäre dies eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzung. Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam ist dies nicht gerechtfertigt. Zudem ist mit der künftigen Festsetzung lediglich ein „Gehrecht“ zugunsten der direkt anliegenden Dauerkleingärten vorgesehen aber kein Fahrrecht Der Bereich der Zuwegung kann beispielweise mit Pflanzen, Ketten, Holzbalken etc. so gestaltet werden, dass in den seitlichen Bereichen keine Fahrzeuge abgestellt werden können. Auch eine Ab-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>zeichnung zugrunde gelegte Katasterplan eindeutig.</p> <p>Zusätzlich zeigt die Anlage 1 – „Eigentumsverhältnisse“ in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf die Flächen der beiden Gartenanlagen, die jeweils zum genannten Stichweg ihre Grenzen haben.</p> <p>Diese beschriebene Zugänglichkeit könnte auch nach dem vorliegenden Plan in der Form erfolgen.</p> <p>Hinsichtlich des Vorschlages seitens der Verfasser des Bebauungsplan-Entwurfes zum Erwerb des genannten Stichwegs (vgl. Begründung, S. 50) wird die oben beschriebene Frage der Zugänglichkeit relevant.</p> <p>Ein Erwerb des Flurstückes wird durch den Eigentümer Karl-Liebknecht-Straße 50 in Betracht gezogen, insbesondere um den dauerhaften Missbrauch der Zufahrt als wilden Parkplatz und als Bedürfnisanstalt zu unterbinden. Ein Erwerb macht jedoch für die Mandanten nur Sinn, wenn ein Geh- und Fahrrecht ausschließlich für die Benutzer und Besucher der Karl-Liebknecht-Straße 50 besteht.</p> <p>Daher wird seitens der Mandanten gefordert, dass die ursprüngliche und rechtmäßige Erschließung (Zugänglichkeit) der Kleingärten als Grundlage herangezogen wird und auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche ein Gehrecht für die direkt anliegenden Kleingärten damit entfällt.</p>	<p>pollerung der Zufahrt direkt am Concordiaweg wäre denkbar, sodass eine Befahrung des Weges nur für die direkt Berechtigten möglich ist.</p> <p>Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 sowie das Gehrecht für die anliegenden Gärten und das Leitungsrecht sollen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden. Derzeit ist die Landeshauptstadt Potsdam Eigentümerin der Flächen; denkbar ist jedoch ggf. auch ein Erwerb der Flächen durch die Nutzer. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist diesbezüglich keine Regelung möglich, entsprechende Abstimmungen müssten mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen getroffen werden.</p> <p>Mit der Eintragung des Geh- und Fahrrechts bzw. der Übertragung der Eigentumsrechte sind zugleich vertragliche Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht zu treffen. Auch dies kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 10</p> <p>verweist in seinem Schreiben vom 14.06.2014 auf die weitere Gültigkeit seiner abgegebenen Stellungnahme vom 23.05.2014.</p> <p><u>Schreiben vom 23.05.2014:</u></p> <p>Die im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss geäußerte Aufforderung von den Fraktionen an die Verwaltung, den künftigen Ausbau des Concordiaweges auf ein absolutes Minimum zu reduzieren, ist vernünftig, nur muss das natürlich auch für die Obere Donarstraße gelten.</p> <p>Auf der Oberen Donarstraße sind in der Vegetationsperiode an schönen Tagen höchstens 100 – 120 Fahrzeugbewegungen, an schlechten Tagen noch weniger, im Winter fast keine. Lohnt da ein solcher Aufwand, hat die Stadt so viel Geld?</p> <p>Schon in der Stellungnahme vom 15.09.2013 (<i>zum Vorentwurf, Anm. der Verwaltung</i>) wurde darauf hingewiesen, dass die Erschließungsmaßnahmen völlig überzogen sind. Unter Berücksichtigung, dass fast alle Straßen des angrenzenden Wohngebietes nicht für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut sind, kann man den geplanten großzügigen Ausbau der Oberen Donarstraße absolut nicht verstehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan immer wieder angeführten 3-achsigen Müllfahrzeuge müssen die Straße nur bis zum Eigenheim Obere Donarstraße 4 (Grundstück Kolonie „Eigenland“) befahren. Probleme gibt es für diese Fahrzeuge nur hin und wieder auf Höhe der Grundstücke Allee nach Glienicke 17 und 21, da das dort der schmalste Abschnitt der gesamten Oberen Donarstraße ist. Ein Ausbau der Straße auf dieser Strecke auf die Breite der übrigen Oberen Donarstraße wäre ratsam. Auch der Ausbau des Wendepunktes wäre zu empfehlen. Der Rest der Oberen Donarstraße ist für den aufzunehmenden Verkehr völlig breit genug, Begegnungsmöglichkeiten sind an den abgehenden Wegen genügend vorhanden. Fahrzeuge der Feuerwehr und des Krankendienstes können die Obere Donarstraße problemlos befahren, in die Gartenanlagen hinein können sie sowieso nicht.</p>	<p>Sowohl für den Concordiaweg als auch für die Obere Donarstraße soll sich die im Bebauungsplan vorgesehene Breite der Straßenverkehrsflächen an der Mindeststraßenbreite der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientieren. Beide Straßen sind Sackgasen, für die ein Zweirichtungsverkehr erforderlich ist und eine entsprechende Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen wird. Zusätzlich wird bei der Planung die Möglichkeit zur Anlage von seitlichen Entwässerungsmulden und Parkflächen berücksichtigt. In seiner Sitzung am 29.09.2015 hat der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr einer Planung von 7,00 m für den Concordiaweg zugestimmt. Dies entspricht der Breite der Verkehrsfläche, die bereits im 1. Planentwurf für die Obere Donarstraße vorgesehen war. Für beide Straßen gelten damit die gleichen Planungsziele.</p> <p>Die vorgesehene Festsetzung in einer Gesamtbreite von 7,00 m soll dem Anspruch eines ausreichenden Erschließungsstandards nach den aktuellen anerkannten Regeln der Technik genügen. Wichtig ist dabei, die Befahrbarkeit der Straßen mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) sicherzustellen.</p> <p>Im späteren tatsächlichen Ausbau können sich ggf. weitere Möglichkeiten ergeben, in den Ausbauparametern hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückzubleiben, soweit dies nach einer Detailplanung im Zuge der Entwurfsplanung als verkehrssicher nachgewiesen werden kann.</p> <p>Für die Umsetzung der Planung (Herstellung der Straßen) werden unter prioritärer Einordnung entsprechende Gelder in die künftige Haushaltsplanung der Landeshauptstadt Potsdam eingestellt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Auch der Ausbau von Parkflächen ist nicht sinnvoll, da es dadurch auf keinen Fall mehr Parkplätze geben wird.</p>	<p>Gerade in der Oberen Donarstraße besteht nach Einschätzung der Landeshauptstadt ein hoher Bedarf an seitlichen Parkflächen, wie u.a. mehrfach aus den Luftbildern der Landeshaupt-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>stadt Potsdam (2006, 2009, 2012, 2015) zu erkennen ist. Es ist anzunehmen, dass einige Gartennutzer ihre Pkw in der Oberen Donarstraße abstellen, da innerhalb der angrenzenden Gartenanlagen keine eigenen Parkflächen zur Verfügung gestellt sind. Umso wichtiger ist hier die Sicherstellung einer geordneten Parksituation, um das Befahren für Versorgungs- und Notfahrzeuge nicht einzuschränken bzw. zu verhindern.</p> <p>Bei einem Ausbau oder Umbau von Straßen sind die geltenden gesetzlichen und technischen Regelungen zugrunde zu legen. Die Obere Donarstraße soll auch künftig als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, der als Mischverkehrsfläche gestaltet und genutzt werden soll. Wechselseitig auf der Fahrbahn sollen Parkflächen gekennzeichnet werden; dient diese Maßnahme der Fahrbahneinengung doch zugleich der Verkehrsberuhigung. Ziel der Planung ist dabei nicht, in der Oberen Donarstraße mehr Parkplätze zu schaffen. Unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und Wegen, aber auch der Anforderungen an die Freihaltung von Rettungswegen werden in der Tat voraussichtlich nicht mehr Parkplätze entstehen, als derzeit im Bestand an Fläche zum Parken in Anspruch genommen wird.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><i>Grundsätzliche Bemerkungen:</i></p> <p>Bei der Erarbeitung des Planentwurfes BP 122-2 ist nach Empfinden des Einwenders etwas oberflächlich vorgegangen worden. Unter A Punkt 1 – Anlass und Erforderlichkeit kann man doch nicht die gleiche Begründung nehmen, wie seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 122 und auch von vorgenommenen Veränderungen an Baulichkeiten sprechen. In den 5 Kleingartenanlagen, die dieser Bebauungsplan betrifft, gibt es eine Parzelle, die auch zum Wohnen genutzt wird, Veränderungen sind keine vorgenommen worden.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgegriffen und das Kapitel A 1 – Planungsanlass und Erforderlichkeit an die spezifische Situation des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“ angepasst. Ein Erfordernis zur Änderung von Planinhalten ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Fortschreibung der Begründung.</p>
<p>Vorteilhafter und übersichtlicher wäre auch eine Trennung nach Kleingartenanlagen und Siedlungsgebiet. Man sollte erst alle Erschließungsmaßnahmen für die Festsetzung der Kleingartenanlagen als Dauerkleingartenland behandeln und dann Festlegungen treffen, wie die „Kolonie Eigenland“, der Spielplatz und die Grundstücke Hoher Weg 8 und Karl-Liebknecht-Straße 50 in diese Gebiete integriert werden sollen, dann wüsste man z.B. immer, welche dauerbewohnten Gebäude gemeint sind.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gliederung der Begründung zu den Festsetzungen ergibt sich zu einem großen Teil aus der Reihenfolge der Rechtsgrundlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB: Nr. 1 Art der baulichen Nutzung, Nr. 11 Verkehrsflächen, Nr. 15 Grünflächen etc.). Im Kapitel A 2 ist die Bestandssituation zu den Gartenanlagen, Wohnnutzungen und Erschließungsflächen ausführlich beschrieben, so dass in den folgenden Kapiteln nachvollziehbar sein sollte, auf welche z.B. dauerbewohnten Gebäude Bezug genommen wird. Eine andere Gliederung mag für den Einwender übersichtlicher erscheinen, für andere Nutzer der Begründung mag die verwendete Gliederung hingegen nachvollziehbar aufgebaut sein. Maßgeblich ist letztlich, dass die Planinhalte vollständig beschrieben und begründet werden und eine entsprechende</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>Abwägung der unterschiedlichen Belange vorgenommen wird. Dies erfolgt in der vorgelegten Begründung in ausreichendem Umfang.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Fortschreibung der Begründung.</p>
<p>Die bewohnte Parzelle in der Kleingartenanlage „Hoffnung 1922“ hat an unterschiedlichen Stellen im Bebauungsplanentwurf unterschiedliche Nummern (20, 22).</p>	<p>Der Hinweis wird aufgegriffen. Die Gartenparzelle Nr. 22 innerhalb der Gartenanlage „Hoffnung 1922“ wird derzeit noch dauerhaft zum Wohnen genutzt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Auswirkungen auf die Festsetzung von Planinhalten resultieren daraus jedoch nicht.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Anpassung der Begründung.</p>
<p>Unter Abschnitt B Planinhalte und Planfestsetzungen wird im Punkt 2 die Kolonie „Eigenland“ als Kleingartenanlage aufgeführt.</p>	<p>Die Erläuterungen in der Begründung basierten auf den Informationen, die von den Gartenvereinen zur Verfügung gestellt wurden. Der vorgetragene Hinweis war jedoch Anlass für eine erneute Recherche der bestehenden Gartenanlagen in ihren tatsächlichen Grenzen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gartenanlage „Kolonie Eigenland“ nicht existiert und dass die westlich des Weges „Kolonie Eigenland“ gelegenen Grundstücke auch nicht Bestandteil von Kleingartenanlagen sind. Dies gilt sowohl für die bewohnten Grundstücke als auch für die nördlich anschließenden Gartengrundstücke, bei denen es sich um private Erholungsgärten handelt. Dementsprechend werden die Aussagen in der Begründung an den neuen Kenntnisstand angepasst. Zugleich ist eine Änderung der Planung erforderlich, da die betroffenen Flächen nicht als Dauerkleingärten festgesetzt werden sollen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Die Begründung wird angepasst.</p>
<p>Der im Wendekreis der Oberen Donarstraße stehende Baum wird an mehreren Stellen des Entwurfs als Eiche ausgewiesen. Es steht an dieser Stelle aber eine Espe und es sollte hier vorher unbedingt überprüft werden, ob dieser Baum aufgrund seines hohen Mistelbells überhaupt zu erhalten ist.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Bei dem Baum handelt(e) es sich in der Tat um eine Espe (Zitterpappel). Die Begründung wird diesbezüglich angepasst. Allerdings musste die ortsbildprägende Pappel in der Obere Donarstraße im Frühsommer 2014 aus Verkehrssicherungsgründen beseitigt werden. Da dieser Standort für das Orts- und Landschaftsbild sehr maßgeblich war, da er die Blicke insbesondere entlang der Obere Donarstraße auf den Wendebereich fokussiert und die Pappel bislang einen wertvollen gestalterischen Aspekt der Verkehrsfläche dargestellt hat, soll er mit einer Festsetzung im Bebauungsplan zur Neuanpflanzung an gleicher Stelle wieder aufgegriffen werden.</p> <p>Die Planung wird geändert (Pflanzgebot statt Erhaltungsbindung). Die Begründung wird angepasst.</p>
<p>Im Abschnitt E – Verfahren wird im Punkt 2.1.2 von Lärmbelästigungen durch die gewerbliche Nutzung des Vereinshauses der Klein-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. In der Tat gehört das Vereinshaus zur Gartenanlage „Babelsberg</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>gartenanlage „Am Sportplatz“ gesprochen. Diese Kleingartenanlage hat 16 Parzellen und natürlich kein Vereinshaus.</p>	<p>1912“. Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Planung wird nicht geändert. Die Begründung wird korrigiert.</p>
<p>Im Abschnitt F – Abwägung – Konfliktbewältigung wird unter Punkt 2 dem Eigentümer des Grundstücks Allee nach Glienicke 21 der eventuelle Kauf der für den Ausbau nicht benötigten Teile der Flurstücke 59 und 60 in Aussicht gestellt und im nächsten Absatz ist eine Verschwenkung der Straßenführung in der Form, dass die zur Zeit privat genutzten Flächen der Flurstücke 59 und 60 nicht benötigt werden, nicht sinnvoll. Hier könnte nach Einschätzung des Einwenders der nicht benötigte Teil der Flurstücke 59 und 60 dem Eigentümer des Grundstücks Allee nach Glienicke 17 angeboten werden, oder als Stellplatz für Mülltonnen ausgebaut werden, dann bräuchten die Entsorgungsfahrzeuge der STEP überhaupt nicht mehr die Obere Donarstraße befahren.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt und die Begründung dahingehend ergänzt, dass die nicht für die künftige Straßenverkehrsfläche benötigten Flächen ggf. jeweils an die Eigentümer der beiden direkt angrenzenden Grundstücke Allee nach Glienicke Nrn. 17 und 21 veräußert werden könnten.</p> <p>Der Vorschlag zur Aufweitung der Verkehrsfläche zum Aufstellen von Mülltonnen im vorderen Bereich der Oberen Donarstraße wird in der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen, da mit der vorgesehenen Breite von 7,00 m für die Straßenverkehrsfläche ein sicheres und gefahrloses Befahren auch für die Fahrzeuge der STEP (z.B. drei-achsiges Müllfahrzeug) auf der gesamten Länge der Obere Donarstraße sichergestellt werden kann. Eine Inanspruchnahme der Flurstücke 59 und 60 zum Aufstellen von Mülltonnen ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Begründung wird angepasst.</p>
<p><u>Schreiben vom 14.06.2014:</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der ortsbildprägende Baum im Wendekreis sowie die beiden anderen Bäume der Oberen Donarstraße nur noch ein Stamm mit kurzen Aststümpfen ist und nach Auskunft der Arbeiter im Herbst gefällt werden sollen.</p> <p>Sollte dies den Tatsachen entsprechen könnte der Wendekreis auch anders geplant werden.</p>	<p>Es wurde bereits vorstehend erläutert, dass der Baum im Wendebereich – ebenso wie zwei weitere Pappeln – in der Obere Donarstraße im Sinne der Verkehrssicherheit beseitigt werden musste. Dies wird in der weiteren Planung insoweit berücksichtigt, als dass der Wendebereich verschoben werden kann und so eine Inanspruchnahme des angrenzenden Kleingartens nicht mehr erforderlich ist. Da nunmehr kein vorhandener Baum mehr beachtet werden muss, ist auch ein geringerer Flächenumfang nötig, als es noch im ersten Planentwurf erforderlich war. Der vorgesehene Wenderadius von 6 m entspricht dennoch den Anforderungen der RSt 06 an den Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Auch die Fahrzeuge der Feuerwehr beanspruchen einen Wenderadius in der angegebenen Größe.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch sinnvoll, auch künftig einen Orts- und landschaftsbildprägenden Baum anzupflanzen, der als Mittelpunkt des Wendekreises zugleich eine gestalterische Funktion übernehmen kann.</p> <p>Die Planung wird geändert. Die Begründung wird angepasst.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 11</p> <p><u>illegale Nutzung der Flurstücke 19/2, 20, 22:</u></p> <p>Die Nachforschungen im Landeshauptarchiv und im Grundbuchamt unterstützen den bereits in dem Schreiben vom 18.09.2013 (zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg Nord“) dargestellten Sachverhalt.</p> <p>In den eingesehenen Bebauungsplänen aus den Jahren 1907 bis 1927 wird nur eine Bebauung erfasst, die auf der südlichen Seite der damaligen Alexander Straße (heute Concordiaweg) endet. In einigen Plänen sind darüber hinaus mögliche Vorstellungen über eine Bebauung nördlich der Alexander Straße gestrichelt eingetragen. Diese Vorstellungen müssen zum damaligen Zeitpunkt aber derartig visionär gewesen sein, dass die Stadt Potsdam kein Problem darin sah, dass 1912 auf diesem Gebiet in den noch heutigen Außengrenzen unsere Kleingartensparte „Babelsberg 1912“ und in den Folgejahren weitere Sparten, z.B. „Hoffnung 1922“ gegründet wurden.</p> <p>Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen war nicht entnehmbar, wann in Vorbereitung auf einen zukünftigen Ausbau der Alexander Straße das Flurstück 19/2 gebildet wurde.</p> <p>Im Übrigen war zu erkennen, dass für die Flurstücke 19/2, 20, 21 und 22 seit ca. 1950 wechselnd die Nutzungsarten Straße, Erholungsland und Gartenland eingetragen waren! Für das Flurstück 19/2 ab 2008 wird als Nutzung „Gartenland“ angegeben.</p> <p>Es wird hiermit nochmals um eine Korrektur der diesbezüglichen Aussagen in der Begründung des B122-2 gebeten, damit mit dieser Unterlage nicht der Eindruck entsteht, dass die Sparte ein Rechtsbrecher ist und hier endlich legale Verhältnisse hergestellt werden müssen.</p>	<p>Auch verwaltungsseitig wurden Recherchen bezüglich der historischen Entwicklung des Flurstücks 19/2 bzw. der Flächennutzung betrieben. Die Fläche ist in der Breite des heutigen Flurstücks schon sehr lange als öffentlicher Weg eingetragen. Alte Grundkarten vom 1861 zeigen bereits den Weg. Unverändert ist die Fläche in einem Auszug der Katasterkarte von 1910 zu erkennen. In gleicher Katasterkarte sind die Flurstücke erkennbar, die noch heute in ihren Grenzen (wenn auch mit anderen Flurstücksbezeichnungen) vorhanden sind. Aus ihnen ist die damals geplante Parzellierung für die Erweiterung der Gagfah-Siedlung ablesbar, insbesondere mit den Flurstücken für zusätzliche Straßen und z.B. auch der Parzellierung der (heutigen) Wohn- und Gartengrundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse des Flurstücks mit der heutigen Bezeichnung 19/2 konnten eindeutig rückverfolgt werden bis 1918: der öffentliche Weg stand damals im Eigentum der Gemeinde Nowawes. Seitdem ist ein lückenloser Eigentumsnachweis für die öffentliche Hand (Gemeinde) nachweisbar. Aus welchen Gründen ein Großteil des Wegestückes für die Herstellung der Kleingartensparten in Anspruch genommen wurde, ist nach fast 100 Jahren dieser Nutzung jedoch nicht mehr ersichtlich. Feststellen lässt sich nur, dass das Flurstück 19/2 nicht Bestandteil eines Pachtvertrags von 1912 und auch nicht nachfolgender (Zwischenpacht-) Verträge ist. Auch auf mehrfachen Anfragen bei dem jetzigen Pächter, dem VGS, wurden der Verwaltung keine entgegenstehenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Zutreffend ist, dass in den Katasterunterlagen jeweils die Nutzungsarten Straße (Verkehrsfläche), Erholungsland und Gartenland eingetragen sind. Jedoch hat diese Eintragung keine rechtliche Bedeutung sondern erläutert nur die vor Ort erkennbare Nutzung aus Sicht der Vermesser. Eine (rechtliche) Zulässigkeit der Nutzung lässt sich aus dieser Eintragung nicht ableiten. Davon abgesehen wird die Nutzung in der Tat seitens der Eigentümerin (Landeshauptstadt Potsdam und kommunaler Vorgänger) seit Beginn geduldet.</p> <p>Die Formulierungen der Begründung sollen jedoch mitnichten den Vorwurf eines Rechtsbruches vermitteln, sondern lediglich die aktuelle Sach- und Rechtslage darlegen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Aussagen in der Begründung werden angepasst.</p>
<p>1. <u>die vorgesehene Breite des Concordiaweges</u></p> <p>Für die zukünftige Breite des Concordiaweges wird die Beschränkung auf das für eine gesicherte Erschließung absolut notwendige</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach umfangreichen Alternativenprüfungen und Abstimmungen hat der Ausschuss für Stadt-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Minimum gefordert. Damit schließt sich der Einwender dem Ergänzungsvorschlag der Fraktionen „Die Linke“ und der „SPD“ zur Drucksache 14/SVV/0259 vom 07.05.2014 an.</p>	<p>entwicklung, Bauen und Verkehr 29.09.2015 die künftige Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Concordiawegs in einer Breite von 7,00 m empfohlen. Dies ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch einer ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regel der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. In der fortzuschreibenden Begründung werden die geprüften Alternativen und Entscheidungsgründe im Kapitel B 2.2.1 ausführlich erläutert.</p>
<p>Darüber hinaus wird die Beibehaltung des gegenwärtigen Status „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß StVO auch für den zukünftigen Concordiaweg gefordert.</p>	<p>Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche für den Concordiaweg in einer Breite von 7,00 m ist eine Beibehaltung des gegenwärtigen Status „verkehrsberuhigter Bereich“ weiterhin möglich. An einen „verkehrsberuhigten Bereich“ sind bestimmte Anforderungen gestellt, die eine tatsächliche Mischnutzung durch alle Verkehrsteilnehmer erkennen lassen (Fußgänger, Radfahrer, KFZ). Dem soll die Straße hinsichtlich der umzusetzenden baulichen und örtlichen Anforderungen sowie der nachzuweisenden Aufenthaltsfunktion, einschließlich dem erlaubtem Spiel der Kinder nach dem geplanten Umbau standhalten. Eine geringere Ausbaubreite hingegen, wie sie auch im Rahmen der Alternativenprüfung untersucht wurde, hätte diese Kriterien hingegen nicht erfüllen können.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>2. <u>die aufgeführten Einsprüche zur Begründung des B122-2 im Rahmen der öffentlichen Beteiligung</u></p> <p>Im aktuellen Entwurf der Begründung werden auf der Seite 43 unter Pkt. 2.1.2 zum Ausbau des Concordiaweges die (<i>bereits</i>) vorliegenden Stellungnahmen aufgeführt. In dieser Aufzählung fehlen unser Einspruch in Schriftform vom 18.09.2014 und unsere gleichlautende Mail vom 20.09.2014.</p> <p>Es wird um Korrektur gebeten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung entsprechend ergänzt, dass sich auch die Mitglieder der Gartenanlage „Babelsberg 1912“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen den bislang vorgesehenen Ausbau des Concordiaweges ausgesprochen haben.</p> <p>Anpassung der Begründung.</p>
<p>3. <u>Vorschläge zum Eigentum des Stichweges zum Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 50</u></p> <p>Auf der Seite 50 des Entwurfs werden unter Pkt. 2.6, - Erschließung - mit dem Stichpunkt „Geh- und Fahrrecht für Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50“ Vorschläge für zukünftige Eigentumsverhältnisse zum Stich-</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere die Äußerung, dass die Kleingartensparte kein Interesse an einem Erwerb von Straßenland oder Grunddienstbarkeiten hat, wird in die Abwägung der unterschiedlichen Interessen eingestellt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>weg gemacht.</p> <p>Zu diesen Vorschlägen besteht kein Einverständnis. Es wird gefordert, dass dieser Stichweg auch weiterhin im Eigentum der Stadt Potsdam bleibt. Das wird damit begründet, dass von diesem Stichweg aus sowohl der Zugang zum Wohnhaus Karl-Liebknecht-Straße 50 als auch die Zugänge zu einigen Parzellen der Kleingartensparte („Babelsberg 1912“) gewährleistet werden. Die Sparte hat kein Interesse daran außerhalb des genutzten Pachtlandes Anteile an Straßenland bzw. eine Grunddienstbarkeit zum Zugangsrecht für die betroffenen Parzellen zu erwerben.</p> <p>Schon die Tatsache, dass mit diesem Stichweg zwei Parteien – der Grundstückseigentümer der Karl-Liebknecht-Straße 50 und der Eigentümer des Pachtlandes der Kleingartensparte, die Stadt Potsdam – bedient werden, spricht dafür, dass hier das aktuelle Eigentum der Stadt Potsdam erhalten bleibt.</p> <p>Es wird gefordert, dass dieser Stichpunkt ersatzlos gestrichen wird.</p>	<p>Klarzustellen ist jedoch, dass im Bebauungsplan eine Regelung zu treffen ist, die eine gesicherte Erschließung für das Wohngrundstück Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 umfasst, da dieses Grundstück nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Es wäre aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig, die vorhandene (rechtlich aber nicht gesicherte) Zuwegung als Straßenverkehrsfläche festzusetzen und entsprechend auszubauen. Daher ist die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes ein geeignetes Mittel, die Nutzung künftig rechtlich zu sichern. Zu beachten ist diese Festsetzung in jedem Fall, unabhängig vom Eigentümer. Die Landeshauptstadt Potsdam als jetzige Eigentümerin wird dies entsprechend als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eintragen lassen. Die Eigentumsverhältnisse können jedoch im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Sollte künftig ein Eigentümerwechsel stattfinden, sind diese Eintragungen entsprechend vom neuen Eigentümer zu übernehmen. Gerade auch, wenn beispielsweise der Eigentümer des Wohngrundstücks Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 Interesse an einem Erwerb äußert, sind die Gehrechte für die angrenzenden Kleingartenparzellen mit der grundbuchlichen Eintragung hinreichend gesichert. Würde darauf verzichtet werden, kann dies bei einem möglichen Eigentümerwechsel dazu führen, dass die Zuwegungen zu den Kleingartenparzellen nicht dauerhaft gesichert sind.</p> <p>Die Erläuterung dieser Zusammenhänge und der Option, dass künftig ggf. ein Eigentümerwechsel stattfinden könnte, ist maßgeblicher Bestandteil der Abwägung. Dies zeigt sich auch in den Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zu diesem Thema. Ein Verzicht dieses „Stichpunkts“ im Kapitel F – Abwägung und Konfliktbewältigung – in der Begründung ist daher nicht gerechtfertigt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 15</p> <p>als Pächterin der Parzelle 5 (Ecke Karl-Liebknecht-Straße/Concordiaweg) in der Kleingartensparte „Babelsberg 1912 e.V.“ ist die Einwenderin sowohl hinsichtlich des geplanten Rückbaus der Gartenfläche als auch des damit einhergehenden Entzugs der Zweckbestimmung des Grundstücks unmittelbar von den geplanten Vorhaben im oben genannten Bebauungsplan betroffen. Gegen den o.g. Bebauungsplan wird aus den im Folgenden aufgeführten Gründen Einspruch eingelegt.</p> <p>Die geplante Bebauung gemäß Bebauungsplan entspricht unter verschiedenen Gesichtspunkten weder dem Wohl der Allgemeinheit (insbesondere der Anwohner sowie angrenzenden Kleingartenpächter im Concordiaweg) noch den Grundsätzen des Schutzes aus Art. 14 GG. Vielmehr handelt es sich vorliegend um einen enteignungsgleichen Eingriff. Zum einen werden von der Verwaltung Tatbestandsvoraussetzungen der zugrunde liegenden Eingriffsermächtigung verkannt, des Weiteren liegt bei der Beurteilung der Sachlage schon in der Planung eine erhebliche Ermessensfehlgewichtung, da die Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner und sonstigen Anlieger gegen Null tendiert.</p> <p>Grundsätzlich ist zunächst anzuführen, dass Recherchen beim Grundbuchamt ergeben haben, dass die Eigentumsverhältnisse bzgl. der Flurstücke 19/2 und 18 nicht abschließend nachvollziehbar sind, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die genannten Flächen der Bebauung zugänglich gemacht werden müssen. Vielmehr sind die Gärten am Concordiaweg schon seit vielen Jahrzehnten in der vertraglich verankerten und verpachteten Abmessung im Besitz der Kleingartensparte. Es ist davon auszugehen, dass die Gärten in vorhandener Form gewidmet sind und hier nicht lediglich eine Duldung der Nutzung durch die Stadt Potsdam vorlag/vorliegt. Da sich hieraus unterschiedliche Rechts- und somit Anspruchsgrundlagen ergeben, sind nachvollziehbare Einträge im Grundbuch zu den betroffenen Flächen Grundvoraussetzung für die Durchführung der Maßnahme und vor der Planung abschließend zu klären.</p> <p>Selbst im Fall einer Duldung wäre dies über einen so langen Zeit-</p>	<p>Verwaltungsseitig wurden Recherchen bezüglich der historischen Entwicklung des Flurstücks 19/2 bzw. der Flächennutzung betrieben. Die Fläche ist in der Breite des heutigen Flurstücks schon sehr lange als öffentlicher Weg eingetragen. Alte Grundkarten vom 1861 zeigen bereits den Weg. Unverändert ist die Fläche in einem Auszug der Katasterkarte von 1910 zu erkennen. In gleicher Katasterkarte sind die Flurstücke erkennbar, die noch heute in ihren Grenzen (wenn auch mit anderen Flurstücksbezeichnungen) vorhanden sind. Aus ihnen ist die damals geplante Parzellierung für die Erweiterung der Gagfah-Siedlung ablesbar, insbesondere mit den Flurstücken für zusätzliche Straßen und z.B. auch der Parzellierung der (heutigen) Wohn- und Gartengrundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse des Flurstücks mit der heutigen Bezeichnung 19/2 konnten eindeutig rückverfolgt werden bis 1918: der öffentliche Weg stand damals im Eigentum der Gemeinde Nowawes. Seitdem ist ein lückenloser Eigentumsnachweis für die öffentliche Hand (Gemeinde) nachweisbar. Aus welchen Gründen ein Großteil des Wegeflurstücks für die Herstellung der Kleingartensparten in Anspruch genommen wurde, ist nach fast 100 Jahren dieser Nutzung jedoch nicht mehr ersichtlich. Feststellen lässt sich nur, dass das Flurstück 19/2 nicht Bestandteil eines Pachtvertrags von 1912 und auch nicht nachfolgender (Zwischenpacht-) Verträge ist. Auch auf mehrfachen Anfragen bei dem jetzigen Pächter, dem VGS, wurden der Verwaltung keine entgegenstehenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Zutreffend ist, dass in den Katasterunterlagen jeweils die Nutzungsarten Straße (Verkehrsfläche), Erholungsland und Gartenland eingetragen sind. Jedoch hat diese Eintragung keine rechtliche Bedeutung sondern erläutert nur die vor Ort erkennbare Nutzung aus Sicht der Vermesser. Eine (rechtliche) Zulässigkeit der Nutzung lässt sich aus dieser Eintragung nicht ableiten. Davon abgesehen, wird die Nutzung in der Tat seitens der Eigentümerin (Landeshauptstadt Potsdam und vorhergehende kommunale Vorgänger) seit Beginn geduldet. Die lange Gebrauchsüberlassung stellt allenfalls einen Leihvertrag dar, der fristlos gekündigt werden kann. Bestandsschutz liegt hier nicht vor. Zum einen gibt es Bestandsschutz nur für bauliche Anlagen, nicht für die Nutzung von Grundstücken und zum anderen setzt der Bestands-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>raum dem aus dem Baurecht richterlich begründetem Bestandschutz gleichzusetzen.</p>	<p>schutz stets die Rechtmäßigkeit der Nutzung voraus. Auch diese liegt hier allein durch die Duldung nicht vor.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist ein Eingriff in die bestehende Gartenparzellierung auf einer Tiefe von ca. 1m zugunsten einer verkehrsrechtlich dauerhaft gesicherten Erschließung zumutbar, da die kleingärtnerische Nutzung damit nicht wesentlich eingeschränkt wird. Hingegen werden sie im Ergebnis von einer geordneten Verkehrsfläche mit ausgewiesenen Parkflächen und einem dauerhaft gesicherten Rettungsweg profitieren.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Die Aussagen in der Begründung werden angepasst.</p>
<p>Das Argument des Allgemeinwohls wurde in der Begründung zur Auswertung der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung falsch gewichtet. Eine derart unverhältnismäßige Verbreiterung der Straße auf 10,5 m lässt die Belange der Kleingärtner und Anlieger völlig in den Hintergrund treten und widerspricht dem Grundgedanken eines Wohn- und Kleingartengebietes mit Naherholungscharakter, eine vernünftige Abwägung bzw. Alternative wurde bisher nicht in Betracht gezogen.</p> <p>Vielmehr sollten hier Vorschläge berücksichtigt werden, die auch schon bei der ersten (<i>frühzeitigen, Anm. der Verwaltung</i>) Öffentlichkeitsbeteiligung angebracht – offensichtlich aber nicht einbezogen wurden. Das Zugänglich-Machen von Rettungswagen, Feuerwehr und Müllabfuhr mag grundsätzlich dem Allgemeinwohl dienen – obwohl es auch hier bei der vorhandenen Breite seit Jahrzehnten keine größeren Probleme gab. Die Schaffung einer unnötigen Vielzahl von Parkplätzen entstellt hingegen das gesamte Wohn- und Erholungsgebiet. Durch das ständige Befahren der Straße zum Ein- und Ausparken (hinzukommend nur in eine Richtung, was eine doppelte Belastung darstellt (hin UND zurück) ist ein unverhältnismäßig hohes Lärm-, Abgas- und Gefahrenaufkommen zu erwarten. Für die Anlieger besteht derzeit in keinster Weise der Bedarf an einer derartig hohen Zahl an Parkflächen.</p> <p>Ausdrücklich wird hier gefordert, eine vernünftige, allgemeinverträgliche Abwägung zu treffen. Parkflächen für Besucher des Fußballstadions sollten dringend woanders geschaffen werden, da die Belästigung durch die Veranstaltungen ohnehin schon weitreichend genug sind. Die Belange der Anwohner und Kleingärtner bleiben in der ausgelegten Variante völlig unberücksichtigt.</p>	<p>Den vorgetragenen Bedenken soll insoweit Rechnung getragen werden, dass die Breite der festzusetzenden Verkehrsfläche für den Concordiaweg auf 7,00 m reduziert wird. Dies ist Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung und Abstimmung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr. Es ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch einer ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regeln der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. In der fortzuschreibenden Begründung werden die geprüften Alternativen und Entscheidungsgründe im Kapitel B 2.2.1 ausführlich erläutert.</p> <p>In der nun vorgesehenen Breite wird entgegen den Befürchtungen des Einwenders keine Vielzahl von Parkplätzen entstehen. Ziel der Planung ist nicht, im Concordiaweg mehr Parkplätze zu schaffen. Vielmehr ist die vorgesehene Breite von 7,00 m geeignet, die Straße künftig als Mischverkehrsfläche zu gestalten. An einen „verkehrsberuhigten Bereich“ sind bestimmte Anforderungen gestellt, die eine tatsächliche Mischnutzung durch alle Verkehrsteilnehmer erkennen lassen (Fußgänger, Radfahrer, KFZ). Dem soll die Straße hinsichtlich der umzusetzenden baulichen und örtlichen Anforderungen sowie der nachzuweisenden Aufenthaltsfunktion, einschließlich dem erlaubtem Spiel der Kinder nach dem geplanten Umbau standhalten. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Eine derartige Gestaltung ist zur Gewährleistung der Sicherheit des nichtmotorisierten Individualverkehrs in verkehrsberuhigten Bereichen unumgänglich. Vereinzelt können Stellflächen in den Straßenraum integriert werden. Die dadurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrbahn wirken zugleich verkehrsberuhigend.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>Unter Beachtung der vorgenannten Erläuterung zu den Parkplätzen und die Reduzierung der Planung auf eine Breite von 7,00 m wird gleichermaßen den weiteren Befürchtungen des Einwenders (unverhältnismäßig hohes Lärm-, Abgas- und Gefahrenaufkommen durch verstärkten Parkverkehr) Rechnung getragen.</p> <p>Dass mit der vorgesehenen Breite der Verkehrsfläche in langjährig ausgeübte Nutzungen (z.B. Gartengestaltungen) und bauliche Anlagen eingegriffen wird, ist der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Mit der zu ändernden Planung können der Eingriff jedoch weiter minimiert und die Belange der Anwohner und Kleingärtner in größerem Maße berücksichtigt werden, als es mit der bisherigen Planung von 10,50 m Breite der Fall war. Das Wohl der Allgemeinheit bleibt in ausreichendem Maße weiter gewahrt, da die sichere Abwicklung des Verkehrs und die Erschließung der Grundstücke weiterhin sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Planung wird geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Eine einspurige, verbreiterte Straße mit Ausweichbuchten und Längsparkmulden wäre eine sinnvolle Alternative, die alle Belange angemessen berücksichtigt und unter den Aspekten der Verhältnismäßigkeit haltbar wäre.</p>	<p>Die vom Einwender vorgeschlagene Variante wurde im Rahmen der Alternativenprüfung zwischenzeitlich überprüft. Bei Umsetzung einer Variante mit 6,00m Gesamtbreite wäre eine Gestaltung des Concordiaweg und entsprechende Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht mehr möglich. Die Breite würde zwar den Begegnungsfall PKW/Fußgänger bzw. Radfahrer gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) berücksichtigen. Allerdings würde es nicht möglich sein, die untergeordnete Rolle des KFZ-Verkehrs zu verdeutlichen, da die Fahrbahn durchgehend und geradlinig errichtet werden müsste. Aufgrund dessen, aber auch mangels der Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr, wäre eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht jedoch nicht mehr vertretbar. Es würde weiterhin die Gefahr bestehen, dass am seitlichen Fahrbahnrand unzulässiger Weise Fahrzeuge abgestellt werden und damit die durchgehende Befahrbarkeit für Versorgungsfahrzeuge eingeschränkt bzw. verhindert wird. Eine 7,00m breite Verkehrsfläche hingegen wird aufgrund des möglichen Begegnungsverkehrs auf einer 5,00 m breiten Fahrbahn den Anforderungen an die Verkehrssicherheit in deutlich höherem Maße gerecht. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr auf seiner Sitzung am 29.09.2015 empfohlen, in der weiteren Planung die künftige Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>Ein Ausbau der Straße im vorgelegten Ausmaß würde für den Einwender konkret - als auch für die meisten der angrenzenden betroffenen Kleingärtner - eine Zweckentfremdung des Pachtgrundstü-</p>	<p>Den Bedenken kann nur teilweise Rechnung getragen werden. Durch die vorgesehene Reduzierung der Verkehrsfläche auf eine Breite von 7,00 m ist ein – gegenüber der bisherigen Planung – deutlich geringerer Eingriff in die angrenzenden Parzellen erforderlich. Ein Rückbau</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>ckes bedeuten, da die Gartenflächen bis auf ein Minimum reduziert werden. Es würde lediglich die Bebauung erhalten bleiben, dessen Nutzung sinnentleert wäre, da der ohnehin schon kleine Garten keine Grünfläche mehr böte. Der Zweck der Nutzung würde komplett ausgehebelt, das relativ neue, kostenintensive Haus seiner Nutzung entzogen.</p>	<p>der bestehenden Grenzen und damit verbunden eine Nutzungsaufgabe ist um etwa 2m nötig. Im Bestand hat die kleinste betroffene Gartenparzelle eine Größe von ca. 218 m², nach Umsetzung der Planung wäre die Gartenfläche auf ca. 190 m² reduziert. In dieser Größenordnung gibt es innerhalb der Gartenanlagen im Plangebiet mehrere Parzellen, was darauf schließen lässt, dass eine Nutzung als Kleingarten damit weiterhin sinnvoll ausgeübt werden kann. Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge zur Erforderlichkeit der Planung bzw. der vorgesehenen Breite der Verkehrsfläche wird verwiesen. Mit der nunmehr vorgesehenen Planung kann ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Eingriff in die bestehende Gartenparzellierung auf einer Tiefe von ca. 2m zugunsten einer verkehrsrechtlich dauerhaft gesicherten Erschließung zumutbar, da die kleingärtnerische Nutzung damit nicht wesentlich eingeschränkt wird. Hingegen werden sie im Ergebnis von einer geordneten Verkehrsfläche mit ausgewiesenen Parkflächen und einem dauerhaft gesicherten Rettungsweg profitieren.</p> <p>Im Zuge der späteren Detailplanungen zum Straßenbau können sich im Übrigen weitere Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung ergeben, wenn entsprechend nachweislich die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt werden.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>Der Sachverhalt entspricht einem enteignungsgleichen Eingriff gem. Art. 14 GG und kann in der vorliegenden Form nicht akzeptiert werden. Ggf. wird eine gerichtliche Feststellung angestrebt und Entschädigungsansprüche geltend gemacht.</p>	<p>Der enteignungsgleiche Eingriff setzt voraus, dass es keine spezialgesetzliche Regelung gibt. Für Entschädigungen aus dem Bauplanungsrecht sind jedoch die §§ 40 ff BauGB einschlägig.</p> <p>Mit der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen schränkt die Landeshauptstadt Potsdam die Rechte der Einwender nicht ein, da diese gerade nicht Eigentümer der in Anspruch genommenen Flächen im Flurstück 19/2 sind. Die Rechtsposition der Nutzer beschränkt sich daher auf den Bestand der auf Grund von erteilten Baugenehmigungen verwirklichten Nutzung. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge verwiesen, die eine Reduzierung der Breite der Straßenverkehrsfläche empfehlen. Im Ergebnis der Abwägung können damit Eingriffe in die tatsächlich ausgeübten Nutzungen gemindert werden.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Aus all den oben genannten Gründen wird der geplante Ausbau in der vorliegenden Planung abgelehnt und die Nutzung des Concordiawegs als verkehrsberuhigte Straße gefordert. Dem Problem des Gegenverkehrs kann ggf. durch das Anlegen von Ausweichbuchten Abhilfe geschaffen werden. Eine Reduzierung auf einzelne Parkmulden in Längsrichtung wäre eine angemessene Alternative im Sinne der Anlieger und Kleingärtner und somit des Allgemeinwohls.</p>	<p>Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 18</p> <p>Bringt sich als Nutzer der Parzelle 39, der KGA „Babelsberg 1912“ zur Begründung des B 122-2 ein.</p> <p>Grundsätzliche Bestätigung der Festschreibung der 5 Gartenanlagen zu Dauerkleingärten in einem einfachen Bebauungsplan.</p> <p><u>Die persönlichen Einsprüche beziehen sich auf nachfolgende Inhalte:</u></p> <p>1. Die gesetzliche Einhaltung einer mindestens entsprechenden Straßenbreite für Feuerwehr/Rettung und dgl. ist unumgänglich, aber die in der Begründung zum B-Plan Entwurf vorgesehene massive Verbreiterung des Concordiaweges ist nicht erforderlich. Die Parkplätze werden aufgrund der Anliegerdichte und dem jetzigen Ausbau der Semmelweiss-Straße nicht benötigt bzw. würde nur zu gelegentlichen Fußballspielen in Anspruch genommen werden. Geschildertes wildes Parken kann durch Erhalt der verkehrsberuhigten Zone und deren Kontrolle abgestellt werden, Entwässerungsmulden können durch entsprechenden Belag entfallen.</p> <p>Der Ergänzungsvorschlag der Fraktion „Die Linke“ und der „SPD“ den Concordiaweg nur auf das absolut notwendige Minimum für eine gesicherte Erschließung auszubauen, wird begrüßt. Die Vorschläge der Verwaltung dazu wird der Einwander ab Sept. 2014 verfolgen und sich ggf. wieder einbringen.</p>	<p>Den vorgetragenen Bedenken kann teilweise Rechnung getragen werden. Nach umfangreichen Alternativenprüfungen und Abstimmungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 29.09.2015 die künftige Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Concordiaweges in einer Breite von 7,00 m empfohlen. Dies ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch einer ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regel der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. In der fortzuschreibenden Begründung werden die geprüften Alternativen und Entscheidungsgründe im Kapitel B 2.2.1 ausführlich erläutert.</p> <p>In der nun vorgesehenen Breite wird entgegen den Befürchtungen des Einwenders keine Vielzahl von Parkplätzen entstehen. Ziel der Planung ist nicht, im Concordiaweg mehr Parkplätze zu schaffen. Vielmehr ist die vorgesehene Breite von 7,00 m geeignet, die Straße künftig als Mischverkehrsfläche zu gestalten. An einen „verkehrsberuhigten Bereich“ sind bestimmte Anforderungen gestellt, die eine tatsächliche Mischnutzung durch alle Verkehrsteilnehmer erkennen lassen (Fußgänger, Radfahrer, KFZ). Dem soll die Straße hinsichtlich der umzusetzenden baulichen und örtlichen Anforderungen sowie der nachzuweisenden Aufenthaltsfunktion, einschließlich dem erlaubtem Spiel der Kinder nach dem geplanten Umbau standhalten. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Eine derartige Gestaltung ist zur Gewährleistung der Sicherheit des nichtmotorisierten Individualverkehrs in verkehrsberuhigten Bereichen unumgänglich. Vereinzelt können Stellflächen in den Straßenraum integriert werden. Die dadurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrbahn wirken zugleich verkehrsberuhigend.</p> <p>Inwieweit ggf. auf seitliche Entwässerungsmulden verzichtet, oder diese reduziert werden können, wird erst in der späteren Detailplanung zum konkreten Straßenausbau festzustellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>sein (Bodengutachten etc.). Sollten im Ergebnis der Detailprüfung die örtlichen Gegebenheiten jedoch zwingend eine seitliche Vor-Ort-Versickerung erfordern, dann sind mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Flächen hierfür entsprechend gesichert. Genauso ist jedoch auch möglich, dass ein sogenannter „Minderausbau“ eine geringere Flächeninanspruchnahme erfordert, die dann zu einem geringeren Eingriff in die derzeit bestehenden Nutzungen führen können.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>2. Auch in der Oberen Donarstraße kann durch geeignete Verkehrs-schilder und Kontrollen eine Verbreiterung vermieden werden, da die Sackgasse nur Anliegercharakter hat und ohne parkende Autos für Feuerwehr/Rettung und dgl. ausreichend breit genug ist.</p> <p>An beiden Straßen würden die Kosten des Ausbaus, Flächentausches... gespart werden und die Eingriffe in die Gärten minimiert werden bzw. gar entfallen.</p>	<p>Es wurde seitens der Verwaltung mehrfach festgestellt, dass der Parkdruck in der Oberen Donarstraße sogar noch höher ist als im Concordiaweg. Gerade in der Gartensaison wird mehrfach am Fahrbahnrand geparkt. Dies lässt sich beispielsweise auch aus den Luftbildern der Landeshauptstadt Potsdam ablesen, die wiederholt in den letzten Jahren angefertigt wurden (2006, 2009, 2012, 2015). Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen schaffen, künftig den verkehrsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Diese bestehen insbesondere in der sicheren Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs sowie der Gewährleistung der Erreichbarkeit durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Erreicht werden kann dies insbesondere durch eine Gestaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Verkehrsfläche. Würden keine gesonderten Flächen zur Verfügung gestellt werden, führt dies in der Regel zu illegalem Parken am Fahrbahnrand und damit zu einer Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der Rettungswegebreite. Dem Bedarf der Kleingärtner an der Bereitstellung von Stellplätzen würde damit ebenfalls nicht Rechnung getragen werden. Vielmehr müsste ggf. innerhalb der Gartenanlagen Flächen zur Verfügung gestellt werden, was wohl nur durch die grundsätzliche Freiräumung einer oder mehrerer Gartenparzellen gewährleistet werden könnte. Aus Sicht der Verwaltung ist es unrealistisch anzunehmen, dass für die vorhandenen Gartenanlagen kein Parkbedarf bestehen würde. Letztlich sollte es daher auch im Interesse der Gartennutzer sein, wenn innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geparkt werden kann und darf.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass die Regenentwässerung der künftigen Verkehrsfläche vor Ort geregelt werden muss. Entwässerungsmulden sollen in die Verkehrsfläche integriert werden, um eine aufwendige geschlossene Entwässerung zu vermeiden. Diese wäre mit deutlich höheren Herstellungs- und auch Unterhaltungskosten verbunden als eine seitliche, offene Entwässerungsmulde. Im Bebauungsplan soll die entsprechende Gesamtbreite für die Verkehrsfläche gesichert werden, ohne die genaue Einteilung zu regeln. Im Vergleich zum Concordiaweg sind damit geringere Eingriffe in die angrenzenden Gärten verbunden, da er im Bestand bereits teilweise eine Breite von bis zu 6m aufweist.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>Aus städtebaulicher Sicht ist ein Eingriff in die bestehende Gartenparzellierung auf einer Tiefe von ca. 1m zugunsten einer verkehrsrechtlich dauerhaft gesicherten Erschließung zumutbar, da die kleingärtnerische Nutzung damit nicht wesentlich eingeschränkt wird. Hingegen werden sie im Ergebnis von einer geordneten Verkehrsfläche mit ausgewiesenen Parkflächen und einem dauerhaft gesicherten Rettungsweg profitieren.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>3. Laut Begründung werden Flurstücke als illegal genutzt beschrieben (19/2, 20, 22). Diesem widerspreche ich, da die KGA „Bbg 1912“ seit Gründung in 1912 in den heutigen Grenzen besteht. Dies kann man auch an den teils sehr alten Obstbäumen ableiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann seitens der Verwaltung nicht mehr nachvollzogen werden, warum vermutlich mit Gründung der Gartenanlagen Teilflächen der Flurstücke 19/2, 20 und 22 in die Gartenanlagen einbezogen wurden, obwohl diese Flächen schon seit mindestens 1860 in ihrer noch heute vorhandenen Breite als öffentlicher Weg katastermäßig eingetragen waren (dies lässt sich aus den Grundkarten von 1861 nachweisen). Feststellen lässt sich nur, dass das Flurstück 19/2 nicht Bestandteil eines Pachtvertrags von 1912 und auch nicht nachfolgender (Zwischenpacht-) Verträge ist. Auch auf mehrfachen Anfragen bei dem jetzigen Pächter, dem VGS, wurden der Verwaltung keine entgegenstehenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Formulierungen in der Begründung zur bestehenden Nutzung und den Pachtverhältnissen werden entsprechend angepasst. Mit ihnen sind jedoch mitnichten Schuldzuweisungen verbunden, die nach so vielen Jahren der Nutzung auch keinesfalls angebracht sind. Vielmehr dienen sie der Erläuterung der sachlichen und rechtlichen Verhältnisse.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Ergänzung der Begründung.</p>
<p>4. Der eventuelle Privatweg zum Haus Karl-Liebknecht-Straße 50 ist undenkbar, da die Parzellen 1-5 von „1912“ in der Begehrbarkeit und deren Nutzung in Abhängigkeit gebracht würden und der freie Zugang zum Hauptwasserzähler eingeschränkt würde.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden in diesem Bereich keine abschließenden Eigentumsverhältnisse festgelegt, sondern lediglich Nutzungsrechte (Eigentumsverhältnisse können mangels Rechtsgrundlage auch nicht geregelt werden). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll gerade die Erreichbarkeit der betroffenen Parzellen der Gartenanlage „Babelsberg 1912“ rechtlich dauerhaft gesichert werden. Entsprechend ist ein Gehrecht für die angrenzenden Gartenparzellen vorgesehen, dass auch im Grundbuch eingetragen werden soll. Eine andere Festsetzung, beispielsweise als öffentliche Verkehrsfläche erscheint hingegen nicht angemessen, um den vorhandenen und künftigen Nutzungen (Zufahrt zu einem Wohngebäude und Erreichbarkeit anliegender Gärten) gerecht zu werden. Die Festsetzung eines Gehrechts sichert die Zugänglichkeit auch unabhängig von einem möglichen Eigentümerwechsel ausreichend ab. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass es keine unmittelbare Konsequenz des Bebauungsplans sein muss, dass die Fläche tatsächlich von den Landeshauptstadt Potsdam an einen Privateigentümer veräußert wird.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 20</p> <p>Nur zufällig haben wir von Nachbarn aus der Kleingartenanlage erfahren, dass die Stadt Potsdam den Concordiaweg unangemessen groß ausbauen will.</p> <p>Es ist erfreulich, dass die Stadt sich für die Sicherung der Kleingartenanlagen einsetzt. Es ist aber nicht nachzuvollziehen, warum in diesem Zuge auch der Concordiaweg und die Obere Donarstraße ausgebaut werden müssen?!?</p> <p>Sie wollen Kleingärten sichern und doch sollen für den Ausbau des Concordiaweges Kleingartenflächen geopfert werden. Das ist äußerst widersprüchlich.</p>	<p>Bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 02.12.2009 ist als Planungsziel neben der Sicherung der Kleingartenanlagen benannt, eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung festzulegen. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, alle Belange zu betrachten und miteinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben den Interessen der Kleingärtner sind ebenso die aktuellen verkehrsrechtlichen Anforderungen an eine dauerhaft gesicherte Erschließung unter Berücksichtigung der geltenden Normen zu betrachten. Im Ergebnis dieser Abwägung soll die Verkehrsfläche des Concordiaweges gegenüber der bisherigen Planung von 10,50 m Breite reduziert werden auf eine Breite von 7,00 m. Damit verbunden ist zwar ein erforderlicher Rückbau der angrenzenden Gärten, doch bedeutet dies keinesfalls die Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung. Die verbleibenden Parzellen weisen immer noch eine funktionelle Größe auf, auf der eine kleingärtnerische Nutzung betrieben werden kann. Von einer „Opferung von Kleingartenflächen“ kann daher keine Rede sein.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>Zudem ist es in keiner Weise verständlich, warum der Concordiaweg zu einer über 10m breiten doppelspurigen Straße ausgebaut werden soll. Die Nutzer der Kleingärten kommen nahezu alle mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem Bus (der direkt am Beginn des Concordiaweges am Stadion Karl-Liebknecht-Str. hält!!!), benötigen diesen also nicht, die wenigen festen Anwohner können gut auf dem bestehenden Weg fahren und auch große Fahrzeuge, wie die Müllabfuhr können den Concordiaweg passieren.</p>	<p>Aus planerischer Sicht der Verwaltung kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Nutzer der Kleingärten ausschließlich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus in die Gartenanlagen kommen. Es ist eher anzunehmen, dass beispielsweise zu Saisonbeginn oder –ende und anderen Gelegenheiten Pkw-Stellflächen benötigt werden, wenn die Nutzer größere Dinge (Erde, Pflanzen, Getränke etc.) in die Gärten mitbringen wollen. Angesichts der Zahl der Gärten wird es wohl immer wieder einen entsprechenden Bedarf geben. Der Straßenbausträger hat letztlich auch eine Fürsorgepflicht, im öffentlichen Straßenraum Flächen für den ruhenden Verkehr unterzubringen.</p> <p>Den vorgetragenen Bedenken soll aber insoweit Rechnung getragen werden, dass die Breite der festzusetzenden Verkehrsfläche für den Concordiaweg auf 7,00 m reduziert wird. Dies ist Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung und Abstimmung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr. Es ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch von ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regeln der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. In der fortzuschreibenden Begründung werden die geprüften Alternativen und Entscheidungsgründe im Kapitel B 2.2.1 ausführlich erläutert.</p> <p>Die vorgesehene Breite von 7,00 m ist geeignet, die Straße künftig als Mischverkehrsfläche</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>zu gestalten. Dies ist zum einen von der Stadtverordnetenversammlung bereits am 29.01.2014 mit „Stadtentwicklungskonzept Verkehr“ für den Concordiaweg beschlossen worden, zum anderen aber auch wiederholter Wunsch von Anliegern und Nutzern des Concordiaweges. An einen „verkehrsberuhigten Bereich“ sind bestimmte Anforderungen gestellt, die eine tatsächliche Mischnutzung durch alle Verkehrsteilnehmer erkennen lassen (Fußgänger, Radfahrer, KFZ). Dem soll die Straße hinsichtlich der umzusetzenden baulichen und örtlichen Anforderungen sowie der nachzuweisenden Aufenthaltsfunktion, einschließlich dem erlaubtem Spiel der Kinder nach dem geplanten Umbau standhalten. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Eine derartige Gestaltung ist zur Gewährleistung der Sicherheit des nichtmotorisierten Individualverkehrs in verkehrsberuhigten Bereichen unumgänglich. Vereinzelt können Stellflächen in den Straßenraum integriert werden. Die dadurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrbahn wirken zugleich verkehrsberuhigend.</p> <p>Dass mit der vorgesehenen Breite der Verkehrsfläche in langjährig ausgeübte Nutzungen (z.B. Gartengestaltungen) und bauliche Anlagen eingegriffen wird, ist der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Mit der zu ändernden Planung können der Eingriff jedoch weiter minimiert und die Belange der Anwohner und Kleingärtner in größerem Maße berücksichtigt werden, als es mit der bisherigen Planung von 10,50 m Breite der Fall war. Das Wohl der Allgemeinheit (hier: Verkehrssicherheit) bleibt in ausreichendem Maße weiter gewahrt, da die sichere Abwicklung des Verkehrs und die Erschließung der Grundstücke weiterhin sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Planung wird geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Darüber hinaus sieht die Planung vor, den Concordiaweg zwischen dem Concordiaweg 2 und 3 auf einer Länge von 33m auf 3 m Fahrbahnbreite zu bauen. Wenn dort 3 m reichen, warum müssen es dann vorher 10,50m sein???</p> <p>Wozu ist ein Zweirichtungsverkehr auf einer Straße, die in eine Kleingartenanlage führt nötig? Dies führt lediglich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer erhöhten Geschwindigkeit. Im Moment wird der Concordiaweg viel von den Anwohnern und Kleingär-</p>	<p>Es ist anzunehmen, dass sich der Bürger auf den Weg „Kolonie Eigenland“ bezieht, welcher vom Concordiaweg nach Norden abzweigend die Wohngrundstücke erschließt. Im 1. Entwurf des Bebauungsplans, Stand 10.02.2014 war für diesen Bereich die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite zwischen 3,00 m und 4,10 m vorgesehen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Verkehrsfläche hier nur auf einer Länge von 33 m auf eine Breite von 3m reduziert werden sollte, der Concordiaweg hingegen ist etwa 270 m lang. Aufgrund des Wohngebäudebestands am Concordiaweg sind Abstandsflächen zwischen den Gebäuden zu beachten. Einen Straßenabschnitt auf einer Länge von 33 m einzuengen, ist aber aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht unproblematisch, da diese Entfernung gut zu überschauen ist</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>tenutzern zum Spazieren genutzt. Kinder spielen dort, üben Fahrradfahren, fahren selbständig zum Spielplatz. Dies wird dann alles nicht mehr möglich sein, wenn dort ein zweispuriger Autoverkehr existiert und nicht einmal Fuß- und Radwege vorhanden sind. Oder würden Sie Ihre Kinder dort allein spielen lassen???</p>	<p>und im Begegnungsfall eines der beiden Fahrzeuge vor dem Einengungsbereich warten kann. Im Zuge der Planüberarbeitung soll jedoch auf eine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche verzichtet und stattdessen ein bis zur Oberen Donarstraße durchgehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Weg „Kolonie Eigenland“ zugunsten der Anlieger vorgesehen werden.</p> <p>Davon unabhängig kann eine Sackgasse wie es der Concordiaweg ist nur im Zweirichtungsverkehr geplant werden, da die Fahrzeuge zwangsläufig in beiden Richtungen befahren müssen. Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde zwischenzeitlich auch überprüft, ob eine Straßenbreite von 6 m (4 m Fahrbahn zuzüglich seitlicher Entwässerungsmulde und Bordstein) ausreichen würde. Bei Umsetzung einer Variante mit 6,00m Gesamtbreite wäre jedoch eine Gestaltung des Concordiaweg und entsprechende Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht mehr möglich. Der Begegnungsverkehr für Fahrzeuge könnte ausschließlich an den bestehenden Einfahrtbereichen zu den Gartenanlagen abgewickelt werden. Es wäre zudem nicht möglich, die untergeordnete Rolle des KFZ-Verkehrs zu verdeutlichen, da die Fahrbahn durchgehend und geradlinig errichtet werden müsste. Aufgrund dessen, aber auch mangels der Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr, wäre eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht jedoch nicht mehr vertretbar. Es würde weiterhin die Gefahr bestehen, dass am seitlichen Fahrbahnrand unzulässiger Weise Fahrzeuge abgestellt werden und damit die durchgehende Befahrbarkeit für Versorgungsfahrzeuge eingeschränkt bzw. verhindert wird.</p> <p>Eine 7,00m breite Verkehrsfläche hingegen wird aufgrund des möglichen Begegnungsverkehrs auf einer 5,00 m breiten Fahrbahn den Anforderungen an die Verkehrssicherheit in deutlich höherem Maße gerecht. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr auf seiner Sitzung am 29.09.2015 empfohlen, in der weiteren Planung die künftige Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m zu berücksichtigen. Die vom Einwender selbst geschilderte Nutzung des Concordiawegs kann damit auch künftig noch stattfinden.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>Die unglaubliche Breite von 10,50m wird auch mit der Schaffung von Parkplätzen begründet. Wie schon geschrieben, kommt der Großteil der Kleingartennutzer mit dem Fahrrad. Außerdem gibt es einen Parkplatz an der Karl-Liebknecht-Straße. Manchmal stehen momentan parkende Pkws auf dem Concordiaweg. Dies zu unterbinden dürfte für die Angestellten des Ordnungsamtes kein Problem darstel-</p>	<p>Aus planerischer Sicht der Verwaltung kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Nutzer der Kleingärten ausschließlich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus in die Gartenanlagen kommen. Es ist eher anzunehmen, dass beispielsweise zu Saisonbeginn oder -ende und anderen Gelegenheiten Pkw-Stellflächen benötigt werden, wenn die Nutzer größere Dinge (Erde, Pflanzen, Getränke etc.) in die Gärten mitbringen wollen. Angesichts der Zahl der Gärten wird es wohl immer wieder einen entsprechenden Bedarf geben. Zugleich hat der Stra-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>len, anderenorts gelingt es ihnen auch!</p>	<p>ßenbaulastträger auch eine Fürsorgepflicht, im öffentlichen Straßenraum Flächen für den ruhenden Verkehr unterzubringen.</p> <p>Mit der Reduzierung der Breite der Verkehrsfläche auf 7,00 m steht im Übrigen nicht zu befürchten, dass eine Vielzahl an Parkplätzen geschaffen werden, sondern lediglich vereinzelt, auch als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung durch die Verschwenkung der Fahrbahn. Die Planung geht davon aus, dass sich alle Verkehrsteilnehmer an die Verkehrsregeln halten müssen und ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen Fahrzeuge abstellen.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>Mit dem Ausbau des Concordiaweges fördern Sie den PKW-Verkehr. Außerdem werden bei Spielen im angrenzenden Fußball-Stadion noch mehr Autos dort sein und Stadion-Besucher so noch mehr die angrenzenden Grundstücke und Kleingärten mit Müll und Urin verunreinigen.</p>	<p>Auf die vorherstehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen. Unter Beachtung der vorgenannten Erläuterung zu den Parkplätzen und die Reduzierung der Planung auf eine Breite von 7,00 m wird gleichermaßen den Befürchtungen des Einwenders (Förderung zusätzlichen PKW-Verkehrs, Verunreinigungen) Rechnung getragen, indem die Anzahl an Parkplätzen deutlich geringer sein wird, als dies bei der vorherigen Breite von 10,50m möglich gewesen wäre. Mit der künftigen Gestaltung der Verkehrsfläche wird das „wilde“ Parken unterbunden werden können.</p>
<p>In der Begründung des Bauplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt. Wie lässt sich das nachvollziehen, denn auf einer größeren Straße mit Parkplätzen wird es auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben (ob durch Nutzer der Kleingärten- die dadurch zur Nutzung des PKWs angeregt werden, durch Besucher des nahliegenden Babelsberger Parks oder des Stadions)?</p>	<p>Bei der vorgesehenen Breite der Verkehrsfläche von 7,00 m ist nicht mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Concordiaweg wird weiterhin eine Sackgasse bleiben, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut und beschildert werden soll. Parkplätze werden nur vereinzelt entstehen, es ist eine gleichberechtigte Nutzung für alle Verkehrsarten vorgesehen, die durch entsprechende gestalterische Maßnahmen auch deutlich kenntlich gemacht werden muss. Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Planung dadurch nicht zu erwarten sein.</p>
<p>Aus diesem Grund fordern wir den Ausbau des Concordiaweges und der Oberen Donarstraße aus der Planung herauszunehmen.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt. Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung sowohl der Kleingärten aber auch der vorhandenen Wohnnutzungen besteht ein städtebauliches Erfordernis, die Erschließung dauerhaft rechtlich zu sichern. Dazu zählen auch die verkehrsrechtlichen Überlegungen zu einem künftigen Ausbau sowohl des Concordiaweges als auch der Oberen Donarstraße und die im Ergebnis der Abwägung aller Belange entsprechende Flächensicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 21</p> <p>durch Nachbarn haben wir zufällig erfahren, dass die Stadt Potsdam am Concordiaweg Kleingärten und eine Spielstraße für einen überdimensionierten Straßenneubau opfern will.</p> <p>Mit Verwunderung mussten wir feststellen, dass wir als unmittelbar betroffene Eigentümer des angrenzenden Grundstückes Semmelweisstraße 14 über die beabsichtigten Planungen der Stadt nicht informiert wurden. Dies umso mehr, da die Anlieger den Ausbau bezahlen sollen: "Erschließungsvertrag mit den betroffenen Anliegern".</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit bereits zum zweiten Mal Gelegenheit erhielt, sich über die Planung zu informieren und zu den Planinhalten zu äußern (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf im September 2013 und die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf im Mai 2014). Für die Verwaltung besteht keine gesetzliche Pflicht, in einem Bebauungsplanverfahren über die ortsübliche Bekanntmachung hinaus ggf. betroffene Bürger zu informieren. Zumal ein Kreis der „Betroffenen“ nur sehr schwer abzugrenzen ist. Die bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam. Es ist Aufgabe der Bürger, sich entsprechend zu informieren.</p> <p>Auf den Hinweis im Kapitel D 5.2 in der Begründung zur Möglichkeit des Abschlusses eines Erschließungsvertrages kann mangels Erforderlichkeit für den Concordiaweg und die Obere Donarstraße verzichtet werden.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p>
<p>Insbesondere die Umwandlung der vorhandenen Spielstraße und deren Ausbau zu einer über 10m! breiten, doppelspurigen Straße ist für uns nicht nachvollziehbar. Die vorliegende Begründung ist dahingehend widersprüchlich, sachlich nicht stimmig und widerspricht den Zielen der Planung: "dauerhafte Erhaltung als Kleingartenfläche".</p>	<p>Ein Widerspruch zu den Planungszielen liegt nicht vor. Bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 02.12.2009 ist als Planungsziel neben der Sicherung der Kleingartenanlagen benannt, eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung für die in die Kleingartenanlagen zu integrierende Wohnnutzung festzulegen. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, alle Belange zu betrachten und miteinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben den Interessen der Kleingärtner und anderen Anlieger sind ebenso die aktuellen verkehrsrechtlichen Anforderungen an eine dauerhaft gesicherte Erschließung unter Berücksichtigung der geltenden Normen zu betrachten.</p> <p>Den vorgetragenen Bedenken soll aber insoweit Rechnung getragen werden, dass die Breite der festzusetzenden Verkehrsfläche für den Concordiaweg auf 7,00 m reduziert wird. Dies ist Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung und Abstimmung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr. Es ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch von ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regeln der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. In der fortzuschreibenden Begründung werden die geprüften Alter-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>nativen und Entscheidungsgründe im Kapitel B 2.2.1 ausführlich erläutert.</p> <p>Die vorgesehene Breite von 7,00 m ist geeignet, die Straße künftig als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Dies ist zum einen von der Stadtverordnetenversammlung bereits am 29.01.2014 mit „Stadtentwicklungskonzept Verkehr“ für den Concordiaweg beschlossen worden, zum anderen aber auch wiederholter Wunsch von Anliegern und Nutzern des Concordiaweges. An einen „verkehrsberuhigten Bereich“ sind bestimmte Anforderungen gestellt, die eine tatsächliche Mischnutzung durch alle Verkehrsteilnehmer erkennen lassen (Fußgänger, Radfahrer, KFZ). Dem soll die Straße hinsichtlich der umzusetzenden baulichen und örtlichen Anforderungen sowie der nachzuweisenden Aufenthaltsfunktion, einschließlich dem erlaubtem Spiel der Kinder nach dem geplanten Umbau standhalten. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Eine derartige Gestaltung ist zur Gewährleistung der Sicherheit des nichtmotorisierten Individualverkehrs in verkehrsberuhigten Bereichen unumgänglich. Vereinzelt können Stellflächen in den Straßenraum integriert werden. Die dadurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrbahn wirken zugleich verkehrsberuhigend.</p> <p>Dass mit der vorgesehenen Breite der Verkehrsfläche in langjährig ausgeübte Nutzungen (z.B. Gartengestaltungen) und bauliche Anlagen eingegriffen wird, ist der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Mit der zu ändernden Planung können der Eingriff jedoch weiter minimiert und die Belange der Anwohner und Kleingärtner in größerem Maße berücksichtigt werden, als es mit der bisherigen Planung von 10,50 m Breite der Fall war. Das Wohl der Allgemeinheit bleibt in ausreichendem Maße weiter gewahrt, da die sichere Abwicklung des Verkehrs und die Erschließung der Grundstücke weiterhin sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m als Festsetzung vorgesehen werden soll.</p>
<p>Wir möchten daher anregen, den Concordiaweg komplett aus der Planung herauszunehmen und als Anlieger- und Spielstraße zu belassen.</p>	<p>Wie bereits vorstehend erläutert, soll mit dem Bebauungsplan die Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden. Diese befinden sich sowohl direkt am Concordiaweg als auch entlang des Weges „Kolonie Eigenland“, der vom Concordiaweg abzweigt. Gleichermäßen müssen die vorhandenen Gartenanlagen dauerhaft erschlossen und an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Insofern ist es erforderlich, den Concordiaweg in der Planung zu belassen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>Die aktuellen Planungen zum Ausbau des Concordiawegs ermöglichen es aber weiterhin, die Verkehrsfläche so zu gestalten, dass sie auch künftig die Funktion einer Anlieger- und Spielstraße erfüllt. Eine Festlegung hierzu erfolgt jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (der lediglich den Flächenumfang festlegt), sondern im Zuge der Umsetzung der Planung. Erst dann wird die genaue Einteilung der Verkehrsfläche geplant und wird die entsprechende Einstufung und Beschilderung erfolgen.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>
<p>Ein Ausbau des Concordiawegs widerspricht auch dem STEK Verkehr: "soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt" "verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln". Dies wird durch die vorliegende Planung mit dem massiven Verkehrsausbau konterkariert. Hier ist festzustellen dass die Bereitstellung von Flächen, auch für den ruhenden Verkehr mehr (vorher nicht vorhandenen Verkehr) erzeugt. Die Kleingärtner kommen bislang fast ausschließlich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus. Mit Verwunderung mussten wir feststellen, dass jedoch keine Flächen für Fahrräder oder Fußgänger berücksichtigt sind?!</p>	<p>Der Straßenbaulastträger ist angehalten, sich gleichwohl um die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen zu kümmern (Vorsorgepflicht). Es ist aus Sicht der Verwaltung unrealistisch anzunehmen, dass die Kleingärtner dauerhaft fast ausschließlich ohne Pkw zu den Gärten kämen. Es wurde wiederholt festgestellt, dass innerhalb des jetzigen sehr schmalen Concordiawegs unrechtmäßig geparkt wird. Dadurch wird im Gefahrfall eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gefährdet bzw. verhindert. Zudem wird es saisonal bedingt immer wieder Situationen geben, wo auch die Kleingärtner größere Anlieferungen für den Gartenbedarf mit dem Kfz bringen werden oder aber Besucher für ihr Auto eine Parkfläche suchen. Dass der Parkplatz im vorderen Bereich des Concordiawegs dafür nicht ausreichend ist, ist hinlänglich bekannt und zeigt sich zugleich in dem unrechtmäßigen Parken entlang des Concordiawegs.</p> <p>Mit dem künftigen Ausbau auf eine Breite von 7,00 m und den integrierten geordneten Flächen für den ruhenden Verkehr kann zugleich sichergestellt werden, dass eine sichere Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs auf der Fahrbahn möglich ist. Die Fahrbahn kann auf der gesamten Länge des Concordiawegs mehrmals verschwenkt werden, um so auch zu verdeutlichen, dass der Kfz-Verkehr lediglich eine untergeordnete Rolle spielt. Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist es damit auch gerechtfertigt, einen verkehrsberuhigten Bereich anzuordnen und den Concordiaweg entsprechend zu beschildern.</p> <p>Ein Widerspruch zum STEK Verkehr ist mit der vorliegenden Planung nicht zu erkennen; die Planung wird auch nicht zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs führen. Als Sackgasse wird der Concordiaweg auch künftig keine Durchfahrtsstraße sein können und auch die Integration von einigen wenigen Parkplätzen wird nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sein.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Warum eine kurze Sackgasse als Anlieger- und Spielstraße mit verminderter Geschwindigkeit 10,5m breit sein soll, ist fachlich nicht zu begründen. Nach EAE 85/95 reicht auch für Feuerwehr/ Müll eine Fahrbahnbreite von 3m! Hier muss unterstellt werden dass die vorliegende Planung von einer Verkehrsstärke von über 150 Kfz/h ausgeht. Dies ist jedoch momentan nicht mal annähernd der Fall.</p>	<p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Verkehrsfläche auf eine Gesamtbreite von 7,00 m reduziert wird. Eine noch geringere Fahrbahnbreite – wie vorgeschlagen - von 3 m wäre ggf. nur dann möglich, wenn der Concordiaweg als Einbahnstraße funktionieren würde. Dies ist vorliegend jedoch nicht gegeben. Da der Concordiaweg eine Sackgasse ist, die in beide Richtungen befahren wird, muss der Begegnungsfall sowohl von Pkw / Fußgänger bzw. Radfahrern, als auch der Begegnungsfall PKW/PKW bzw. Lkw (beispielsweise Feuerwehr, Müllfahrzeug) berücksichtigt werden.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>
<p>Die Kleingärten sind ausreichend erschlossen. Die vorliegende Planung kann also nur dazu gedacht sein, die Kleingärten auch zu bebauen, dann würde solch eine breite Straße angemessen sein. Dies widerspricht jedoch den Planungszielen, weswegen von dem Ausbau des Concordiaweges Abstand genommen werden muss.</p>	<p>Mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans soll festgeschrieben werden, dass nur eine kleingärtnerische Nutzung in den bestehenden Gartenanlagen zulässig ist. Lediglich die vorhandenen Wohngrundstücke werden entsprechend dauerhaftes Wohnrecht erhalten. Insofern ist die Befürchtung, die Kleingärten würden für eine Bebauung vorgesehen werden, nicht zutreffend. Dass die Verkehrsfläche des Concordiawegs jedoch auf 7,00 m reduziert werden soll und aus verkehrsrechtlicher Sicht ein entsprechender Ausbau erforderlich ist, wird vorstehend umfangreich begründet.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>
<p>Aus eigener täglicher Beobachtung können wir feststellen, dass Wildparken hier kein größeres Problem darstellt. Lediglich die Fußballanhänger nutzen diesen Stadtraum derart. Es dürfte den tatkräftigen Mitarbeitern des Potsdamer Ordnungsamtes ein leichtes sein, dies zu unterbinden. Hierfür braucht es keinen B-Plan.</p> <p>Auch das vereinzelte kurzzeitige Parken zum Be- und Entladen, insbesondere während der baubedingten Sperrung der Semmelweisstraße stellt kein größeres Problem dar.</p>	<p>Seitens der Verwaltung wurde mehrfach festgestellt, dass das wilde Parken auch nur von einigen wenigen Fahrzeugen dazu führt, dass ein Rettungsfahrzeug oder ein Müllfahrzeug den Concordiaweg nicht mehr befahren kann. Dies muss Anlass sein, letztlich auch im Interesse der anliegenden Nutzer, eine dauerhaft gesicherte Erschließung zu schaffen. Nicht ausreichend ist es, wenn seitens des Ordnungsamts vermehrt Kontrollen durchgeführt würden. Immer wieder wird es, wenn auch nur vereinzelt, dazu kommen, dass widerrechtlich geparkt wird. Im Ernstfall kann ein Rettungsfahrzeug dann den Concordiaweg ggf. nicht rechtzeitig befahren. Es ist jedoch Aufgabe des Straßenbauaustägers, dies entsprechend sicherzustellen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, den Concordiaweg künftig so auszubauen, dass der Verkehr dauerhaft verkehrssicher abgewickelt werden kann. Die Breite der Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, dass diese Aufgabe mit entsprechenden baulichen Maßnahmen umsetzbar sein wird.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bei Umsetzung der vorliegenden Planung steht eine weiträumige Verlärmung und Belastung mit Abgasen (Feinstaub) zu befürchten. Ein sorgloses Spielen von Kindern wäre dann nicht mehr möglich, Nachbarschaftskontakte unterbunden.</p> <p>Warum von keinen Umweltauswirkungen ausgegangen wird, wenn ein solch massiver Straßenausbau vorgenommen wird ist unverständlich. Solange der Ausbau des Concordiaweges Bestandteil der Planung ist, kann nicht von Bestandssicherung gesprochen werden. Warum werden hier Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastungen nicht geprüft?</p>	<p>Bei einem künftigen Ausbau des Concordiawegs auf eine Breite von 7,00 m ist aus verkehrsfachlicher Sicht nicht anzunehmen, dass eine Verlärmung oder Belastung mit Abgasen (Feinstaub) zu befürchten ist. Der Concordiaweg wird weiterhin eine Sackgasse bleiben, so dass nicht zu befürchten ist, dass zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Weiter ist anzunehmen, dass auch die Integration von einzelnen Stellplätzen nicht zu einem erheblichen Parksuchverkehr führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Concordiaweg – so wie im Bestand - auch künftig nur von den direkten Anwohnern des Concordiaweg und des Weges „Kolonie Eigenland“ bzw. deren Besuchern und einigen Kleingärtnern befahren werden wird. Es werden im Plangebiet keine neuen Nutzungen zugelassen, die einen zusätzlichen Verkehr auslösen würden. Der von den Anliegern geschilderte und wegen Parkverbots gar unzulässige Parkverkehr bei Fußballspielen im nahe gelegenen Karl-Liebnecht-Stadion kann mit der Umsetzung der Planung weiter aufgelöst werden, da mit einer entsprechenden Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs sog. „wilde“ Parkflächen am Straßenrand weitgehend ausgeschlossen werden können.</p> <p>Eine Prüfung von Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastungen ist für die nach der Planung zu erwartende Verkehrsmenge im Concordiaweg nicht erforderlich. In der Regel werden entsprechende Gutachten und Berechnungen an Hauptverkehrsstraßen durchgeführt. Der Lärmaktionsplan 2011 der Landeshauptstadt Potsdam z.B. beurteilte beispielsweise die Verkehrslärmbelastung für Straßenabschnitte mit einer Verkehrsbelegung zwischen 3 und 6 Mio. Fahrzeugen pro Jahr (8.200 – 16.400 DTV). Davon ist der Concordiaweg mit einer, von den Anwohnern geschätzten, Befahrung mit 30 Fahrzeugen pro Tag sehr weit entfernt.</p> <p>Gerade bei einer Breite der Verkehrsfläche von 7,00 m (davon 5 m Fahrbahnbreite) wird die Sicherheit der Verkehrsabwicklung deutlich erhöht. Es ist vorgesehen, den Concordiaweg als Mischverkehrsfläche zu gestalten und entsprechend als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Es können eindeutige Bereiche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen und die Fahrbahn mehrfach verschwenkt werden. Dies wird dazu führen, dass die untergeordnete Rolle des Kfz-Verkehrs auch optisch wahrnehmbar ist. Eine Wirkung des Concordiawegs als Barriere, mit der Folge der Unterbindung von Nachbarschaftskontakten steht hingegen, auch angesichts der unveränderten Verkehrsmenge nicht zu befürchten.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>
<p>Die Unfallstatistik zeigt eindeutig, dass mit erhöhter Geschwindigkeit (bislang 30, dann 50 km/h) Anzahl und Schwere der Unfälle zunimmt, insbesondere bei Kindern, Fußgängern und Radfahrern. Wa-</p>	<p>Der Bürger unterstellt, dass künftig eine höhere Geschwindigkeit als bislang zulässig sein soll. Dies ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen keinesfalls eine Erhöhung der Geschwindigkeit für den Kfz-Verkehr vor. Aufgrund der vergleichsweise geringen Länge des Concordiawegs und seiner Funktion als Sackgasse ist davon auszuge-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>rum werden die Anlieger dieser Gefahr ausgesetzt?</p>	<p>hen, dass auch künftig höchstens 30 km/h zulässig sein werden. Eine abschließende Regelung im Bebauungsplan ist hierzu jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Es ist jedoch vorgesehen, den Concordiaweg künftig als Mischverkehrsfläche auszubauen und als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen und entsprechend zu beschildern.</p>
<p>Es ist gut, dass das Grundstück des Concordiaweges in städtischem Besitz ist. So hat die Stadt hier die Möglichkeit ihre Ziele (STEK, Sanierungsgebiet) umzusetzen. Es besteht kein Zwang, eine Straße zu bauen, nur weil das Grundstück in städtischem Besitz ist. Durch Ausweisung dieser überdimensionierten Verkehrsfläche werden Begehrlichkeiten geweckt, die später nicht mehr zu korrigieren sind.</p>	<p>Die vorgesehene Reduzierung der Verkehrsfläche auf 7,00 m wurde bereits vorstehend erläutert. Dass sich die Ausweisung auf das städtische Flurstück 19/2 beschränkt, ist dabei von deutlichem Vorteil. Mit dem Bebauungsplan sollen neben der langfristigen Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen auch die vorhandenen Wohnnutzungen und deren Erschließung gesichert werden. Es sollen im Bebauungsplan hierfür zunächst nur die erforderlichen Flächen festgesetzt werden. Die tatsächliche Umsetzung und der Ausbau bzw. die Umgestaltung des Concordiawegs werden erst im Anschluss bei der Freigabe der entsprechenden finanziellen Mittel aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen.</p> <p>Da mit dem Bebauungsplan auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die nördlich angrenzenden Flächen geregelt werden, können die befürchteten „Begehrlichkeiten“ abgewehrt werden. Zulässig werden lediglich gärtnerische Nutzungen und – beschränkt auf die vorhandenen Grundstücke – in sehr geringem Umfang Wohnnutzungen sein.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird.</p>
<p>Auch der historische Vergleich überzeugt nicht. Nur weil vielleicht irgendwann mal etwas geplant war, muss es ja nicht zwangsläufig heute noch umgesetzt werden. Nur am Rande sei bemerkt, dass es hier um einen "Weg" geht, nicht um eine Anlieger- oder Sammelstraße.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird keinesfalls ein Vergleich zu der historischen Planung gezogen. Es wird anhand der noch heute vorhandenen Flurstücksgrenzen lediglich das frühere Erschließungs- und Baukonzept erläutert, doch wird dieses nicht der jetzigen Planung zugrunde gelegt. Eindeutiges Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Sicherung der – von dem ursprünglichen Konzept abweichenden – kleingärtnerischen Nutzung. Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge zur beabsichtigten Reduzierung, aber auch auf das städtebauliche und verkehrsrechtliche Erfordernis zur Regelung der Breite der Verkehrsfläche wird verwiesen.</p>
<p>Da wir unmittelbar am Concordiaweg anliegen, haben wir uns hierzu geäußert, vorgenanntes trifft jedoch auch auf die Obere Donarstraße zu.</p>	<p>Für die Obere Donarstraße ist seit Beginn der Planung eine geringere Breite vorgesehen, als noch anfangs für den Concordiaweg. Gleichwohl sind für die Obere Donarstraße ähnliche Parameter anzusetzen: Sackgasse, Gewährleistung des Zweirichtungsverkehrs, Sicherstellung der Freihaltung von Rettungswegen, Berücksichtigung von Parkbedarf für die Kleingärtner. Die Verkehrsflächen für beide Straßen sollen nunmehr mit der gleichen Breite von 7,00 m festgesetzt werden.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Abschließend möchten wir nicht versäumen, auf einen Nebeneffekt hinzuweisen. Durch den Ausbau des Concordiaweges wird der Veränderungsdruck nicht nur auf das Kleingartengebiet, sondern auch auf die angrenzenden Bereiche enorm wachsen/ initiiert werden. Rückwärtige Grünbereiche der Semmelweisstraße würden zwangsläufig nachverdichtet und bebaut werden. Dies widerspricht den Sanierungszielen des Sanierungsgebietes Babelsberg. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die mit viel Fördergeldern vorangetriebene Städtebauliche Sanierung durch die vorliegende Planung hier hintertrieben wird.</p>	<p>Die Planung im Bereich der Oberen Donarstraße wird nicht geändert.</p> <p>Die künftige Entwicklung nördlich des Concordiaweges wird sich auf der Grundlage der rechtlichen Regelungen des aufzustellenden Bebauungsplans regeln, für die südlich gelegenen Flächen gelten die Bestimmungen des Sanierungsgebiets Nr. 2 „Babelsberg-Nord“. Mit einem Ausbau des Concordiaweges auf 7,00 m ändern sich die Rahmenbedingungen für das Sanierungsgebiet nicht. In diesem Bereich sehen die Sanierungsziele (konkretisiert durch den Rahmenplan) einen von Bebauung frei zu haltenden, begrünten Blockinnenbereich vor und stehen damit einer Bebauung entgegen. Ein Veränderungsdruck, der mit Umsetzung der vorliegenden Planung ausgelöst werden könnte, ist aus Sicht der Landeshauptstadt daher nicht zu befürchten.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bürger 22</p> <p>Fordert in seiner Stellungnahme als Vertreter für 9 Grundstückseigentümer,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Planung in der gegenwärtigen Form nicht weiterzuführen 2. hilfsweise, die vorgesehenen Festsetzungen zu Flächen und Erschließung im Concordiaweg und in der Kolonie Eigenland dahingehend zu ändern, dass der Bereich der Flurstücke Nr. 163, 164, 166, 167, 169, 170, 173, 174 und 49 keine Verkehrsflächen und keine privaten Grünflächen festgesetzt werden. <p>In der Stellungnahme folgt die Auflistung der Eigentumsverhältnisse sowie der Hinweis, dass das Flurstück 49 städtisches Eigentum ist, aber zur privaten Nutzung überlassen wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird jedoch klargelegt, dass nur ein kleiner Teil des städtischen Flurstücks 49 zur privaten Nutzung überlassen wurde. Da dieser betroffene Teil nachweisbar nicht Bestandteil einer Kleingartenanlage ist, kann die Planung dahingehend geändert werden, dass diese Fläche als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden soll. Damit wird die derzeit ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert. Eine Einbeziehung in die Wohngebietsflächen würde jedoch den Planungszielen widersprechen, die lediglich eine Sicherung der vorhandenen dauerbewohnten Gebäude vorsehen und somit eine Erweiterung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht umfassen.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass eine Teilfläche des Flurstücks 49 als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt wird.</p>
<p>Die baulichen Anlagen auf den betroffenen Grundstücken sind bereits ab den 1930er Jahren entstanden. Entsprechende Baugenehmigungen liegen insbesondere auch für die Bebauung auf Flurstück Nr. 174 vor. Die Erschließung der Grundstücke ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Seit den 1950er Jahren kam keine neue Bebauung mehr hinzu. Die Wohnnutzung besteht ebenfalls seither. Genehmigungen der Stadt zur Herstellung von Hausanschlüssen aus dem Jahre 1967 belegen dies. Die Erschließung ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die Abfallentsorgung und die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über den Weg Kolonie Eigenland. Ebenfalls wird die Zufahrt mit Wendemöglichkeit für die Anwohner über den Weg ermöglicht.</p>	<p>Die Erläuterung des Bestands aus Sicht des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den der Stadt vorliegenden Akten befinden sich keine Nachweise für Bau- oder Nutzungsgenehmigungen, was jedoch nicht unmittelbar bedeutet, dass in den 1930-er Jahren (und folgende) keine Genehmigungen erteilt worden seien. Die jeweiligen Eigentümer sind zu gegebener Zeit aufgefordert, entsprechende Nachweise vorzulegen.</p> <p>Bezüglich der Aussage „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte seien gesichert“, muss weiter einschränkend darauf hingewiesen werden, dass nur für das Flurstück 164 die Erschließung entsprechend gesichert ist. Für dieses Flurstück sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Flurstücke 166, 167, 169, 171 und 173 im Grundbuch eingetragen. Für alle anderen bewohnten Grundstücke kann die Aussage des Einwenders nicht bestätigt werden, so dass entsprechende Regelungen für eine gesicherte Erschließung im Bebauungsplan zu treffen sind.</p> <p>Die Sachstandserläuterung in der Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Das Plangebiet liegt im Nördlichen Teil von Babelsberg zwischen dem Concordiaweg im Süden und Oberer Donarstraße sowie zwischen Oberer Donarstraße und Bruno-H.-Bürger Straße. Es befindet sich derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB). Gegenstand und Zielsetzung der Planung ist nach dem ausliegenden Planentwurf (vgl. Kapitel B Ziff. 1, S. 18) die Sicherung der bestehenden Nutzung sowie die Verhinderung einer Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen durch bestandssichernde Planung. Dafür werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Erschließung des Plangebiets für den öffentlichen Verkehr geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Inhalte des Planentwurfs, Stand 10.02.2014 sowie der dazugehörigen Begründung sind vom Einwender korrekt dargestellt worden.</p>
<p>Auf den Grundstücken der Einwender soll im rückwärtigen Bereich jeweils ein reines Wohngebiet i.S.v. § 3 BauNVO festgesetzt werden (vgl. Kapitel B Ziff. 3.1 der Planbegründung S. 22 f.). Der jeweils an den Concordiaweg bzw. den Weg Kolonie Eigenland angrenzende Grundstücksteil soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen werden (vgl. Kapitel B, Ziff. 3.4.2 der Planbegründung, S. 26 f.).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Inhalte des Planentwurfs, Stand 10.02.2014 sowie der dazugehörigen Begründung sind vom Einwender korrekt dargestellt worden.</p>
<p>Der Planentwurf umfasst auch die Festsetzung von Verkehrsflächen. Im südlichen Planungsgebiet soll insbesondere der Concordiaweg ausgebaut werden. Die Kolonie Eigenland soll – ebenfalls im Hinblick auf den Straßenbau – als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden (vgl. Kapitel B, Ziff. 3.2.1 der Planbegründung, S. 25). Im Hinblick auf den Straßenausbau sollen der Concordiaweg und die Kolonie Eigenland in der Breite erweitert werden. Die Kolonie Eigenland soll mit einer Fahrbahnbreite von 3 m und anschließend auf 4,10 m Breite geführt werden. Der Concordiaweg soll auf einer Breite von 10,5 m ausgebaut werden. Dafür sollen konkret Grundstücksgrenzen bereinigt und Zäune und Hecken versetzt werden. Dies bedeutete, dass gärtnerisch genutzte Flächen aufgegeben werden und auf den Flurstücken 172, 173, 174 auch bauliche Anlagen rückgebaut werden müssten (vgl. Kapitel B, Ziff. 2.2.1 der Planbegründung, S. 20 f.). Die Nutzung der Gärten müsste teilweise aufgegeben werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Inhalte des Planentwurfs, Stand 10.02.2014 sowie der dazugehörigen Begründung sind vom Einwender korrekt dargestellt worden.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Die Planung ist bereits in ihren Grundzügen abzulehnen und das Verfahren daher abzubrechen.</p> <p>1. Die Planung ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die im Planentwurf dargelegten Ziele rechtfertigen weder die vorgesehenen Festsetzungen noch das Erschließungskonzept.</p>	<p>Entgegen der Auffassung des Einwenders ist die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der planerischen Konzeption und den städtebaulichen Zielen, die die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt. Die legitimen städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, sind die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen als Dauerkleingärten und die Integration der vorhandenen dauerbewohnten Gebäude in die Gesamtanlage sowie die Sicherung der bestehenden Nutzungen. Gleichmaßen soll die Erschließung dauerhaft rechtlich gesichert werden. Diese in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auch ausführlich beschriebenen Planungsziele können mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>a. Es ist bereits nicht ersichtlich, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gesamtstädtische Zielsetzung der dauerhaften Erhaltung von Kleingartenflächen die geplanten Festsetzungen erforderlich macht.</p>	<p>Zu 1a) Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind eine wichtige Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam für die künftige gesamtstädtische Entwicklung. Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung über das Kleingartenentwicklungskonzept gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in privatem Besitz durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich. Da sich ein Großteil der Flächen in privatem Eigentum befindet, für den angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung ggf. entgegenstehende Interessen angemeldet werden könnten (und bereits auch wurden), ist es der Landeshauptstadt Potsdam ein wichtiges Ziel, planungsrechtliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit für die Gartenanlagen zu schaffen. Die Gartenanlagen „Freie Scholle“ und „Hoffnung 1922“ sind zu 90 bzw. 99 % auf privatem Grund angesiedelt. Im Bundeskleingartengesetz werden in § 20a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands bestimmt. Gemäß Nr. 3 gilt: <i>„Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, verbleibt es bei der vereinbarten Nutzungsdauer. Sind die Kleingärten im Bebauungsplan als Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluss nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bekannt gemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an um sechs Jahre. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden...“</i></p> <p>Weiter zu beachten ist das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG), welches die</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>Rechtsverhältnisse an Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsgebietes genannten Gebiet (Beitrittsgebiet) regelt, „<i>die aufgrund eines Vertrags zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung [...] überlassen [...] worden sind</i>“. In § 23 SchuldRAnpG sind besondere Kündigungsschutzfristen benannt. Demnach kann gemäß § 23 Abs. 2 „<i>Vom 4. Oktober 2015 an [...] der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.</i>“</p> <p>Die vorgenannten gesetzlichen Grundlagen sind maßgebliche Auslöser zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel, die vorhandenen Dauerkleingärten dauerhaft rechtlich zu sichern. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Abgrenzung des Geltungsbereichs ist eine Gemeinde frei. Für den vorliegenden Fall ergibt sich die Abgrenzung aus der räumlichen Zusammengehörigkeit aller Gartenanlagen und deren stadträumlicher Wirkung.</p> <p>Zugleich ist erkennbar, dass die Eigentümer von Wohngrundstücken, die vereinzelt in die Gartenanlagen integriert sind, Interesse an einer dauerhaften Sicherung ihrer Wohnnutzung haben, die ggf. über den derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen des § 35 BauGB (Außenbereich) hinausgehen (Erweiterung der Wohngebäude, Errichtung von größeren Wohngebäuden an gleicher Stelle).</p> <p>Um die vorliegenden Interessenkonflikte und Spannungen zu lösen, ist der Bebauungsplan das geeignete Instrument, die Entwicklung in die im Sinne der Zielvorgaben des Bebauungsplans gesetzte Richtung zu lenken.</p> <p>Im Übrigen sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden (vgl. dazu Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 8, Rn. 3 mit Verweis auf die gängige Rechtsprechung des BVerwG). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und erfüllt damit die Anforderungen des Entwicklungsgebots.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>aa) Die betroffenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist nicht geeignet, das im Plangebiet angegebene städtebauliche Ziel Sicherung</p>	<p>Zu 1 aa) Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist neben der Zielsetzung der Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen ebenso benannt, die im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser in die Gesamtanlagen zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Das bedeutet im Umkehrschluss, eine weitere Ausdehnung der Wohnnut-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>der bestehenden Nutzung zu erreichen. Soll der Erhalt der Kleingartennutzung gesichert werden, so gewährleistet dies bereits die derzeitige Einordnung des Gebiets nach § 35 BauGB. Eine weitere Bebauung ist hier im Grundsatz schon nach der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Lage nicht zulässig. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche bietet keine zusätzliche Absicherung für das Freihalten weiterer Bebauung.</p>	<p>zung und die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden zu vermeiden und die vorherrschende kleingärtnerische Nutzung im Gesamtgebiet beizubehalten. Dass das Gebiet derzeit gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 10 hinreichend erläutert. Das stellt der Einwander auch nicht in Frage. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll jedoch maßgeblich bestimmt werden, wie die Wohnnutzung auf die bestehenden Flächen beschränkt wird. Die Unterteilung der betroffenen Grundstücke in Wohnbauflächen mit angrenzenden privaten Hausgärten ist eine hierfür geeignete Festsetzung (vgl. hierzu jedoch den unten stehenden Abwägungsvorschlag zu 2 cc).</p> <p>Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vorstehend bereits dargelegt. Es ergibt sich maßgeblich aus den Eigentumsverhältnissen und den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bundeskleingartengesetzes und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz, in welchem die Kündigungsregelungen für Flächen in privatem Eigentum benannt sind (vgl. Abwägungsvorschlag zu 1a).</p> <p>Die bestehenden Kleingartennutzungen können nur durch die Festsetzung der Grünflächen „Dauerkleingarten“ im Bebauungsplan auf unabsehbare Zeit „festgeschrieben“ werden, da die Gartenkolonien nur dadurch zu einem Dauerkleingarten gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG werden. Entgegen der Auffassung des Einwenders ist nur mit der Festsetzung Grünfläche „Dauerkleingärten“ das Planungsziel zu erreichen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll zugleich einer möglichen Kündigung der bestehenden Pachtverträge durch die Eigentümer entgegengewirkt werden, die die Flächen ggf. brach liegen lassen würden. Dies wäre weder im Interesse der gesamtstädtischen Entwicklung noch der betroffenen Nutzer. Insofern bietet die verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sehr viel mehr als „nur“ die Absicherung für das Freihalten weiterer Bebauung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>bb) Auch der Ausbau von Straßen und die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen fördert nicht das Ziel, die kleingärtnerisch genutzten Flächen zu erhalten. Im Gegensatz dazu wird durch eine solche Festsetzung die kleingärtnerische Nutzung für die Zukunft eher gefährdet. Dem Ziel, Kleingartenflächen zu erhalten, läuft die geplante Bereinigung von Grundstücksgrenzen unter Aufgabe von kleingärtnerisch genutzten Flächen (Kapitel B, Ziff. 2.2.1 der Planbegründung, S.20) erst recht entgegen.</p>	<p>Die beabsichtigte Festsetzung von Verkehrsflächen steht nicht ausschließlich im Zusammenhang mit der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung, sondern vor allem auch mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet und dem Planungsziel, diese in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Darüber hinaus besteht zugleich das Erfordernis, auch die Kleingartenanlagen entsprechend ihren Anforderungen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anzubinden und die Erschließung dauerhaft rechtlich zu sichern.</p> <p>Während der Concordiaweg bereits als Verkehrsfläche gewidmet ist und sich im Eigentum der</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>gen. Vor dem Hintergrund des anvisierten Flächenerwerbs zum Straßenausbau ist insbesondere die nur teilweise Ausweisung der betroffenen Grundstücke als private Grünfläche nicht hinreichend städtebaulich motiviert.</p>	<p>Landeshauptstadt Potsdam befindet, stellt sich die Situation für den Weg „Kolonie Eigenland“ und die Obere Donarstraße anders dar. Diese Flächen befinden sich ganz überwiegend in privatem Eigentum und sind derzeit auch nicht als Verkehrsflächen gewidmet.</p> <p>Bei der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sind die aus dem Straßenverkehrsrecht resultierenden Anforderungen an die Breite zu berücksichtigen, die zu einer sicheren Verkehrsabwicklung erforderlich sind. Für den Concordiaweg ist kein Flächenerwerb erforderlich und die Breite wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt (gegenüber der bisherigen Planung soll die Verkehrsfläche für den Concordiaweg nur noch mit 7m festgesetzt werden).</p> <p>Es ist anzunehmen, dass sich die vorgetragenen Bedenken zum anvisierten Flächenerwerb zum Straßenausbau auf den Weg „Kolonie Eigenland“ beziehen. Ihnen kann insoweit Rechnung getragen werden, als dass auf eine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich verzichtet und stattdessen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, durchgehend vom Concordiaweg bis zur Oberen Donarstraße festgesetzt werden kann. Damit kann die Erschließung aller anliegenden Privatgrundstücke in ausreichendem Maße gesichert werden und es ist nicht mehr erforderlich, in diesem Bereich für die Festsetzung öffentlicher Nutzungen Privateigentum in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem Weg „Kolonie Eigenland“.</p>
<p>b. Es bedarf auch nicht der weiteren Erschließung des Plangebiets. Der Planentwurf spricht bereits an, dass planungsrechtlicher Bedarf in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht ausgelöst wird (Kapitel B, Ziff. 3.1 der Planbegründung, S.22) Auch an Verkehrsflächen besteht kein neuer Bedarf. In der Kolonie Eigenland wurden in der Vergangenheit weder bauliche Veränderungen vorgenommen, noch hat die Nutzung der betroffenen Flächen in letzter Zeit verändert. Tatsächlich sind die vorhandenen baulichen Anlagen bereits ab den 1939er Jahren entstanden. Seit den 1950er Jahren existieren sie in der heutigen Gestalt und mit der heutigen Nutzung. Da nach dem vorliegenden Planentwurf keine weitere Bebauung zugelassen werden soll, ist nicht zu erwarten, dass weiterer Bedarf an Verkehrsflächen entstehen wird. Sowohl der Concordiaweg als auch die Kolonie Eigenland sind für die Abfallentsorgung, als Feuerwehrezufahrt und als Parkmöglichkeit für die vorhandene</p>	<p>Die Formulierung in Kapitel B 3.1, „Planungsrechtlicher Regelungsbedarf z.B. in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird mit den Festsetzungen nicht ausgelöst“ bezieht sich nicht auf das Plangebiet gesamt, wie der Einwender vermutet. Sie nimmt Bezug auf die im Entwurf, Stand 10.02.2014 beabsichtigte Aufteilung der Einzelgrundstücke in Wohnbauflächen und die dazugehörigen Hausgärten. Sofern die Wohnbaufläche im hinteren Grundstücksteil liegt, also nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche, wird dadurch dennoch kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur Erschließung ausgelöst, da die Fläche des „Hausgartens“ dem gleichen Eigentümer zugeordnet ist (einheitliches Grundstück).</p> <p>Entgegen der Auffassung des Einwenders, der Concordiaweg und der Weg „Kolonie Eigenland“ seien bereits im Bestand ausreichend für die Abfallentsorgung, als Feuerwehrezufahrt und als Parkmöglichkeit für die vorhandene Bebauung und Nutzung, bestehen diesbezüglich seitens der Landeshauptstadt Potsdam erhebliche Bedenken. Der vorhandene Ausbauzustand erfüllt nicht die gesetzlichen Mindestanforderungen an die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen sind dabei auf eine gefahrlose und funktionsfähige Erschließung ausgerichtet. Dies umfasst eine uneingeschränkte Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen, die im öffentlichen Interesse – insbesondere zur Gefahren-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Bebauung und Nutzung seither ausreichend. Der Weg „Kolonie Eigenland“ weist bereits jetzt durchgehend eine Breite von 3,60 m auf. Selbst in der Begründung des Bebauungsplans (Kapitel B, Ziff. 2.2.1 der Planbegründung, S.21) wird eine Breite von 3 m für Entsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr als ausreichend erachtet. Somit ist nicht ersichtlich, welche Umstände den Ausbau des Straßennetzes erforderlich machen.</p>	<p>abwehr – im Einsatz sind, dass die vorhandenen Wege nicht überlastet werden dürfen und dass der Verkehr nicht zur Schädigung des Straßenzustandes führen darf (BVerwG, Urteil vom 13. Februar 1976 – IV C 53.74 – Rn. 30, zitiert nach juris). Auch die Straßenoberflächenentwässerung ist Bestandteil einer „hergestellten“ Erschließungsanlage, um den Abfluss von Regenwasser auf die anliegenden Grundstücke zu vermeiden. Diesen Anforderungen genügen die vorhandenen Straßen und Wege jedoch nicht, da diese unbefestigt sind und u.a. aufgrund ihrer Breite weder die gefahrlose und funktionsfähige Erschließung der Wohngrundstücke und Kleingartenanlagen gewährleisten noch eine ausreichende Straßenoberflächenentwässerung aufweisen. Eine routinemäßige Überprüfung der Befahrbarkeit des Concordiawegs und des Weges „Kolonie Eigenland“ durch die Fahrzeuge des städtischen Entsorgungsbetriebes (STEP) am 15.04.2015 hat insbesondere die sehr beengte Situation im Eckbereich Concordiaweg / Kolonie Eigenland aufgezeigt. Hätte im Concordiaweg am seitlichen Fahrbahnrand ein Auto gestanden, wäre gar eine Befahrbarkeit des Concordiawegs nicht möglich gewesen. Um die bestehenden Missstände zu beheben, ist es städtebaulich erforderlich, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, einen den verkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechenden Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen. Ein Bebauungsplan ist die Voraussetzung, um nach den Regelungen des § 125 Abs. 1 BauGB erstmalig eine Erschließungsanlage herzustellen.</p> <p>Der Weg „Kolonie Eigenland“ ist darüber hinaus schon allein deshalb nicht als „hergestellte“ Erschließungsanlage anzusehen, da er diverse im Privateigentum befindliche Flächen in Anspruch nimmt und auch nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist.</p> <p>Den Bedenken des Einwenders kann jedoch teilweise Rechnung getragen werden:</p> <p><i>Concordiaweg:</i></p> <p>Gegenüber der bisherigen Planung soll die Breite der Verkehrsfläche für den Concordiaweg auf 7,00 m reduziert werden (bisherige Planung 10,50 m). Damit wird die Inanspruchnahme von derzeit privat genutzten, aber in öffentlichem Eigentum befindlichen Flächen reduziert. Demnach ist nur noch ein Rückbau derzeitiger Nutzungsgrenzen um 2 m erforderlich. Die Breite von 7,00 m ist Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung und Abstimmung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr. Dies ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch einer ausreichenden Erschließung nach anerkannten Regeln der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. In der fortzuschreibenden Begründung werden die geprüften Alternativen und Entscheidungsgründe im Kapitel B 2.2.1 ausführlich erläutert. Ggf. kann sich im Zuge der späteren Detailplanungen zum Ausbau des Concordiaweges ergeben,</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
	<p>dass stellenweise ein geringerer Rückbau erforderlich ist, wenn dennoch die Anforderungen an die Verkehrssicherheit nachgewiesen werden können.</p> <p><i>Weg „Kolonie Eigenland“:</i></p> <p>Entgegen der bisherigen Planung soll der Weg künftig nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden. Stattdessen können mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke die rechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung geschaffen werden. Das GFL-Recht soll durchgehend vom Concordiaweg bis zur Oberen Donarstraße festgesetzt werden, um alle anliegenden Einzelgrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen anzubinden. Die Breite des GFL ist mit 3,50m vorgesehen, wobei die Mindestbreite für die Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß der Richtlinie für die Feuerwehr im Bereich der Wohngrundstücke gewahrt bleibt.</p> <p>Die Planung wird geändert.</p>
<p>2. Der Planung stehen die erheblichen Belange der Einwender entgegen, von Eingriffen in ihr Eigentum sowie erhöhtem Verkehrsaufkommen verschont zu werden. Diese Belange müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden. Der Planentwurf wird den Anforderungen der Rechtsprechung an das Abwägungsgebot nicht gerecht.</p>	<p>Die Begründung und die darin enthaltene Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander wird entsprechend der festzustellenden Belange fortgeschrieben.</p> <p>Fortschreibung der Begründung.</p>
<p>a) Die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie von privaten Grünflächen greift erheblich in das Eigentum der Einwender ein. Da Bebauungspläne gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen, muss der Satzungsgeber ebenso wie der Gesetzgeber bei Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Das Bundesverfassungsgericht setzt den rechtlichen Rahmen für den Gesetzgeber in ständiger Rechtsprechung folgendermaßen fest:</p> <p><i>„Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl</i></p>	<p>Auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf den im privaten Eigentum befindlichen Flächen soll in der weiteren Planung verzichtet werden (vgl. vorstehende Abwägungsvorschläge). Stattdessen sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten schränkt die Landeshauptstadt Potsdam das Eigentum der Einwender nicht ein. Es werden weder bestehende Nutzungsrechte entzogen noch ausgeübte Nutzungen verhindert. Die betroffenen Flächen der Einwender sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Rechtsposition der Grundstückseigentümer im Außenbereich nach § 35 BauGB beschränkt sich daher auf den Bestand der auf Grund von erteilten Baugenehmigungen verwirklichten Nutzung.</p> <p>Zudem stehen einer baulichen Entwicklung dieser Flächen derzeit öffentliche Belange in Form von Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen.</p> <p>Erst mit der vorliegenden Planung eines Reinen Wohngebiets in den Bereichen der bestehen-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p><i>der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand.</i></p> <p><i>(st. Rspr. BVerfG, Beschl. V. 1912.2002 – 1 BvR 1402/01 -)</i></p> <p>Das in § 1 Abs. 7 BauGB festgelegte Abwägungsgebot erlaubt bei einer Planungsentscheidung einen besonderen flexiblen und im Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. (BVerfG, Beschl. V. 30.11.1988 – 1 BvR 1301/84 -, BVerfGE 79,174). Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs.1 und Abs. 2 GG sind zu beachten, der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums sowie seiner Sozialpflichtigkeit ist gleichermaßen Rechnung zu tragen und insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren (BVerfG, Beschl. V. 16.02.2000 – 1 BvR 242/91, 1 BVerfGE 315/99 -, BVerfGE 102, 1).</p>	<p>den Wohnnutzungen werden diese planungsrechtlich für generell zulässig erklärt (gemäß § 3 Abs.2 Nr. 1 BauNVO). Dies führt zu einer wesentlichen Erweiterung der Eigentumsposition, so dass von einem erheblichen Eingriff aufgrund der geplanten Grünflächenfestsetzungen gerade nicht die Rede sein kann. Die Grundstücksteile, die als private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt werden sollen, sind auch derzeit nach § 35 BauGB nicht bebaubar. Sie sind der Wohnnutzung quasi wohnakzessorisch zugeordnet, werden als Gärten und / oder Vorgärten genutzt und sind teilweise durch Nebenanlagen überbaut. Die im Entwurf des Bebauungsplans (Stand Februar 2014) vorgesehenen Festsetzungen (Reines Wohngebiet und private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten) schränken die tatsächlich ausgeübte Nutzung in keiner Weise ein. Auch ist eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der betroffenen Grundstücke durch die künftigen Festsetzungen nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass im Bereich des Weges „Kolonie Eigenland“ keine öffentlichen Verkehrsflächen, sondern statt dessen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung festgesetzt werden.</p> <p>Die Planung wird bezüglich der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „private Hausgärten“ nicht geändert.</p>
<p>aa) Die Planung sieht den Erwerb von Grundstücksflächen der Einwender vor, der mit der Aufgabe der Nutzung und dem Rückbau ihrer Gartenanlagen einhergeht. Hiervon sind vor allem die Flurstücke 172, 173 und 174 betroffen. Eine solche Planung verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Denn die privaten Eigentümerinteressen müssen in der nach § 1 Abs. 7 gebotenen Abwägung als wichtige Belange berücksichtigt werden. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen (BVerwG, Urt. v. 16.04.1971 – 4 C 66.67 – DVBl. 1971, 746, Beschl. V. 18.12.1987 – 4 NB 4/87) wie folgt:</p> <p><i>„Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müs-</i></p>	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich ein Teil der privaten gärtnerischen und baulichen Anlagen, die von den Eigentümern der Flurstücke 172, 173 und 174 angelegt und errichtet wurden, innerhalb der städtischen Flurstücke 19/2 und 20 befinden. Es handelt sich dabei nicht um Hauptanlagen sondern ausschließlich um Nebenanlagen wie Einfriedungen, Garagen, Carports, Schuppen. Die privaten Belange der Eigentümer sind zugleich in die Abwägung eingestellt worden (Begründung u.a. Kapitel B 3.2.1 und F2.6).</p> <p>Dennoch werden die vorgetragenen Bedenken soweit in der weiteren Planung berücksichtigt, als dass die Breite der Verkehrsfläche für den Concordiaweg auf das erforderliche Mindestmaß von 7,00 m reduziert wird (siehe auch vorstehenden Abwägungsvorschlag zu Punkt 1b dieser Stellungnahme). Die Begründung und Abwägungserläuterung werden entsprechend angepasst und ergänzt.</p> <p>Die Planung wird geändert. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p><i>sen umso mehr gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen; denn das durch Art. GG Artikel 14 GG Artikel 14 Absatz I GG gewährleistete (privatnützige) Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigen Belangen“</i></p> <p>An diesen Anforderungen ist auch der vorliegende Planentwurf zu messen.</p>	
<p>bb) Nach diesen Maßstäben sind die Ausführungen des Planentwurfs zur Festsetzung von Verkehrsflächen abwägungsfehlerhaft, da sie erhebliche Belange der Einwender gar nicht oder nicht an gemessen berücksichtigen. Die konkreten Anforderungen an die Rechtfertigung der Heranziehung privater Flächen liegen hoch. Hier gelten folgende Grundsätze:</p> <p><i>„Die Festsetzung privater Verkehrsflächen bedarf der besonderen Rechtfertigung. Regelmäßig ist sie nicht angebracht, insbesondere wenn größere Grundstücksflächen einem Eigentümer gehören und öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen besteht.</i></p> <p><i>(Mitschang/Reidt) in: Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 9, Rn. 57)</i></p> <p>Diesen Anforderungen wird der ausgelegte Planentwurf nicht gerecht nicht gerecht. In der Begründung (Kapitel F, Ziff. 2.6 S. 48 f.) wird nicht dargetan, welche Belange die Heranziehung privater Verkehrsflächen mit derart erheblichen Eingriffen in das Eigentum erforderlich machen. Hier wird den Eigentümern die Nutzung ihres Eigentums entzogen, ohne dass erhebliche Belange ein Erfordernis dafür begründen. Auch findet unter Annahme, dass ein Erfordernis hierfür bestünde, keine Auseinandersetzung mit alternativen Straßenanbindungen über öffentliche Verkehrsflächen statt. Vorrangig sind jedoch Grundstücke der öffentlichen Hand heranzuziehen. Dies ist im Rahmen der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auch</p>	<p>Mit der Änderung der Planung (Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anstelle von öffentlichen Verkehrsflächen) wird ein Erwerb von Grundstücksflächen nicht mehr erforderlich sein. Den Belangen der Eigentümer kann damit diesbezüglich umfassend Rechnung getragen werden. Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p>Der Einwand und das Zitat zur „Festsetzung privater Verkehrsflächen“ sind nicht nachvollziehbar, da im Entwurf des Bebauungsplans (Stand Februar 2014) keine privaten Verkehrsflächen vorgesehen waren. Soweit sich der Einwand auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrsflächen beziehen sollte, ist das vorgetragene Zitat der BauGB-Kommentierung nicht zutreffend.</p> <p>In der Begründung werden die Ausführungen zu alternativen Planungsüberlegungen und Erschließungsmöglichkeiten ergänzt und in die Abwägung eingestellt. Mit der beabsichtigten Änderung der Planung (Verzicht auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für den Weg „Kolonie Eigenland“) sind abwägende Überlegungen zur Nutzung im öffentlichen Eigentum stehender Flächen für die Erschließung der Wohngrundstücke nicht weiter erforderlich. Dennoch sei an dieser Stelle ausgeführt, dass die vom Einwender vorgeschlagenen Flurstücke 49 und 22 Bestandteil von Gartenanlagen sind und diese entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplans auch künftig als solche gesichert und erhalten werden sollen. Eine Ausweisung der Flächen, die in den 1910-er Jahren als Straßen vorgesehen waren, entspricht nicht mehr der jetzigen Planungskonzeption. Zudem wären damit auch für die Eigentümer der Wohngrundstücke erhebliche Veränderungen ihrer Grundstücke verbunden, da deren Grundstückserschließung derzeit über den Weg „Kolonie Eigenland“ gestaltet ist. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine abweichende Erschließung daher keinesfalls sinnvoll.</p> <p>Die Planung wird geändert. Die Begründung wird fortgeschrieben.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>möglich. Bestünde ein städtebaulicher Bedarf an einer Straßenanbindung – den die Einwender bereits im Grundsatz bestreiten -, so könnte diese auf Grundstücken der öffentlichen Hand gebaut werden. Vom Concordiaweg könnte, sofern ein solches Erfordernis bestünde, eine Straße über das Flurstück 22 nach Norden, anschließend nach Westen über Flurstück 49 und wieder nach Norden – westlich der Kolonie Eigenland – über das Flurstück 161 zum Hohen Weg geführt werden. Diese Lösung war bereits Gegenstand früherer Planung. Sie ist als Alternative im vorliegenden Planverfahren jedoch nicht Erwägung gezogen worden.</p>	
<p>cc) Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf den betroffenen Grundstücken verstößt gegen das Abwägungsverbot. Sie entzieht das betreffende Grundstück zumindest weitgehend den Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers und stellt daher eine besonders einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentümers dar. Zur Rechtfertigung bedarf es daher hinreichend gewichtiger Gründe (OVG Koblenz Urt. V. 12.07.2012 – 1 C 11 236/11, BauR 2011, 1753). Die Rechtfertigung scheidet insgesamt aus, wenn nur fremdnützige Zielsetzung verfolgt werden (OVG Saalouis Urt. v. 26.2.2013-2 C 424/11, NVwZ 2013, 696). Gewichtige Gründe für die Festsetzung für die Festsetzung der privaten Grünflächen werden im Planentwurf nicht geltend gemacht. Vielmehr wird deutlich, dass die betroffenen Flächen den Eigentümern zum Zwecke des Straßenbaus entzogen werden sollen, ohne dass hierfür ein städtebauliches Erfordernis besteht.</p>	<p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt kein Eingriff in die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten" auf den Flächen, die als private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden sollen. Die Grundstücke der Einwender sind dem Außenbereich des § 35 BauGB zuzuordnen, woraus sich der derzeitige rechtliche Rahmen für die Nutzung und Gestaltung der Flächen ergibt. Die für die Festsetzung vorgesehenen Flächen werden derzeit als Gärten oder Vorgärten genutzt, teilweise befinden sich dort Nebenanlagen. Mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Rechtspositionen der Eigentümer gar aufgewertet, da die auf den Grundstücken ausgeübten Wohnnutzungen generell für zulässig erklärt werden (Festsetzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. BauNVO). Die städtebauliche Rechtfertigung für eine Beschränkung der Fläche auf die Bereiche, auf denen die vorhandenen Wohngebäude stehen, ergibt sich aus der planerischen Intention, lediglich die vorhandenen dauerhaft bewohnten Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Zusätzliche Wohnnutzungen im Plangebiet entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam, die das Plangebiet ganz überwiegend für eine kleingärtnerische Nutzung sichern will. Dementsprechend sollen nur die bereits vorhandenen Nutzungen integriert und planungsrechtlich gesichert werden. Würden die bewohnten Grundstücke in ihrer gesamten Fläche als Reines Wohngebiet festgesetzt werden, könnte aufgrund der Grundstücksgrößen nicht ausgeschlossen werden, dass zusätzliche Wohngebäude errichtet würden. Dem steht die planerische Zielsetzung jedoch entgegen. In der Begründung sind im Kapitel B 3.3.2 die städtebaulichen Gründe für die Festsetzung private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ umfassend dargelegt.</p> <p>Im Übrigen werden innerhalb der künftigen „Hausgärten“ keine einschränkenden Regelungen vorgenommen, die den im Bestand und im Rahmen der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten des § 35 BauGB ausgeübten Nutzungen und Gestaltungen entgegenstehen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>b) Der ausgelegte Planentwurf zeigt auch, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vorliegt.</p> <p>aa) Dieses Gebot verlangt bereits im Vorfeld unabhängig von den inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die zutreffende Ermittlung dieser Belange. Es handelt sich somit um eine Verfahrensvorschrift, welche die formelle Rechtmäßigkeit der Planung betrifft (Battis, in Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014 § 2, Rn. 5).</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Abwägung wird dahingehend fortgeschrieben, dass die vorgetragenen privaten Belange dargestellt und in den Abwägungsprozess mit den öffentlichen Belangen einbezogen werden.</p> <p>Die Begründung wird fortgeschrieben.</p>
<p>bb) Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB liegt hier darin, dass Folgen der Festsetzung von Verkehrsflächen und des Straßenausbau, insbesondere im Hinblick auf Lärm und Luftschadstoffe nicht ermittelt werden. Der Straßenausbau begründet die Erwartung eines erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich des Concordiaweg und Kolonie Eigenland. Damit ist die Erwartung erhöhter Lärm und Luftschadstoffe verbunden. Während die vorhandenen Verkehrsflächen für die Bedürfnisse der Einwohner völlig ausreichend sind, würde nach dem Ausbau von Verkehrsflächen und insbesondere von Parkmöglichkeiten das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich auch durch die verstärkte Nutzung von Anliegern benachbarter Kleingartenanlagen steigen. Mit diesem Belang setzt sich der Planentwurf gar nicht auseinander. Gerade Lärmschutz kommt aber im Zusammenhang mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besondere Bedeutung zu (Mitschang/Reidt, in Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014 § 9, Rn. 59). Die fehlende Berücksichtigung dieses Belanges verstößt gegen § 2 Abs. 3 BauGB und führt im Übrigen dazu, dass der Planentwurf abwägungsfehlerhaft ist.</p>	<p>Die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs soll entgegen der bisherigen Planung auf 7,00 m reduziert werden. Bei einem künftigen Ausbau des Concordiawegs auf eine Breite von 7,00 m ist aus verkehrsfachlicher Sicht nicht anzunehmen, dass eine Verlärmung oder Belastung mit Abgasen (Feinstaub) zu befürchten ist. Der Concordiaweg wird weiterhin eine Sackgasse bleiben, so dass nicht zu befürchten ist, dass zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Weiter ist anzunehmen, dass auch die Integration von einzelnen Stellplätzen nicht zu einem erheblichen Parksuchverkehr führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Concordiaweg – so wie im Bestand - auch künftig nur von den direkten Anwohnern des Concordiaweg und des Weges „Kolonie Eigenland“ bzw. deren Besuchern und einigen Kleingärtnern befahren werden wird. Es werden im Plangebiet keine neuen Nutzungen zugelassen, die einen zusätzlichen Verkehr auslösen würden.</p> <p>Eine Prüfung von Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastungen ist für die nach der Planung zu erwartende Verkehrsmenge im Concordiaweg nicht erforderlich. In der Regel werden entsprechende Gutachten und Berechnung an Hauptverkehrsstraßen durchgeführt. Der Lärmaktionsplan 2011 der Landeshauptstadt Potsdam z.B. beurteilte die Verkehrslärmbelastung für Straßenabschnitte mit einer Verkehrsbelegung zwischen 3 und 6 Mio. Fahrzeugen pro Jahr (8.200 – 16.400 DTV). Davon ist der Concordiaweg mit einer, von den Anwohnern geschätzten Befahrung mit 30 Fahrzeugen pro Tag sehr weit entfernt.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs auf 7,00 m reduziert wird. Die Begründung wird bezüglich der Auswirkung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
<p>Die beabsichtigte Planung ist mangels Erforderlichkeit und fehlender sowie unzureichender Berücksichtigung der hier aufgezeigten Belange nicht mit formellen und materiellen Recht vereinbar.</p>	<p>gen der Verkehrsplanung (Lärm, Verkehrsbelastung, Schadstoffbelastung) fortgeschrieben.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam, die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formuliert wurde: „ ... <i>die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen sollen planungsrechtlich als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gesichert werden. Eine Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen der Anlagen ist zu verhindern.</i></p> <p><i>Die im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser sind in die Gesamtanlage zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Dazu ist eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung festzulegen.</i>“</p> <p>Aus dieser Zielsetzung ergibt sich die planerische Konzeption, die den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt. Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p>

ANLAGE 3B

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
zum Planentwurf Stand 10.02.2014

vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 10.02.2014)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Bebauungsplan geäußert:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale (Schreiben vom 04.06.2014)
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin – Brandenburg (Schreiben vom 25.06.2014)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde e. V.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Die Texte der Beteiligten geben die Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben 12.06.2014)</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden mit Schreiben vom 10.06.2013 mitgeteilt.</p> <p>Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>In der Planbegründung wurde die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung geführt.</p> <p>Hinweise</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zur Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Stellungnahmen wurde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom 23.06.2014)</p> <p>1. Formale Hinweise (...) Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 11.06.2012 eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p> <p>2. Regionalplanerische Belange Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfs des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt werden. Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Babelsberg gemäß des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 02.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ beschlossen, mit dem Ziel die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen sowie die vorhandenen dauerbewohnten Häuser in die Gesamtanlage zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Die Planungsziele entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, also den gesamtstädtischen Entwicklungszielen sowie den Landeszielen. Im Kapitel A 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan sind die regionalplanerischen Belange dargestellt.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Bebauungsplan beabsichtigt, die Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes dauerhaft zu sichern und die vorhandenen dauerbewohnten Häuser planungsrechtlich zu integrieren. Das Planverfahren steht nicht im Widerspruch zum Entwurf des Regionalplanes 2020. Wegen des Siedlungsdruckes auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits wird jedoch angeregt, zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechenden Wohngebiet entwickelt werden kann.</p>	<p>Es ist ein wichtiges Ziel der Stadt, bestehende Gartenanlagen zu erhalten, da sie für die Bewohner Potsdams einen wesentlichen Erholungswert besitzen, der langfristig erhalten werden soll. Zudem ist es aus klimatischer Sicht zu befürworten, dass auch in innerstädtischen Lagen wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben und nicht zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden. In der gesamtstädtischen Planung setzt sich die Landeshauptstadt Potsdam intensiv mit den Fragen des Siedlungsdrucks auseinander und schafft entsprechende Entwicklungspotenziale, zugleich sollen aber bestehende Qualitäten, die von besonderem Wert für die Einwohner sind, eben auch langfristig erhalten werden. Daher greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans die gesamtstädtischen Ziele des Flächennutzungsplans auf und sichern die vorhandenen Gartenanlagen langfristig für die kleingärtnerische Nutzung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West (Schreiben vom 02.07.2014)</p> <p>1. Immissionsschutz</p> <p>Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurde zuletzt mit Schreiben vom 25.09.2013 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ abgegeben. In der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2014 wurde die Aufteilung des Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei Planverfahren beschlossen: B-Plan Nr. 122-1 und B-Plan Nr. 122-2. Aktuell wird um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ gebeten.</p> <p>Die letzte Prüfung des vorherigen Planes Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ ließ vermuten, dass hinsichtlich der Festsetzung 3.5 „Flächen für Sportanlagen“ ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt nicht auszuschließen sein würde.</p> <p>Die Festsetzung dieser Fläche wird mit der aktuell vorliegenden Planung in die Festsetzung 3.4.3 „Öffentliche Grünflächen“ geändert. Der Spielplatz mit der angrenzenden Ballspielfläche soll zum Austoben und ungehinderten Bewegungen der Kinder und Jugendlichen aus der nahen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Umgebung dienen. Eine leistungsorientierte Nutzung oder Vereinssport wäre auf der Fläche derzeit nicht möglich und zukünftig auch nicht vorgesehen. Mit vorgegebenen Nutzungszeiten sollen bei bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen des Spielplatzes und der Ballspielfläche Lärmbeeinträchtigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.</p> <p>Dennoch haben sich gegenüber der Vorplanung auch mit der veränderten Festsetzung und einer angepassten Nutzungsplanung die Bedenken zu möglichen Lärmimmissionen auf die den Spielplatz mit Ballspielfläche umgebenden schutzbedürftigen Bereiche nicht geändert.</p> <p>Der Anhaltswert für den Mindestabstand eines Bolzplatzes von ca. 40 m Entfernung zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (Städtebauliche Lärmschutzfibel Land Brandenburg, MLUR 2001) wäre ausgehend von der Planzeichnung und gemessen von der Parzellenmitte der bereits vorhandenen Kleingartenparzellen nach wie vor nicht realisierbar.</p> <p>Es wird daher erneut empfohlen, bei der weiteren Planung Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen. Dies wäre möglich z. B. durch die Verwendung von Kunststoffnetzen bei den Toren, Ersatz von Metallzäunen durch Zäune aus Kunststoff und Realisierung eines geräuschemindernden Bodenbelages.</p>	<p>Der Hinweis zu einem Mindestabstand zwischen einem Bolzplatz und der nächsten schutzbedürftigen Bebauung (hier Kleingärten) wäre bei der Neuausweisung einer Fläche für einen Bolzplatz sicherlich zu beachten. Doch ist der Spielplatz an diesem Standort seit DDR-Zeiten in Nutzung und genießt Bestandsschutz. Der Handlungsspielraum für aktive Schallschutzmaßnahmen ist bei einer bestehenden Anlage deutlich schwieriger und in diesem Fall auch nicht gerechtfertigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sehen für Kleingärten einen zulässigen Lärmpegel von 55 dB(A) tags und nachts vor. Dies ist vergleichbar mit den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet – tagsüber. Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder beispielsweise auch auf einem Ballspielfeld hervorgerufen werden (Rufen, Lachen, Schreien etc.), sind nach der aktuellen Rechtsprechung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die technische Ausstattung der Einrichtungen und der Spielgeräte muss hingegen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Diese sind von dem zuständigen Träger bei der Unterhaltung der Anlage auch ohne planungsrechtliche Regelungen entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis führt durchführungsbestimmten Charakter und ist somit für die städtebauliche Planung nicht relevant. Ein planungsrechtliches Erfordernis für eine Regelung im Bebauungsplan besteht nicht.</p> <p>Der Verzicht auf die empfohlenen Vorkehrungen zum Lärmschutz ist als vertretbar anzusehen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete erschlossen; da er vorwiegend der Sicherung der Bestandssituation dient.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2. Wasserwirtschaft, Hydrologie</p> <p>Die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Die Anregung erfordert keine Planänderung. Entsprechend der im Vorentwurf bereits enthaltenen städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 4 ist das gesamte auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum</p> <p>(Schreiben vom 24.06.2014)</p> <p>Wie im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 122-2 (Kapitel C - Umweltbericht, S.37) richtig aufgeführt, befindet sich im Bereich des o. g. Vorhabens derzeit ein registriertes Bodendenkmal (im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 04. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 225 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2)). Es handelt sich um ein Bodendenkmal.</p> <p><i>2025 Babelsberg – Siedlung des deutschen Mittelalters, Siedlung Urgeschichte</i></p> <p>Es werden Hinweise für Auflagen bei Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen sowie Allgemeine Auflagen während der Bauausführung bei Erdarbeiten – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Flächen - gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt, er befindet sich bereits auf der Planzeichnung.</p> <p>Die Hinweise auf Auflagen bei Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals entsprechen geltendem Recht und bedürfen keiner Regelung im Bebauungsplan. Ein Hinweis befindet sich der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>

ANLAGE 4A

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Planentwurf Stand 14.04.2016

vom 15.08.2016 bis zum 23.09.2016

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 14.04.2016)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.08.2016 bis 23.09.2016 durchgeführt.

Die folgenden Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Nummerierung der Einwender greift die anonymisierte Nummerierung aus den vorausgegangenen Verfahrensschritten zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf, wenn die Einwender identisch sind.

(Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>B 22</p>	<p>Schreiben vom 20.09.2016</p> <p>1. Es wird stellvertretend für 9 Grundstücke zum Planentwurf Stellung genommen.</p> <p>In der Stellungnahme erfolgt die Auflistung der Eigentumsverhältnisse der 9 Grundstücke sowie der Hinweis, dass das Flurstück 49 städtisches Eigentum ist, aber zur privaten Nutzung überlassen wurde.</p> <p>2. Ausweislich von Kapitel B Ziffer 1, des Planentwurfs vom 14.04.2016 (Planungsstand: 2. Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange, S. 24) ist es Ziel und Zweck der Planung:</p> <p><i>„... die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen [...] planungsrechtlich als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gesichert werden. Eine Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen der Anlagen ist zu verhindern.“</i></p> <p>Des Weiteren ist es aber auch Ziel des Planentwurfs:</p> <p><i>„Die im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser sind in die Gesamtanlage zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Dazu ist eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung festzulegen.“</i></p> <p>Diesen selbst formulierten Zielen wird der Planentwurf nicht gerecht. Vielmehr lässt er die tatsächlichen Verhältnisse im Bebauungsplan-gebiet in folgenden Fällen außer Acht:</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Nach Auskunft des Melderegisters (Hausauskunft) ist in den Gebäuden Eigenland 5 und 7 jeweils nur eine Person gemeldet, so dass davon auszugehen ist, dass auch nur eine Wohnung genutzt wird. Die derzeitige Nutzung weicht von der in den 1930-er Jahren erteilten Genehmigung ab.</p> <p>Grundsätzlich vermitteln die alten Baugenehmigungen nur dann Bestandsschutz, wenn das, was genehmigt wurde, auch in dieser Form umgesetzt wurde. Dies wird seitens der Verwaltung mangels konkreter Informationen/ Nachweise zunächst so angenommen. Mit Schreiben vom 20.12.2016 wurde beim Stellungnehmenden um Information zur aktuell ausgeübten Nutzung gebeten, um den korrekten Sachstand in die Planung einbringen zu können. In der Antwort vom 12.01.2017 wird dargelegt, dass das Gebäude Eigenland Nr. 7 derzeit tatsächlich allein vom Eigentümer genutzt wird, obgleich der Wunsch für eine optionale künftige Nutzung als Zweifamilienhaus besteht. In Bezug auf das Gebäude Kolonie Eigenland Nr. 5 wird ausgeführt, dass das Gebäude im Jahr 1936 als Zweifamilienhaus gebaut wurde. Es sei laut II. Wohnungsbaugesetz von 1956 bis 2001 ein Eigenheim mit einer Einliegerwohnung, d.h. es besteht nur ein direkter Zugang vom Freien zum Erdgeschoss und zu ersten Etage. Ein Rückbau wurde nicht vorgenommen. Die Hauptwohnung und ein Zimmer in der ersten Etage werden vom Eigentümer genutzt, die restliche Wohneinheit wird aufgrund eines Auslandsaufenthalts eines</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>a) Soweit der Planentwurf in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 festsetzt:</p> <p><i>„Im reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).“</i></p> <p>lässt er außer Acht, dass auch das Wohnhaus Kolonie Eigenland 5 (Flurstück 167) am 2. April 1938 als Zweifamilienhaus genehmigt und entsprechend errichtet wurde. Als Nachweis fügen wir eine Kopie der Baugenehmigung in der Anlage bei.</p> <p>Auch das Wohnhaus Kolonie Eigenland 7 (Flurstück 166) wurde als Zweifamilienhaus genehmigt und errichtet.</p> <p>Es wird daher angeregt, die textliche Festsetzung in Ziffer 1.2 S. 2 um die Flurstücke 167 und 166 der Flur 2 der Gemarkung Babelsberg zu erweitern.</p>	<p>Familienmitglieds (Sohn) derzeit nicht genutzt.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Nutzungen, wie sie der Stadt im Schreiben vom 12.01.2017 mitgeteilt wurden, ist der Bestandsschutz jedoch entfallen. Die ursprünglichen Genehmigungen aus den 1930-er Jahren werden tatsächlich nicht mehr ausgeübt.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist die Bezugnahme auf das II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG 2) für das Gebäude Kolonie Eigenland Nr. 5 im Schreiben des Einwenders vom 12.01.2017. Das WoBauG 2 wurde 1956 erlassen und galt als Bundesgesetz demnach zunächst nicht im Rechtsgebiet der ehemaligen DDR. Zudem dienten die Voraussetzungen des WoBauG 2 der Förderung des Wohnungsbaus (Neubau- oder Umbaumaßnahmen). Es ist nicht ersichtlich, dass die Fördermöglichkeiten des WoBauG 2 bzw. des ab dem Jahr 2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) für das Gebäude Eigenland Nr. 5 in Anspruch genommen wurden, da keine entsprechende Baugenehmigung für Umbaumaßnahmen erteilt wurde. Demnach ist auf die ursprüngliche Genehmigung von 1936 abzustellen, deren Umsetzung der Nutzung aber tatsächlich nicht mehr so erfolgt. Anzunehmen ist weiter, dass das Wohngebäude Eigenland Nr. 5 zumindest während der Minderjährigkeit des Sohnes als eine einzelne Wohneinheit genutzt wurde und erst anschließend die vom Einwender vorgetragene Nutzungsunterteilung der Räumlichkeiten erfolgte. Dies lässt jedoch nicht auf zwei eigenständige Wohneinheiten schließen. Aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ist auch hier der Bestandsschutz entfallen.</p> <p>Ein Anspruch auf Festsetzung von 2 Wohnungen in den Gebäuden Kolonie 5 und 7 besteht daher nicht. Das Planungsziel des Bebauungsplans ist dahingehend eindeutig formuliert, als dass die vorhandenen dauerbewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung gesichert werden sollen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>b) Soweit der Planentwurf in den textlichen Festsetzungen Ziffer 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 und 4.8 Fahrrechte zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der jeweils benannten Grundstücke festsetzt, lässt er außer Acht, dass sich der Weg „Kolonie Eigenland“ tatsächlich nicht ausschließlich auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 befindet, sondern mit einer Breite von ca. 1 m auf den Flurstücken 175 und 174 belegen ist.</p> <p>Die Festsetzung eines Fahrrechts in einer Breite von 3,50 m auf den</p>	<p>Den vorgetragenen Anregungen wird teilweise Rechnung getragen, und die tatsächlichen Gegebenheiten in der weiteren Planung berücksichtigt. Da der Weg sowohl im Bestand als auch künftig von den Nutzern der anliegenden Kleingartenparzellen genutzt wird, ist es sachlich gerechtfertigt, auch die Flurstücke 174 und 175 für die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Im Dezember 2016 sind die Zäune, die den Weg Eigenland seitlich begrenzen, vom Vermessungsamt der Landeshauptstadt Potsdam neu vermessen worden, um die aktuelle Bestandssituation zu ermitteln und in der Plangrundlage darstellen zu können. Damit</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 berücksichtigt damit nicht die tatsächlichen Verhältnisse, sondern würde das Entfernen von Zäunen, Büschen und Hecken auf den Grundstücken der Eigentümer notwendig machen.</p> <p>Hinzu kommt, dass das in Ziffer 4.15 festgesetzte Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht notwendig ist, da sich ohnehin ca. 1 m des Weges „Kolonie Eigenland“ auf den Flurstücken 175 und 174 befinden.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Fahrrechte zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 auf eine Breite von ca. 2,8 m zu begrenzen und im Übrigen festzusetzen, dass auf den Flurstücken 175 und 174 Fahrrechte in einer Breite ca. 1 m entlang der jetzigen westlichen Grundstücksgrenze am jetzigen Fahrweg entlang der stehenden Zäune und Garagen einzuräumen.</p>	<p>kann die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den östlichen Zaunbegrenzungen des Weges orientiert werden. Mit einer durchgehenden Gesamtbreite von 3,50 m und regelmäßigen Ausweich- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr wird zugleich den Anforderungen an eine Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge Rechnung getragen.</p> <p>Damit ergibt sich zugleich die flächenmäßige Zuordnung der Fahrrechte zugunsten der Flurstücke 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 auf dem Flurstück 175. Eine gesonderte Festsetzung – wie vorgeschlagen (<i>„Fahrrechte in einer Breite von ca. 1 m ... einzuräumen“</i>), ist daher entbehrlich. Sie ergibt sich in der jeweiligen Breite gemäß Plangrundlage und zeichnerischer Festsetzung aus dem Bebauungsplan.</p> <p>Die Planung wird teilweise geändert.</p>
	<p>Auf die Festsetzung von Gehrechten ist zu verzichten.</p>	<p>Der zugleich vorgetragenen Forderung zum Verzicht auf die Festsetzung von Gehrechten hingegen wird nicht gefolgt. Die Aussage, ca. 1 m des Weges würde sich ohnehin auf den Flurstücken 174 und 175 befinden, berücksichtigt nicht, dass der Abstand zwischen der Flurstücksgrenze und den östlichen Zaunbegrenzungen variiert. So befindet sich der Weg insbesondere im nördlichen Verlauf des Weges lediglich mit einer Breite von etwa 0,50 m auf dem Flurstück 175. Zudem sind die Flurstücksgrenzen in der Realität nicht wahrnehmbar und es ist nicht zumutbar, dass die Gartennutzer auf einem lediglich 50 cm breiten, nicht erkennbaren Wegestreifen gehen sollten. Für die Eigentümer der Flurstücke 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 ist es hingegen nicht mit unzumutbaren Einschränkungen verbunden, dass Gartennutzer zu Fuß den Weg in einer Gesamtbreite von 3,50 m nutzen, um die jeweiligen Gartenparzellen erreichen zu können. Mit der Beschränkung auf ein Gehrecht bzw. den Verzicht auf ein Fahrrecht für die Kleingärtner ist die Beeinträchtigung des Privateigentums bereits auf ein Minimum eingeschränkt worden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>c) Weiterhin liefert die Planbegründung keinen Grund dafür, warum die Feuerwehr- Aufstell- und Bewegungsfläche für das Gebäude auf dem Grundstück Eigenland 4, auf den Flurstücken 171 und 49 vorgesehen sein muss. Schließlich dient die Fläche ausweislich der Plan-</p>	<p>In der Begründung Kapitel B 3.4 wird erläutert, warum beide Flurstücke 49 und 171 für die Festsetzung der Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche in Anspruch genommen werden. Die Verortung der Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche ergibt sich aus der bestehenden und tatsächlichen Nutzung der Flächen:</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>begründung allein der Sicherung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Kolonie Eigenland 4, so dass auch bei einer Verlegung der Fläche der Abstand von 50 m vom Wohngebäude eingehalten werden könnte.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Feuerwehr- Aufstell- und Bewegungsfläche von den Flurstücken 171 und 49 komplett auf das Flurstück 49 zu verlegen.</p>	<p>Teile des Flurstücks 49 werden vom Eigentümer der Grundstücks Eigenland 4 bereits seit längerer Zeit mitgenutzt und wurden entsprechend in die Grundstücksgestaltung mit einbezogen (Grundstückszufahrt, Nebengebäude, Zaun).</p> <p>Unmittelbar südlich angrenzend sind Teile des Flurstücks 49 wiederum in das Grundstück Concordiaweg Nr. 2 einbezogen und werden gärtnerisch genutzt.</p> <p>Insofern würde eine Verlagerung der Feuerwehr- und Aufstellfläche komplett auf das Flurstück 49 in die Nutzungsrechte eines Dritten eingreifen, da damit auch Flächen betroffen wären, die derzeit in das Grundstück Concordiaweg Nr. 2 einbezogen sind. Die Aufstell- und Bewegungsfläche dient einzig und allein der Sicherung des Wohngebäudes Eigenland 4, so dass es gerechtfertigt ist, auch nur dessen Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>d) Schließlich berücksichtigt der Planentwurf nicht, dass die Flächen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB für den zukünftigen „Concordiaweg“ als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden zum Teil bebaut sind. Bei Umsetzung der Bebauungsplanung in Bezug auf den Ausbau des Concordiaweges müssten daher die in Verlängerung des Flurstücks 172 vorhandene Garage, die in Verlängerung des Flurstücks 173 vorhandene Garage und die in Verlängerung des Flurstücks 174 vorhandene Mauer wie die Garagen und die Scheune abgerissen werden.</p> <p>Es wird insoweit angeregt, die Planung so anzupassen, dass sämtliche vorhandene Bauwerke in ihrem Bestand gesichert werden.</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die genannten baulichen Anlagen, insbesondere die Garagen offensichtlich ohne Genehmigung auf den im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Flächen errichtet wurden. Im Bauarchiv der Stadt konnten keine entsprechenden Unterlagen für Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ermittelt werden, auch seitens der Nutzer wurden bislang keine Belege für eine rechtmäßige Errichtung vorgelegt.</p> <p>Maßgeblich für die Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen Umsetzung und insbesondere auch für eine Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen ist eine gesicherte Erschließung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist u.a. in den Kapiteln B 2.2 und B 3.3 ausführlich dargestellt, dass die Verkehrsfläche des Concordiawegs in einer Breite von 7,00 m festgesetzt werden muss, um die aktuellen rechtlichen Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu erfüllen. Die künftige Verkehrsanlage muss die Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort gewährleisten, sofern die Bodenbeschaffenheiten dies zulassen. Dies ist in der Festsetzung der festzusetzenden Breite der Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Wie dies technisch umgesetzt werden wird, ist derzeit auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht absehbar sondern wird erst in den Detailplanungen zur Straßenplanung ermittelt. Zum jetzigen Planungsstand muss jedoch davon ausgegangen werden, dass seitliche Versickerungsmulden erforderlich sein werden, so dass der Bebauungsplan daher eine durchgehende Breite von 7,00 m festsetzt.</p> <p>Insofern werden die privaten, rechtlich nicht gesicherten Interessen hinter die öffentlichen Belange zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zurück gestellt. Ein möglicher</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zeitpunkt zur Umsetzung der Planung kann derzeit nicht benannt werden. In der späteren konkreten Ausbauplanung kann sich jedoch ggf. auch eine geringere Ausbaubreite auf gesamter Länge oder in Teilbereichen ergeben, wenn entsprechend nachweislich die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt werden können.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>B 23</p>	<p>Schreiben vom 20.09.2016</p> <p>Erhebt als Eigentümerin der Flurstücke 177, 178, 179, 181, 182, 184/1, 184/2, 185/1 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg Einwendungen gegen die Planung.</p> <p><u>1. Zu Seite 18 der Begründung</u></p> <p>sowie</p> <p><u>5. Zu Seite 24 der Begründung</u></p> <p><i>Anmerkung: Der Einwender zitiert in seiner Stellungnahme an zwei Stellen (Punkt 1. und 5.) die gleichen Stellen der Begründung, jeweils jedoch mit einem anderen Verweis auf die Seitenzahl der Begründung. Richtigerweise wird in der Stellungnahme jeweils die Seite 24 der Begründung zitiert, Kapitel B.1 – Ziele und Zwecke der Planung.</i></p> <p><i>Die Einwände sind jeweils identisch, so dass diese hierzu zusammengefasst wiedergegeben werden.</i></p> <p><u>Einwendung:</u> Eine Sicherung als Dauerkleingärten im Bebauungsplanwege ist überflüssig. Wie die Landeshauptstadt in der Begründung mehrfach ausführt, soll das Gebiet durch die Nutzung als Dauerkleingartenanlagen geprägt und im Hinblick auf die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes auch gesichert sein. Von der „Notwendigkeit“ der Sicherung der Nutzung kann daher überhaupt keine Rede sein.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung ist in Kapitel A.1 – Anlass und Erforderlichkeit dargestellt: <i>„Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung über das Kleingarten-Entwicklungskonzept [...] gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in privatem Besitz durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich. Da sich ein Großteil der Flächen in privatem Eigentum befindet, für den angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung ggf. entgegenstehende Interessen angemeldet werden könnten, ist es der Landeshauptstadt Potsdam ein wichtiges Ziel, planungsrechtliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit für die Gartenanlagen zu schaffen.“</i></p> <p>Entgegen der Äußerung des Stellungnehmenden ist eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen mitnichten überflüssig. Es ist ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf diesen Flächen langfristig kleingärtnerische Nutzungen zu erhalten. Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung zu regeln. Bei einer Festsetzung von Grünflächen, genauer: Flächen für private Dauerkleingärten, steht die Regelung der sonstigen Nutzung im Vordergrund. Insofern kommt der Festsetzung von Grünflächen für eine die städtebauliche Entwicklung bestimmende Bauleitplanung wesentliche Funktion zu. Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundes-Kleingartengesetzes Anwendung. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan stellt weiter klar, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.</p> <p>Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre nicht hinreichend gesichert, dass</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Selbst wenn die verkehrs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen gesichert werden sollen, ist eine Festschreibung der Nutzung als Kleingärten überflüssig. Dies auch und vor allem im Hinblick darauf, dass die Fläche durch die Landeshauptstadt als im Außenbereich befindlich eingestuft wird. In die Rechtsposition der Eigentümerin wird auf diese Weise unverhältnismäßig eingegriffen. Denn entweder ist die kleingärtnerische Nutzung „in Gefahr“ und muss gesichert werden, oder sie ist es nicht, dann bedarf es eines Bebauungsplans gerade nicht.</p> <p>Auch der Antritt, dass zum Dauerwohnen genutzte Gebäude erhalten und in ihrer Nutzung gesichert werden müssen, ist im Verhältnis zur Rechtsposition der anderen Eigentümer (private Flächen machen mehr als die Hälfte des Plangebiets aus) unverständlich und inkonsequent. Hier wird offenkundig nicht nach der Rechtmäßigkeit der Bebauung und der Nutzung differenziert.</p>	<p>die Flächen dauerhaft als Dauerkleingärten genutzt werden. Es würde hingegen das Risiko bestehen, dass – entgegen der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam – eine Umnutzung beispielsweise in Erholungsgärten oder Eigentümergärten stattfinden könnte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>In der Rechtsprechung wurde wiederholt klargestellt, dass die Ausweisung einer Grünfläche als „Dauerkleingartenanlage“ gemeinwohlbezogen ist und nicht gegen Art. 14 des Grundgesetzes verstößt; der Eigentümer des Grundstücks wird nicht unzumutbar belastet. (So bspw. OVG Berlin, Urteil vom 15.10.2008 – OVG 2 A 5.08 sowie BVerwG Beschluss vom 11.2.2009 – 4 BN 2.09).</p> <p>Bezüglich der Erforderlichkeit des Bebauungsplans wird auf den vorstehenden Abwägungsvorschlag verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>In die Abwägung zum Bebauungsplan sind die Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge in sie einzustellen sind. Eine umfangreiche Ermittlung der Bestandssituationen und der rechtlichen Ausgangssituation ist in den Kapiteln A 2.3 und A 2.4 der Begründung enthalten. Dies umfasst sowohl die Gartenanlagen, die in der Tat zu einem großen Anteil auf privaten Flächen liegen, als auch die privaten Grundstücke, die zum Dauerwohnen genutzt werden. Letzt genannte sind (mit Ausnahme der Parzelle 22 der Gartenanlage Hoffnung, wie in der Begründung dargestellt) alle nicht den Gartenanlagen zugeordnet. Insofern ist allein aus den Tatbeständen eine deutliche Unterscheidung der bestehenden Situationen erforderlich und auch entsprechend dokumentiert.</p> <p>Mit der Zielsetzung, die zum Dauerwohnen genutzten Gebäude zu erhalten und in ihrer Nutzung zu sichern, soll insbesondere den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer Rechnung getragen werden, die bereits seit vielen Jahren dort wohnen. Die ersten</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Prinzip der Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) enthält eine Schranke der gemeindlichen Bauleitplanung. Es genügt nämlich nicht, dass die Planung vernünftigerweise geboten ist. Notwendig ist vielmehr, dass städtebauliche Missstände vorliegen, oder in naher Zukunft ein zu treten drohen. Selbst wenn – wie hier – die Bauleitplanung einem städtebaulichen Konzept folgen sollte, ist zu prüfen, wie konkret und dringlich das städtebauliche Bedürfnis nach dieser Bauleitplanung sein muss, um die Erforderlichkeit zu begründen. Dabei ist beachtlich, dass jedenfalls eine unnötige – weil rechtlich bereits gesicherte – Zustände nicht zulässig sind (Dirnberger/Jäde/Weiß, BauGB, § 1, Rn. 26). Ebenso wenig sind Gefälligkeitsplanungen erlaubt (vgl. Dirnberger, a.a.O., Rn 29). Der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine erhebliche und lange politische Debatte voraus gegangen. In deren Mittelpunkt stand die Annahme, dass es eines gesicherten Bestands für die Kleingärten bedarf.</p>	<p>Wohngebäude wurde am Weg „Eigenland“ bereits in den 1930-er Jahren genehmigt und errichtet, wie aus den entsprechenden Akten hervorgeht. Bei der Thematik des Bestandsschutzes wird insofern auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung abgestellt, so dass der Vorwurf der fehlenden Differenzierung nicht nachvollzogen werden kann.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Landeshauptstadt unter anderem das Ziel, die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen planungsrechtlich als Dauerkleingärten zu sichern. Dies ist ein legitimes Ziel, für dessen Erreichung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. In der Rechtsprechung ist das planerische Ziel der Sicherung bestehender Kleingartenanlagen hinlänglich anerkannt.</p> <p>Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundes-Kleingartengesetzes Anwendung. Die Bestimmung eines Dauerkleingartens ergibt sich dabei aus § 1 Abs. 3 BKleingG: „<i>Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist</i>“. Die künftige Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll klarstellen, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.</p> <p>Daraus leitet sich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung für diesen Bereich ab und als Planungsziel zur dauerhaften Sicherung von Dauerkleingärten ist die rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gegeben.</p> <p>Eine rechtliche Einordnung der im Plangebiet liegenden Flächen in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sichert hingegen nicht die dauerhafte Nutzung als Kleingartenanlagen, sondern steht nur einer baulichen oder sonstigen Nutzung entgegen, die nicht der Privilegierung des § 35 BauGB entspricht. Es ist jedoch maßgebliches Ziel der Stadt, die Flächen dauerhaft und ausschließlich als Dauerkleingärten zu nutzen.</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>2. Zu Seite 26 der Begründung</u></p> <p>sowie</p> <p><u>6. Zu Seite 35 der Begründung</u></p> <p><i>Anmerkung: Der Einwender zitiert in seiner Stellungnahme an zwei Stellen (Punkt 2. und 6.) die gleichen Stellen der Begründung, jeweils jedoch mit einem anderen Verweis auf die Seitenzahl der Begründung. Richtigerweise wird in der Stellungnahme jeweils die Seite 35 der Begründung zitiert, Kapitel B 3.3.1 – Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten.</i></p> <p><i>Die Einwände sind jeweils nahezu identisch, so dass diese hier zusammengefasst wiedergegeben werden.</i></p> <p><u>Einwendung:</u> Die Landeshauptstadt hat sich von ihrem Entwicklungskonzept für Kleingärten (auf der Grundlage des Bestands in 2007) nicht aufhalten lassen, in anderen Kleingärten der Stadt (Bereich Horstweg, Park Sanssouci) Flächen aus einer kleingärtnerischen Nutzung zu entlassen. Dies oftmals im Hinblick auf Interessen von Eigentümern, die für unabweisbar erachtet wurden. Ein gleichförmiges Handeln der Stadt ist insoweit nicht gegeben.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p><u>Zu 2. sowie 6.:</u></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Das Kleingarten-Entwicklungskonzept bildet nach wie vor die Entscheidungsgrundlage zum Umgang mit bestehenden Kleingartenanlagen. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 05.09.2007 enge Grenzen formuliert, unter welchen Voraussetzungen Kleingartenflächen für die Planung anderer Nutzungen in Anspruch genommen werden können. Diese Voraussetzungen liegen für die in Rede stehenden Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 122-2 nicht vor. Die Stadt Potsdam hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss eindeutig dahingehend positioniert, dass alle im Geltungsbereich bestehenden Gartenanlagen planungsrechtlich und langfristig als Dauerkleingärten gesichert werden sollen. Ein entgegenstehendes gesamtstädtisches Interesse an einer Umnutzung wurde nicht festgestellt.</p> <p>Bezüglich der Kleingartenanlage „Klein-Sanssouci“, auf die sich der Einwender bezieht, ist die Landeshauptstadt Potsdam im Übrigen aktiv in die Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes und des entsprechenden Bebauungsplans eingetreten und hat ein Enteignungsverfahren eingeleitet, um die dauerhafte Sicherung der Gärten zu gewährleisten.</p> <p>In 2017 wird die Fortschreibung des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes erfolgen, woraus erkennbar ist, dass die Stadt nach wie vor die Kleingartenanlagen als wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung und dem Anspruch an eine dauerhafte Sicherung in der Landeshauptstadt ansieht.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Sachfremd und willkürlich ist überdies die Annahme, dass bei privaten Flächen eine Sicherung der Kleingärten notwendig sei. Das Gesetz differenziert nach der Art des Grundstückseigentümers nicht. Der Stadt stand und steht der Weg offen, über die bekannten rechtli-</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit ihren Beschlüssen sowohl über den Flä-</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>chen Normen, eine Veränderung abzuwehren.</p>	<p>chennutzungsplan als auch das Kleingartenentwicklungskonzept zur künftigen Sicherung und Nutzung von Kleingärten bekannt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auf den Flächen, die im Eigentum der Stadt befindlich sind, kein Umnutzungsdruck besteht, anders als bei Flächen im privaten Eigentum. Hier ist vermehrt festzustellen, dass seitens der Privateigentümer Interesse besteht, die Flächen höherwertiger nutzen zu wollen, oftmals als Wohnbauland. Den gesamtstädtischen Entwicklungszielen zur Sicherung und dem Erhalt von Kleingartenanlagen werden mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere in den Bereichen Rechnung getragen, die sich in Privateigentum befinden. Zugleich ist jedoch an der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans erkennbar, dass auch städtische Flächen in die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen, spec. Dauerkleingärten einbezogen werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Schließlich ist ein Hinweis auf den Bestandsschutz bei gleichzeitiger Festsetzung der möglichen Bebauung mit Lauben irreführend. Die Stadt weiß, dass überwiegend zu große Bestandsgebäude genutzt werden. §§ 18 Abs. 1, 20a Nr. 7 BKleingG konterkarierten die Absicht der Landeshauptstadt, zulässige Laubengrößen festzusetzen, denn überwiegend wird dieses Maß überschritten. Entsprechendes gilt für die Hausgärten.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen.</p> <p>Dennoch sei an dieser Stelle folgendes ausgeführt:</p> <p>In § 18 BKleingG ist geregelt, dass vor Inkrafttreten des BKleingG <u>rechtmäßig</u> errichtete Lauben, die die Größe von 24 m² überschreiten, unverändert genutzt werden können. Die Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands greifen diese Regelung in § 20a Nr. 7 BKleingG auf und gelten entsprechend für das vorliegende Plangebiet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird mit dem Hinweis auf den Bestandsschutz lediglich klargestellt, dass die Regelungen des (übergeordneten) Bundeskleingartengesetzes mit den Festsetzungen nicht in Frage gestellt werden. Jedoch sind die Größenbeschränkungen bei der Neuerrichtung von Lauben sowohl auf der Grundlage des BKleingG als auch den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.</p> <p>In Anwendung des BKleingG wird es Aufgabe der Gartenvereine bzw. der Unteren Bauaufsicht der Stadt sein, die Rechtmäßigkeit der größeren Lauben in den Gartenanlagen zu überprüfen und ggf. auf einen Rückbau / Reduzierung hinzuwirken. Hierzu bedarf es keiner Regelungen des Bebauungsplans, da die Rechtsgrundlage mit dem BKleingG gegeben sein wird.</p> <p>Der Einwand „<i>Entsprechendes gilt für die Hausgärten</i>“ kann in diesem Zusammenhang nicht nachvollzogen werden.</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p><u>3. Zu Seite 9 der Begründung.</u></p> <p><i>Anmerkung: Der Stellungnehmende zitiert die Seiten 9 bis 11 der Begründung, Kapitel A 2.3 - Gebiets-/Bestandssituation.</i></p> <p><u>Einwendung:</u> Anders als im Entwurf 2014 scheint die Landeshauptstadt Potsdam nunmehr die unterschiedliche Einordnung von Nutzungen und durch Zitate von Rechtsprechung den Eindruck zu vermitteln, dass das Gebiet einheitlich nicht bewertet werden könnte, obwohl sich die tatsächlichen Verhältnisse nicht im Ansatz verändert hatten. Immerhin wird die Erholungsnutzung gesehen. Obwohl trotzdem vom Vorliegen von Kleingartenanlagen ausgegangen wird, soll der Bebauungsplan notwendig sein. Dies ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p><u>Zu 3.:</u></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge zur Erforderlichkeit und Rechtmäßigkeit der Planung wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p><u>4. Zu Seite 12 der Begründung</u></p> <p><i>Anmerkung: Der Stellungnehmende zitiert die Seite 12 der Begründung, Kapitel A 2.4 – Planungsrechtliche Ausgangssituation.</i></p> <p><u>Einwendung:</u></p> <p>Die Landeshauptstadt übersieht, dass für den Bereich der Flächen der Gesellschaft, also ein Vertrag zwischen der Verpächterin und dem VGS nicht existiert hat und wohl auch zu keinem Zeitpunkt existierte. Die entsprechende Erklärung des VGS liegt vor. Die zitierte Rechtsprechung des BVerwG vom 27.08.1998 (4 C 5.98) stützt die Auffassung der Landeshauptstadt nicht im Ansatz. Weder der zu entscheidende Fall noch die Begründung des Urteils geben irgendetwas zur Untermauerung her. Auch verkennt die Stadt, dass das einfachgesetzliche BauGB weder Art. 20 Abs. 3 GG, noch Art. 14 GG außer Kraft setzt. Selbstverständlich darf die Stadt einen rechtlichen Zustand der Vertragslosigkeit nicht dadurch legitimieren, dass sie Fakten schafft, die die unberechtigte Nutzung sichern. Immerhin gilt dies in meinem Fall für eine über 24.000 m² große Fläche und damit einen erheblichen Teil des Plangebiets. Dies stellt nicht nur einen Abwägungsfehler dar, sondern auch die Absprachen mit dem VGS und die Willensbildung aus dessen Vorverhalten in Frage.</p>	<p><u>Zu 4.:</u></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Zu der Frage der Vertragsgrundlagen und Rechtmäßigkeit der kleingärtnerischen Nutzungen durch die Gartenvereine ist auf Seite 9 der Begründung ausgeführt, dass derzeit „die (zivil)-rechtlichen Vertragsgrundlagen zwischen den Privateigentümern und dem VGS geprüft werden.“ Dies entsprach dem Sachstand und den der Landeshauptstadt zur Verfügung stehenden Informationen zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses der Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans. Nach aktuellen Kenntnissen hat sich an der Sach- und Rechtslage bislang nichts geändert.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Bebauungsplan nur die Zulässigkeit der Nutzung geregelt wird, jedoch kein Eingriff in die (zivilrechtlichen) Vertragsgrundlagen erfolgt. Wie in Kapitel A 2.4 der Begründung dargelegt, ist für „die planungsrechtliche Beurteilung vor der Überplanung nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung maßgeblich Der [...] Wegfall der zivilrechtlichen (vertraglichen) Grundlage für die Nutzung eines Grundstücks bleibt jedenfalls so lange ohne Auswirkungen, wie nach außen hin keine Änderung der tatsächlich ausgeübten Nutzung erkennbar ist.“ Es ist Aufgabe der Gartenvereine und der Eigentümer, entsprechend gültige Verträge abzuschließen und sich dabei in der zu vereinbarenden Nutzung an die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		halten. Ein Abwägungsfehler ist nicht erkennbar. Die Planung wird nicht geändert.
	<p><u>7. Zu Seite 72 der Begründung</u></p> <p><i>Anmerkung: Der Einwender zitiert in der Stellungnahme die Seite 72 der Begründung, Kapitel B 2.6.1 – Festsetzung von Flächen mit Privateigentum als Dauerkleingärten.</i></p> <p><u>Einwendung:</u></p> <p>Die Landeshauptstadt verkennt ihre Aufgabe, Konflikte zu vermeiden und nach Recht und Gesetz zu handeln. Zunächst wurde der Vorbescheidsantrag nicht für „planungsrechtlich unzulässig erklärt“, sondern die Erteilung des Vorbescheids abgelehnt. Das Verfahren befindet sich nach Erteilung eines wortgleichen Widerspruchbescheids bei dem Verwaltungsgericht Potsdam. Wie die Landeshauptstadt die „ausgeübte Nutzung“ als Kleingärten festgestellt haben will, teilt sie nicht mit.</p>	<p><u>Zu 7.:</u></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>In der Begründung wird in Kapitel 2.6.1 korrekt ausgeführt, dass das beantragte <u>Vorhaben</u> als planungsrechtlich unzulässig erklärt worden ist, mitnichten der Vorbescheidsantrag.</p> <p>Im Übrigen ist im nachfolgenden gerichtlichen Klageverfahren gegen die Ablehnung des Vorbescheids (VG 4K/5042/15) in öffentlicher Verhandlung des Verwaltungsgerichts Potsdam am 11. 05.2017 bestätigt worden, dass sich die Flächen des Einwenders im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Auch die im Bestand vorhandenen Gartenlauben mit z.T. sehr großer Grundfläche haben keinen derart prägenden Maßstab, als dass sie den Charakter des Außenbereichs aufheben würden. Es ist aktuell davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht die Klage abweisen wird (zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Abwägungsvorschlags lag ein schriftliches Urteil noch nicht vor).</p> <p>Die Bestandssituation der ausgeübten Nutzungen wird in Kapitel A 2.3 sowie im Umweltbericht (Teil C der Begründung) dargestellt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Ebenso wenig beachtet sie die erheblichen Flächenübertretungen im Maß der Parzellen und im Maß der Baulichkeiten. Sie irrt überdies, wenn sie vom Vorliegen eines Außenbereichs ausgehen möchte. Aber grade mit dieser Begründung bedarf und bedurfte es des Bebauungsplans nicht, da jedem Bauantrag § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegengehalten werden könnte. Denn ein Flächennutzungsplan mit entsprechenden Festsetzungen liegt bekanntlich vor.</p>	<p>Der Einwender verkennt die Aufgaben und Grenzen des § 35 BauGB. Der Außenbereich nach § 35 BauGB soll unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 bezeichneten – privilegierten Vorhaben bereitstehen und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung stehen. Geschützt ist er vor zweckfremder, d. h. dem Außenbereich wesensfremder Bebauung.</p> <p>Ziel der städtischen Planung ist jedoch die langfristige Sicherung und Nutzung der kleingärtnerischen Nutzung im Interesse der Bewohner Potsdams (sowohl den Kleingärtnern als auch den anderen Erholungssuchenden). Dies soll entsprechend der gesamtstädti-</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>schen Entwicklungskonzeption mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans verbindlich festgeschrieben werden. Weder die bloßen Regelungen des § 35 BauGB noch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans reichen hierfür aus.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Sie versteht letztlich auch nicht, dass nicht nur die Existenz von Kleingärten in Frage stehen könnte, sondern der Umgang mit Nutzern, die kein Recht zum Besitz haben, weil es an einem Zwischenpachtvertrag der Eigentümerin mit dem VGS fehlt. Wenn es zu Zeiten der DDR üblich gewesen sein sollte und unter anderem deswegen am Gebietsstatus als Kleingarten nicht gerüttelt werden soll, heißt dies nicht, vertragslose Zustände befördern zu können. Es ist gerade nicht gesichert, dass jetzige Nutzer ihren Nutzungsstatus beibehalten können. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans wäre damit aber gerade nicht mehr realisierbar.</p>	<p>In den Kapiteln A 2.4 und F 2.6.1 der Begründung wird erläutert, dass „für die planungsrechtliche Beurteilung vor der Überplanung [...] nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung maßgeblich [ist] (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.1998, NVwZ 1999, 523, 525). Der mögliche Wegfall der zivilrechtlichen (vertraglichen) Grundlage für die Nutzung eines Grundstücks bleibt jedenfalls so lange ohne Auswirkungen, wie nach außen hin keine Änderung der tatsächlich ausgeübten Nutzung erkennbar ist.</p> <p>Gleiches gilt für den zwischenzeitlich nachgewiesenen Sachstand, dass keine Vertragsgrundlage für die Gartenvereine zur Nutzung vorliegt. Hier ist es Aufgabe der Vereine und Nutzer, entsprechend rechtlich gesicherte Grundlagen zu schaffen.</p> <p>Davon unabhängig obliegt es der Planungshoheit einer Gemeinde, die gewünschte städtebauliche Entwicklung durch Ortsrecht zu steuern. Maßgeblich ist, dass die jeweilige Sach- und Rechtslage in den Abwägungsprozess einzustellen ist. Diesem Gebot ist die Landeshauptstadt in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen.</p> <p>Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans letztlich auch mit anderen Rechtsmitteln umgesetzt werden könnten, sofern – auch mit Unterstützung der Landeshauptstadt, insbesondere der Kleingartenkommission - zwischen den Eigentümern der Flächen und den Nutzern keine geordneten rechtlichen Verhältnisse geschaffen werden können. § 15 des BKleingG schafft hierfür die entsprechende Rechtsgrundlage: „An Flächen, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden. ...“</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Dessen ungeachtet, ist das ausgegebene Ziel der Landeshauptstadt, nämlich Wohnungen zu schaffen ebenfalls mit dem Planungsansatz nicht in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Das Erfordernis, in Potsdam dringend Wohnraum zu schaffen, kann entgegen dem Einwand des Stellungnehmenden nicht dazu führen, sämtliche Flächen lediglich mit Wohnungen zu bebauen. Die Stadt braucht zugleich Erholungsflächen für die wachsende Zahl an Einwohnern, Gewerbe- und Industrieflächen etc.. Die angestrebte gesamtstädtische Bodennutzung und Entwicklung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Zugleich sind die städtebaulichen Ziele für den vorliegenden Geltungsbereich mit dem Aufstel-</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>lungsbeschluss und den nachfolgenden politischen Beschlüssen ausdrücklich formuliert worden: Ziel ist an dieser Stelle der Erhalt der bestehenden Kleingartenanlagen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Die Ausführungen zu § 35 BauGB sind im Übrigen nochmaliger Beleg dafür, dass es eines Bebauungsplans nicht bedarf. Würde überdies eine gerichtliche Feststellung erfolgen, dass sich (zumindest Teil-) Flächen des Plangebietes im Innenbereich befinden, würde dies ein Kündigungsrecht der Grundstückseigentümer auslösen. Und zwar von Verträgen mit ohnehin rechtsgrundlos besitzenden Nutzern. Die danach erfolgende Auseinandersetzung zu vermeiden, ist nicht Aufgabe der Landeshauptstadt. Diese Aufgabe aber wahrzunehmen ist rechts- und verfassungswidrig.</p>	<p>Die rechtliche Einschätzung der Landeshauptstadt zur planungsrechtlichen Einordnung des Geltungsbereichs ist ausführlich in der Begründung, Kapitel A 2.4 dargelegt. Es besteht derzeit kein Zweifel an einer Zuordnung zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Auch gibt es keine entgegenstehende Rechtsprechung bezüglich der Flächen bzw. Teilflächen.</p> <p>Auf die oben stehenden Ausführungen zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans trotz Lage im Außenbereich wird verwiesen.</p> <p>Bei der Festsetzung im Bebauungsplan als private Dauerkleingärten geht es nicht darum, eine zivilrechtliche Auseinandersetzung zu vermeiden, sondern um die städtebauliche Erforderlichkeit. Die bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Gartenanlagen sind maßgebliche Bestandteile des Babelsberger Landschaftsraums und erfüllen wichtige Erholungsfunktionen für die Babelsberger Bevölkerung. Es ist ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf diesen Flächen langfristig kleingärtnerische Nutzungen zu erhalten. Insofern kommt der Festsetzung von Grünflächen für eine die städtebauliche Entwicklung bestimmende Bauleitplanung wesentliche Funktion zu.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Es spricht auch das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB gegen die Auffassung der Landeshauptstadt. Die Landeshauptstadt hat weder eine sachgerechte Abwägung vorgenommen (Abwägungsausfall), noch alle Belange gewürdigt (Abwägungsdefizit), noch die betroffenen Belange in ihrer Bedeutung erkannt (Abwägungsfehleinschätzung), noch einen Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen vorgenommen, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange in einem ausgewogenen Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). Gegen einen beschlossenen Bebauungsplan wird die Eigentümerin mit allen Mitteln vorgehen, insbesondere ein Normenkontrollverfahren anstrengen.</p>	<p>Abwägungsdefizite oder –ausfälle sind nicht erkennbar. Die privaten Belange sind in die Abwägung eingestellt und das Abwägungsergebnis ist entsprechend begründet und dokumentiert worden.</p> <p>Auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>B 24</p>	<p>Schreiben vom 21.09.2016</p> <p>erhebt als eingetragener Miteigentümer der Kleingartenanlage „Freie Scholle“ (Flur 2, Flurstücke 137, 141, 142, 92, 93, 94, 138, 139, 140, 175) Einwendungen:</p> <p>Eine grundsätzliche Festsetzung als Dauerkleingarten ist nicht hinnehmbar für mich. Es kann nicht sein, dass in den nächsten einhundert Jahren nicht einmal ein unwesentlich größeres Haus als 24 m² gebaut werden darf und eine Dauerwohnmöglichkeit von vornherein ausgeschlossen ist. Vielleicht möchte ich in den nächsten Jahren mir ein Eigenheim dort hin bauen. Das wird mir mit diesem Bebauungsplan verwehrt. Und das kann nicht sein.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Grundsätzlich müssen sich bauliche Entwicklungsinteressen an den geltenden gesetzlichen Regelungen orientieren. Unter der Annahme, dass für die vorliegenden Flächen und Gartenanlagen kein Bebauungsplan aufgestellt würde, beständen aufgrund der Lage, der bestehenden Gebietsprägung und Nutzung derzeit keine Baurechte für (neue) Wohngebäude oder andere bauliche Hauptnutzungen, da die Flächen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind (hierzu wird auf den folgenden Abwägungsvorschlag verwiesen).</p> <p>Des Weiteren obliegt es der Planungshoheit einer Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Mit den §§ 1 ff ermächtigt das BauGB die Gemeinden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit zusammenhängenden Bodennutzung durch eigenes Ortsrecht zu regeln. Grundsätzlich kann eine Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Es mag nicht ausgeschlossen sein, dass die Flächen künftig einer anderen Nutzungsart zugeführt werden, doch ist es ein maßgebliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, die bestehenden Nutzungen als Kleingärten im Interesse des Gemeinwohls planungsrechtlich zu sichern. Für die Pächter und Nutzer der Parzellen, aber auch für die Bewohner Potsdams besitzen die Flächen einen wesentlichen Erholungswert. Zugleich erfüllen Kleingartenanlagen wichtige Aufgaben unter sozialpolitischen, kulturellen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten. Dieses Planungsziel, das mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ausdrücklich formuliert und in den folgenden Beschlüssen (Abwägungs- und Auslegungsbeschlüsse) bestätigt wurde, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden. Die privaten Belange und Interessen werden dabei in den Abwägungsprozess eingestellt und sind insbesondere in Kapitel F 2.6.1. der Begründung dargestellt. Im Ergebnis sind die privaten Belange mit Blick auf das Gemeinwohl, die Interessen der derzeitigen Nutzer und den auch für die Zukunft erkennbaren Bedarf an innenstadtnahen Kleingartenflächen hinter die öffentlichen Belange zurückzustellen.</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Meiner Meinung nach ist die Einordnung der Kleingartenanlagen in den Außenbereich etwas widersinnig, da die Flächen ringsherum von Wohnbebauung geprägt sind.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p> <p>Die Zuordnung der Flächen zum Außenbereich basiert auf den geltenden Gesetzgebung und Rechtsprechung. Grundstücke und Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und die auch nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) liegen, gehören bauplanungsrechtlich zum Außenbereich. Auch größere, von Bebauung umgebene Freiflächen können zum Außenbereich gehören, wenn sie den Bebauungszusammenhang deutlich unterbrechen. Der Außenbereich ist mitnichten dem Begriff der „freien Landschaft“ gleichzusetzen. Dies ist für den zur Rede stehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-2 der Fall In Kapitel A 2.4 wird zutreffend erläutert: <i>„Dem Plangebiet fehlt es an einem Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BauGB. Es liegt gerade keine aufeinander folgende Bebauung vor, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, vor. Einzelne in diesem Bereich vorhandene Wohngebäude (...) schaffen keinen prägenden Bebauungszusammenhang, da überwiegend die kleingärtnerisch genutzten Parzellen das Gebiet prägen. Erst südlich des Concordiawegs sowie entlang der Allee nach Glienicke und der Bruno-H.-Bürgel-Straße überwiegt eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB. Diese Bereiche entfalten jedoch keine planungsrechtliche Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.“</i></p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Ich schließe mich den Ausführungen und Einwendungen gegen o.g. Bebauungsplanentwurf der [...] an.</p>	<p><i>Anmerkung der Verwaltung: Der Stellungnehmende bezieht sich auf das Schreiben von B 23.</i></p> <p>Es wird vollumfänglich auf die vorstehende Stellungnahme B 23 bzw. den dazugehörigen Abwägungsvorschlägen verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Ganz abgesehen von einer „eingeschränkten Auslegung“. Will die Stadt bzw. deren Mitarbeiter mal wieder sich über Demokratie und Mitbestimmung der Bürger hinwegsetzen?</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Änderungen, sondern greift das grundsätzliche Planungskonzept insgesamt an.</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Rechtmäßigkeit der eingeschränkten Beteiligung ergibt sich aus § 4a Abs. 3 BauGB: <i>„Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzte Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen.“</i></p> <p>Die erste förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.06. bis 11.07.2014 statt. Der Stellungnehmende B 24 hatte bereits damals Gelegenheit, sich zum 1. Bebauungsplan-Entwurf (Stand 10.02.2014) zu äußern. Im Ergebnis dieser ersten Beteiligung hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.07.2016 beschlossen die Planung zu ändern und den Entwurf des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB (erneut) öffentlich auszulegen. Weiter wurde beschlossen, dass <i>„während der (erneuten) öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (...) nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können“</i>. Auf den Beschluss Nr. 16/SVV/0337 der Stadtverordnetenversammlung wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

ANLAGE 4B

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
zum Planentwurf Stand 14.04.2016

vom 15.08.2016 bis zum 23.09.2016

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 14.04.2016)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 23.08.2016)
- Bbg. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale (Schreiben vom 11.08.2016)
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (Schreiben vom 12.09.2016)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Energie und Wasser Potsdam GmbH

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

(Die Texte geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom 05.09.2016)</p> <p>Der Bebauungsplan beabsichtigt, die Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes dauerhaft zu sichern und die vorhandenen dauerbewohnten Häuser planungsrechtlich zu integrieren. Wegen des Siedlungsdruckes auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits wird jedoch angeregt, zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechendem Wohngebiet entwickelt werden kann. Zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen für eine Erholungsnutzung bieten sich im räumlichen Umfeld hinreichend Alternativen.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die ausgelegten Änderungen, sondern auf das Planungskonzept insgesamt. Insoweit kann auf das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen der ersten Auslegung verwiesen werden (DS 14/SVV/0337, Anlage 3).</p> <p>Es ist ein wichtiges Ziel der Stadt, bestehende Gartenanlagen zu erhalten, da sie für die Bewohner Potsdams einen wesentlichen Erholungswert besitzen, der langfristig erhalten werden soll. Zudem ist es aus klimatischer Sicht zu befürworten, dass auch in innerstädtischen Lagen wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben und nicht zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden. In der gesamtstädtischen Planung setzt sich die Landeshauptstadt Potsdam intensiv mit den Fragen des Siedlungsdruckes auseinander und schafft entsprechende Entwicklungspotenziale, zugleich sollen aber bestehende Qualitäten, die von besonderem Wert für die Einwohner sind, eben auch langfristig erhalten werden. Daher greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans die gesamtstädtischen Ziele des Flächennutzungsplans auf und sichern die vor-</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		handenen Gartenanlagen langfristig für die kleingärtnerische Nutzung. Die Planung wird nicht geändert.
2	Bbg. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 17. August 2016) Es werden Hinweise für Auflagen bei Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen sowie Allgemeine Auflagen während der Bauausführung bei Erdarbeiten – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Flächen - gegeben.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die ausgelegten Änderungen. Die Hinweise sind bereits Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan Die Planung wird nicht geändert.
3	Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 07.09.2016) <u>Fachabteilung Immissionsschutz:</u> Von Seiten des Immissionsschutzes kann dem B-Plan zugestimmt werden. <u>Fachabteilung Wasserwirtschaft:</u> Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) (ehemals Referat RW 5) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 26.06.2014 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme. Die Planung wird nicht geändert. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die ausgelegten Änderungen, sondern auf das Planungskonzept insgesamt. Insoweit kann auf das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen der ersten Auslegung verwiesen werden (DS 14/SVV/0337, Anlage 3). Die Planung wird nicht geändert.

ANLAGE 5A

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Planentwurf Stand April 2017

vom 07.04.2017 bis zum 28.04.2017

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: April 2017)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 07.04.2017 bis 28.04.2017 durchgeführt.

Es hat sich ein Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Der Einwender ist in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Nummerierung der Einwender greift die anonymisierte Nummerierung aus den vorausgegangenen Verfahrensschritten zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf, wenn die Einwender identisch sind.

(Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>B 22</p>	<p>Schreiben vom 20.09.2016</p> <p>1. Es wird stellvertretend für 9 Grundstücke zum Planentwurf Stellung genommen.</p> <p>In der Stellungnahme erfolgt die Auflistung der Eigentumsverhältnisse der 9 Grundstücke.</p> <p>Der Planentwurf setzt in den textlichen Festsetzungen zu Ziff. 4.7 und 4.8 fest, dass die Fläche G und die Fläche H mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 163 und 164 zu belasten ist. Ferner setzt er in Ziff. 1.5 fest, dass die Flächen G und H mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind. Dabei wird ein Fahrrecht mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.</p> <p>Diese Planung lässt außer Acht, dass die tatsächliche Breite des Weges Kolonie Eigenland an dieser Stelle geringer ist. Im Übrigen setzt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht allein auf den Grundstücken Flurstücke 163 und 164 fest. Dies führt dazu, dass neben den Zäunen der Grundstückseigentümer der Flurstücke 163 und 164 auch die auf den Grundstücken befindlichen Gastanks verlegt werden müssten. Eine Verlegung ist technisch zwar möglich, setzt aber einen nicht unerheblichen Aufwand voraus, da die Tanks auf gegossenen Betonfundamenten stehen.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Fahrrechte zugunsten der Eigentümer,</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Der Einwender gibt die Inhalte der Planung zutreffend wider.</p> <p>Die festgesetzte Breite von 3,50 entspricht den Anforderungen der Richtlinie für die Feuerwehr, die für Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, anzuwenden ist. Darin heißt es ausdrücklich: Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen mindestens 3,50 m breit sein, sofern sie auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Bauteile, begrenzt werden. Die Zäune auf den einzelnen Wohn- und Gartengrundstücken zur seitlichen Begrenzung des Weges gelten dabei als Bauteile im Sinne der Richtlinie.</p> <p>Eine Breite von 3,50 m wird daher durchgehend vom Concordiaweg bis zur Oberen Donarstraße festgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorhandenen Wohngrundstücke und die privaten Erholungsgärten die Festsetzung eines Geh- und Fahr-</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nutzer und Besucher auf den Flurstücken 163 und 164 ca. 1 m nach Osten auf das Flurstück 175 einzurücken. Dieses Einrücken führt zu geringeren Belastungen, da hier nur Zäune entfernt werden müssten. Im Übrigen entspreche diese Festsetzung auch der Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Flächen B bis E.</p>	<p>rechtes erfordern, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten, die eine dem Bestand entsprechende Nutzung dauerhaft sicherstellt. Im bisherigen Planaufstellungsverfahren wurden die privaten Interessen der Eigentümer (Anwohner) umfangreich berücksichtigt. Die ursprüngliche Planung, eine öffentliche Verkehrsfläche auf dem Weg Eigenland festzusetzen, wurde nach Anregung der Eigentümer zum 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand August 2015) dahingehend geändert, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen wurde, um Eingriffe in das Privateigentum zu minimieren. Die GFL-Fläche wurde jeweils an der östlichen Flurstücksgrenze festgesetzt, da damit im Hauptmaße die Erschließung der Wohngrundstücke und Erholungsgärten sicherzustellen ist (2. Entwurf des Bebauungsplans, Stand April 2016). Auch hiergegen haben die betroffenen Eigentümer Einwände erhoben, da auch die Kleingärtner den Weg nutzen (Gehrecht) und insofern eine ausschließliche Inanspruchnahme der Wohngrundstücke zu Lasten der Einwender aber zu Gunsten der Kleingärtner nicht gerechtfertigt sei. Auch diesem Einwand ist die Landeshauptstadt Potsdam im Ergebnis der Abwägung gefolgt (siehe Anlage 3 A dieser Beschlussvorlage), um die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Da der Weg sowohl im Bestand als auch künftig von den Nutzern der anliegenden Kleingartenparzellen genutzt wird, wurde es als sachlich gerechtfertigt angesehen, auch die Flurstücke 174 und 175 für die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in Anspruch zu nehmen. Im Grunde sind die Kleingartenflächen zwar jeweils über den Concordiaweg und die Obere Donarstraße aus planungsrechtliche Sicht als erschlossen anzusehen, doch stellt sich der Bestand derzeit so dar, dass einzelne Kleingartenparzellen über den Weg Kolonie Eigenland zu erreichen sind. Dieser Bestandssituation trägt die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der direkt anliegenden Dauerkleingartenparzellen Rechnung. Die Berücksichtigung aller Interessen wird in der Planung insbesondere damit erreicht, dass die vorhandene östliche Begrenzung des Weges maßgeblich ist für die Festsetzung der GFL-Flächen. Hierfür wurden die östlichen Zäune im November 2016 neu aufgemessen. Im Ergebnis wurden die GFL-Flächen in östliche Richtung verschoben und nehmen nunmehr auch die Flurstücke 174 und 174 in Anspruch, auf denen sich die Kleingärten befinden. Resultierend daraus verringerte sich der Flächenbedarf auf den privaten Grundstücken der Einwender (Eigentümer der Wohngrundstücke) und Eigentümer der Erholungsgärten (3. Entwurf des Bebauungsplans, Stand April 2017).</p> <p>Die nunmehr angeregte weitergehende Einrückung der Fahrrechte zugunsten der Eigentümer auf den Flurstücken 163 und 164 nach Osten auf das Flurstück 174 hingegen ist nicht mehr gerechtfertigt. Auf der ganz überwiegenden Länge des Weges bilden die Zäune der Kleingartenparzellen, die zugleich die östliche Begrenzung des Bestandsweges darstellen, die seitliche Grenze der festzusetzenden GFL-Flächen (Ausnahme Wohngrundstück Concordiaweg Nr. 3). So auch auf den GFL-Flächen B bis E sowie G</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>und G. Die Flurstücksgrenzen sind für die Festsetzung nicht mehr maßgeblich (anders als im 2. B-Planentwurf). Dass im Bereich der GFL-Flächen B bis E dadurch mehr Flächen der Flurstücke 174 und 175 in Anspruch genommen werden als im nördlichen Verlauf (und damit auch auf den Flächen 163 und 164) ergibt sich ausschließlich aus den bestehenden Zaunanlagen.</p> <p>Mit Blick auf die Hauptanforderung einer gesicherten Erschließung der Wohngrundstücke und privaten Erholungsgärten ist ein weiterer Eingriff in die Flächen der Dauerkleingärten nicht angemessen. Die damit möglicherweise verbundenen hohen Anforderungen an eine Versetzung der Gastankanlagen sind vom Einwender hinzunehmen. Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan für eine rechtmäßige Bestandsnutzung der Wohngrundstücke der Nachweis der gesicherten Erschließung gegenüber der Feuerwehr zu bringen wäre.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

ANLAGE 5B

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
zum Planentwurf Stand April 2017

vom 07.04.2017 bis zum 28.04.2017

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: April 2017)

Die folgende Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in ihrer Stellungnahme **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- GDMCom (Schreiben vom 05.05.2017)
- Energie und Wasser Potsdam GmbH (Schreiben vom 31.05.2017)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.

Eine Abwägung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017) ist nicht erforderlich, da keine Einwände oder Anregungen vorgetragen wurden, die einer Abwägung bedürften.

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).

2. Dauerkleingärten

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

3. Private Erholungsgärten

Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 35 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4.2 Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 4 (Flurstücke 170, 171),
- Eigenland 6 (Flurstück 169),
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

4.3 Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 6 (Flurstück 169),
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

4.4 Die Fläche D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

4.5 Die Fläche E ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

4.6 Die Flächen F sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.

4.7 Die Fläche G ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

4.8 Die Fläche H ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 10 (Flurstück 163).

4.9 Die Fläche J ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162).

4.10 Die Fläche K ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157),
- Eigenland 13 (Flurstück 156).

4.11 Die Fläche L ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157),
- Eigenland 13 (Flurstück 156).

4.12 Die Fläche M ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157),
- Eigenland 13 (Flurstück 156),
- Eigenland 14 (Flurstück 155).

4.13 Die Fläche N ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157),
- Eigenland 13 (Flurstück 156),
- Eigenland 14 (Flurstück 155),
- Eigenland 15 (Flurstück 154).

4.14 Die Fläche P ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

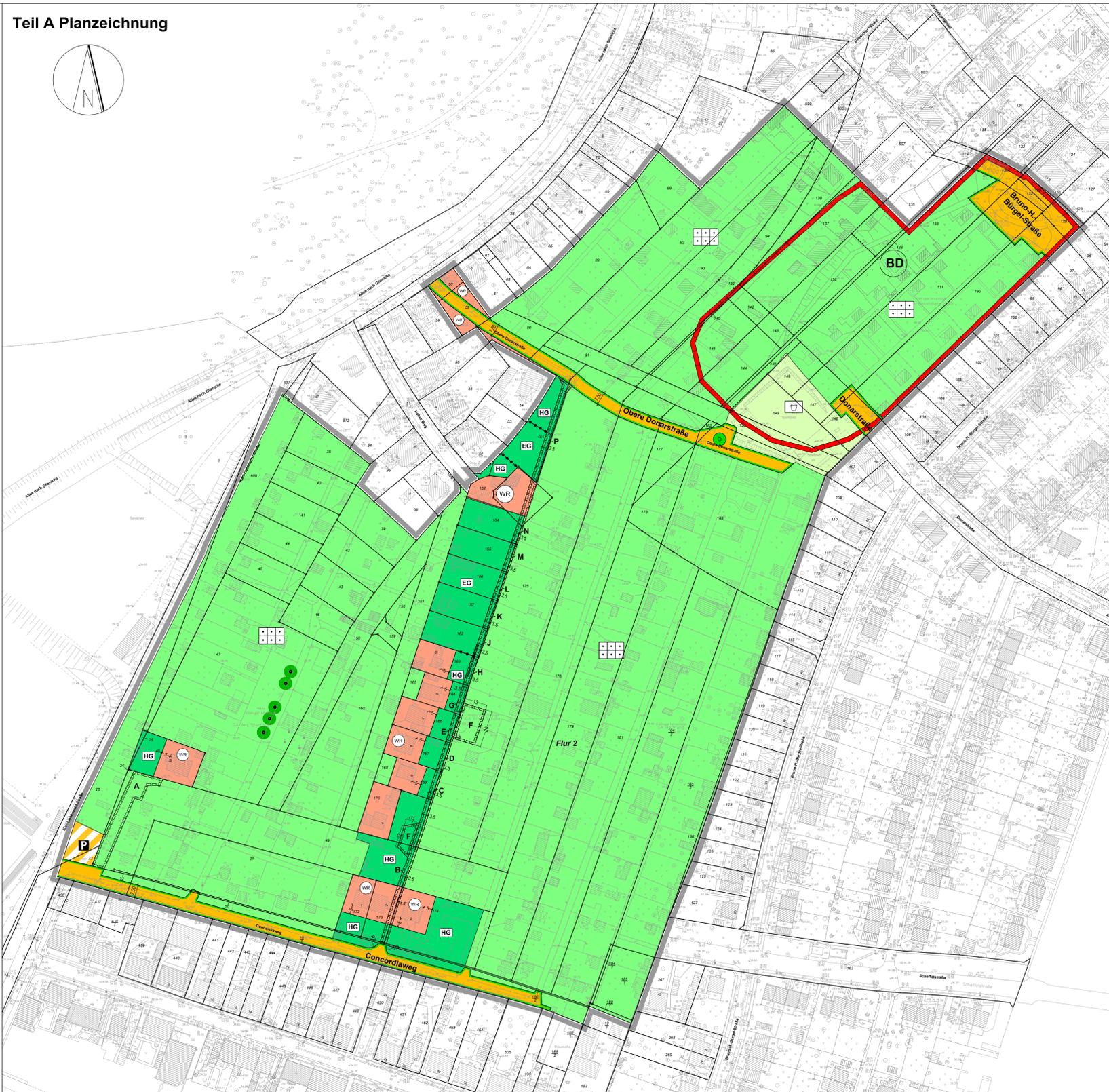
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157),
- Eigenland 13 (Flurstück 156),
- Eigenland 14 (Flurstück 155),
- Eigenland 15 (Flurstück 154).

4.15 Die Flächen B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P sind mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Teil A Planzeichnung



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal

Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (SVBl/04 I S. 215) (BbgDSchG) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr., ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Oberbürgermeister

Legende der Planunterlage

- Flurgrenzen und -nummer (ALK)
- Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
- Vermessung, Stadtkarte

Hinweis:
Die Plangrundlage stellt den im Dezember 2016 vermessenen Zaunbestand am Weg "Eigenland" dar.

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung

Stand Liegenschaftskataster: Juni 2017
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 2016
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 2
Flurstücke: diverse

Maßstab 1:1000
(im Original)

Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg"

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche

3. Grünflächen

Fläche für private Dauerkleingärten

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Hausgarten"

Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Erholungsgarten"

4. Sonstige Planzeichen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Anpflanzungen von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal,
registriert als Nr. 2025 Babelsberg gemäß BbgDSchG

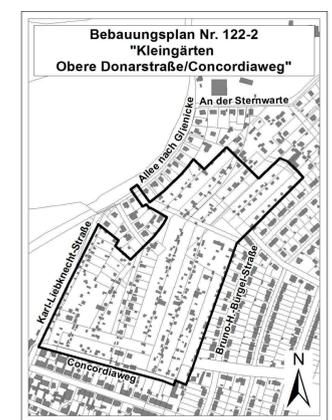
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(mit Angabe der Abschnittsbezeichnung, z.B. A)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
hier: Zweckbestimmung von privaten Grünflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung, Angaben in Metern, z. B. 3,5

Radius, Angaben in Metern, z. B. 8



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan Nr. 122-2
"Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg"

Stand: Juni 2017
Satzung

Anlage 6

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 122-2
„Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“**

Begründung

Datum: Juni 2017

Planungsstand: Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

A	<u>Planungsgegenstand.....</u>	9
1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	9
2.	Beschreibung des Plangebiets	9
2.1	Räumliche Lage.....	9
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	11
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	15
2.5	Erschließung.....	15
2.5.1	Äußere Erschließung	15
2.5.2	Innere Erschließung.....	15
2.5.3	Ruhender Verkehr	16
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	16
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	16
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	17
3.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	17
3.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming	18
3.2	Landschaftsplanung.....	19
3.3	Überörtliche Fachplanungen	19
3.4	Flächennutzungsplan.....	19
3.5	Landschaftsplan Potsdam.....	20
3.6	Stadtentwicklungskonzepte.....	20
3.6.1	Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007	20
3.6.2	Wohnungspolitisches Konzept.....	21
3.6.3	STEK Gewerbe.....	21
3.6.4	STEK Verkehr.....	21
3.6.5	Einzelhandelskonzept.....	22
3.7	Benachbarte Bebauungspläne	25
3.8	Sonstige Satzungen.....	25
3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	25
3.9.1	Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG).....	25
3.9.2	Bodendenkmale.....	25
3.9.3	Munitionsbelastung im Geltungsbereich	25
B	<u>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</u>	26
1.	Ziele und Zwecke der Planung	26
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	27

2.1	Planungsalternativen	27
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	28
2.2.1	Straßenverkehrsflächen und Ruhender Verkehr	28
2.2.2	Fußwege	33
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	33
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept.....	33
3.	Begründung der Festsetzungen.....	34
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	34
3.2	Verkehrsflächen	36
3.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	36
3.2.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	37
3.3	Grünflächen	38
3.3.1	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten	38
3.3.2	Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“	38
3.3.3	Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“	39
3.3.4	Öffentliche Grünflächen	40
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	40
3.5	Anpflanzungen von Bäumen	43
3.6	Erhalt von Einzelbäumen	44
3.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	44
3.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	44
3.9	Hinweise (ohne Normcharakter).....	45
3.9.1	Artenschutz	45
3.9.2	Munitionsbelastung.....	46
4.	Klimaschutz.....	47
4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz	47
4.2	Energieeffizienz	47
5.	Flächenbilanz	49
C	<u>Umweltbericht</u>	<u>50</u>
1.	Einleitung.....	50
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	50
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	50
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	50
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	50
2.2	Schutzgut Boden.....	50
2.2.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	50
2.2.2	Ausgangssituation	50
2.2.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	51
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51

2.2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	51
2.3	Schutzgut Wasser	51
2.3.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	51
2.3.2	Ausgangssituation	51
2.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.3.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	52
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	52
2.4.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	52
2.4.2	Ausgangssituation	52
2.4.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.4.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	52
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	52
2.5.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	52
2.5.2	Ausgangssituation	53
2.5.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	53
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
2.5.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	53
2.6.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	53
2.6.2	Ausgangssituation	53
2.6.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	54
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
2.6.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	54
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	54
2.7.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	54
2.7.2	Ausgangssituation	54
2.7.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	54
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
2.7.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	54
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter.....	55
2.8.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	55
2.8.2	Ausgangssituation	55
2.8.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	55
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	55
2.8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	55
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	55
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	55
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	56

4.2.1	Vermeidung	56
4.2.2	Minimierung	56
4.2.3	Ausgleich	56
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
4.4	Zusätzliche Angaben	57
4.4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	57
4.4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	57
4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
<u>D Auswirkungen des Bebauungsplans</u>		58
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	58
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	58
3.	Soziale Auswirkungen	58
3.1	Soziale Infrastruktur	58
3.2	Sonstige soziale Auswirkungen.....	58
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	58
5.	Finanzielle Auswirkungen	59
5.1	Verfahrenskosten.....	59
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	59
5.2.1	Herstellungskosten	59
5.2.2	Unterhaltungskosten.....	59
5.2.3	Grunderwerb.....	60
5.2.4	Gesamtkosten Grunderwerb und Herstellung	60
5.3	Planungsschaden und Entschädigung, Übernahmeanspruch	60
5.3.1	Art der Nutzung	60
5.3.2	Übernahmeanspruch	61
6.	Bodenordnung	61
<u>E Verfahren</u>		62
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	62
1.1	Aufstellungsbeschluss	62
1.2	Frühzeitige Beteiligung	62
1.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	62
1.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	62
1.3	Teilung des Geltungsbereichs.....	62
1.4	Förmliche Beteiligung	62
1.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	62
1.4.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	63

1.5	Abstimmungsprozesse zum Concordiaweg.....	63
1.6	Erneute Beteiligung.....	63
1.6.1	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit.....	63
1.6.2	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	63
1.7	Zweite erneute Beteiligung.....	63
1.7.1	Zweite erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit.....	63
1.7.2	Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	64
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	64
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.	64
2.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	64
2.1.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	64
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	65
2.1.4	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.....	65
2.1.5	Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam....	66
2.2	Überblick über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)	66
2.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	66
2.2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)	66
2.2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	68
2.2.4	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)	68
2.2.5	Beteiligung der Fachbereiche	69
2.2.6	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)	69
2.2.7	Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 1. Planentwurfs	69
2.3	Überblick über die Ergebnisse der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)	73
2.3.1	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	73
2.3.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)	73
2.3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	74
2.3.4	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)	74
2.3.5	Beteiligung der Fachbereiche	75
2.3.6	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)	75
2.3.7	Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 2. Planentwurfs	75

2.4	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017).....	75
2.4.1	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf (Stand April 2017).....	76
2.4.2	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	76
2.4.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung zum 3. Panentwurf.....	76
F	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>	77
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	77
2.	Abwägung der betroffenen Belange	77
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	77
2.1.1	Art der Nutzung	77
2.1.2	Spielplatz.....	78
2.1.3	Baum in der Oberen Donarstraße.....	78
2.2	Abwägung der Umweltbelange	79
2.3	Abwägung der sozialen Belange.....	79
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	79
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	80
2.6	Abwägung von privaten Belangen.....	80
2.6.1	Festsetzung von Flächen im Privateigentum als Dauerkleingärten	80
2.6.2	Begrenzung der Flächen für Reine Wohngebiete, Festsetzung privater Grünflächen „Hausgarten“ sowie die Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden	82
2.6.3	Erschließung.....	83
2.6.4	Lärmbelästigung durch Vereinsheim.....	88
2.6.5	Belange des Klimaschutzes.....	88
G	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	90
H	<u>Anlagen.....</u>	91
	Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse (Stand 24.01.2017)	92
	Anlage 2 – Biotoptypenkartierung.....	93
	Anlage 3 – Textliche Festsetzungen	94

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im nördlichen Teil Babelsbergs befindet sich eine große zusammenhängende, überwiegend kleingärtnerisch genutzte Fläche, in der vereinzelt auch Grundstücke mit Wohnnutzungen vorkommen. In der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan, Kleingarten-Entwicklungskonzept) sollen diese Flächen dauerhaft als Kleingartenfläche erhalten werden. Die bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Gartenanlagen sind maßgebliche Bestandteile des Babelsberger Landschaftsraums und erfüllen wichtige Erholungsfunktionen für die Babelsberger Bevölkerung. Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung über das Kleingarten-Entwicklungskonzept (siehe Kapitel A 3.6.1) gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in privatem Besitz durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich.

Es ist ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf diesen Flächen langfristig kleingärtnerische Nutzungen zu erhalten. Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung zu regeln. Bei einer Festsetzung von Grünflächen, genauer: Flächen für private Dauerkleingärten, steht die Regelung der sonstigen Nutzung im Vordergrund. Insofern kommt der Festsetzung von Grünflächen für eine die städtebauliche Entwicklung bestimmende Bauleitplanung wesentliche Funktion zu. Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes Anwendung. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan stellt weiter klar, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.

Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre nicht hinreichend gesichert, dass die Flächen dauerhaft als Dauerkleingärten genutzt werden. Es würde hingegen das Risiko bestehen, dass – entgegen der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam – eine Umnutzung beispielsweise in Erholungsgärten oder Eigentümergärten stattfinden könnten.

Der Status eines Kleingartens nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und die damit verbundenen Rechtsfolgen, wie z.B. Vertragsdauer, Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland, die Möglichkeit zur Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung ist unter anderem abhängig von der Festsetzung „Dauerkleingarten“ in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Da sich ein Großteil der Flächen in privatem Eigentum befindet, für den angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung ggf. entgegenstehende Interessen angemeldet werden könnten, ist es der Landeshauptstadt Potsdam ein wichtiges Ziel, planungsrechtliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit für die Gartenanlagen zu schaffen.

In ihrer Sitzung am 02.12.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ beschlossen. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im September 2013 wurde der Bebauungsplan in zwei getrennte Planverfahren aufgeteilt. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus den zu beachtenden Fristen einer geltenden Veränderungssperre für den nördlichen Bereich (Glienicker Winkel). Der südliche Teil wird vorliegend fortgeführt als Bebauungsplan Nr. 122-2 „Obere Donarstraße / Concordiaweg“.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich Babelsbergs, angrenzend an den historisch gewachsenen Siedlungsbereich um das Zentrum von Babelsberg, die GAGFAH-Siedlung und in unmittelbarer Nähe zum Park Babelsberg, der zum UNESCO Welterbe ge-

hört. Der Geltungsbereich befindet sich in der engeren Pufferzone des UNESCO Welterbes und umfasst die Flächen der Kleingartenanlagen „Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz e.V.“, „Freie Scholle“ und „Hoffnung 1922“ (siehe Anlage 1). Des Weiteren sind einzelne private Wohngrundstücke und gärtnerisch genutzte Grundstücke nördlich des Concordiawegs einbezogen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,65 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Rückseiten der am Glienicker Winkel gelegenen Grundstücke und Nord- und Westseite der am Stichweg der Bruno-H.-Bürgel-Straße gelegenen Grundstücke,
- im Osten: Rückseiten der an der Bruno-H.-Bürgel-Straße gelegenen Grundstücke,
- im Süden: südliche Grenze des Concordiawegs sowie die Südseite des Flurstücks 180/1,
- im Westen: Karl-Liebknecht-Straße, teilweise Allee nach Glienicke und die Rückseiten der Grundstücke an der Allee nach Glienicke und Rückseite der Grundstücke Hoher Weg bzw. Südseite der Oberen Donarstraße.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung Babelsberg, Flur 2, Flurstücke 18, 19/2, 20 – 26, 35, 39 – 50, 59, 60, 88 – 94, 125, 129 -133, 134 tlw., 135 tlw., 136 - 179, 180/1, 180/2, 181 – 183, 184/1, 184/2, 185/1, 185/2, 186.

Die Grundstücke befinden sich sowohl in Privateigentum als auch im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Der ganz überwiegende Anteil der Grundstücke gehört zu den Kleingartenanlagen „Am Sportplatz“, „Babelsberg 1912“, „Freie Scholle“, „Babelsberg Nord“ und „Hoffnung“. Davon ausgenommen sind die Flurstücke:

- 18, 19/2 teilweise (Straßenland Karl-Liebknecht-Straße bzw. Concordiaweg),
- 23, 26 teilweise (Öffentlicher Parkplatz),
- 25, 48, 49 teilweise (Karl-Liebknecht-Straße 48 einschließlich Zufahrtsbereich),
- 59, 60, 151, 175 teilweise, 176 teilweise, 177 teilweise, 182 teilweise, 183 teilweise (Obere Donarstraße)
- 120, 125, 129, 130 teilweise, 131 teilweise, 132, 133 teilweise, 134 teilweise, 135 teilweise (Bruno-H.-Bürgel-Straße einschließlich Wendebereich und Böschungshang)
- 146, 147, 148, 149, 150, (Spielplatz an der Oberen Donarstraße / Bruno-H.-Bürgel-Straße)
- 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 162, 163, 164, 166, 167, 169, 170, 171 (Wohngrundstücke bzw. Gartengrundstücke am Weg ‚Eigenland‘)
- 172, 173 und 174 (Wohngrundstücke am Concordiaweg).

Betrachtet man die Kleingartenanlagen in ihren Grenzen, lassen sich dort folgende Eigentumsstrukturen erkennen:

Gartenanlage	Eigentümer	Fläche in m ² (ca.)	% (ca.)
Babelsberg 1912 (ca. 31.400 m ²)	Stadt Potsdam	31.400	100
	Privat	0	0

Gartenanlage	Eigentümer	Fläche in m ² (ca.)	% (ca.)
Babelsberg Nord (ca. 8.500 m ²)	Stadt Potsdam	8.500	100
	Privat	0	0
Am Sportplatz e.V. (ca. 3.800 m ²)	Stadt Potsdam	3.800	100
	Privat	0	0
Freie Scholle (ca. 35.500 m ²)	Stadt Potsdam	3.400	10
	Privat	32.100	90
Hoffnung 1922 (ca. 22.000 m ²)	Stadt Potsdam	260	1
	Privat	19.740	99

In der **Anlage 1** der Begründung sind die Eigentumsverhältnisse mit Stand vom 16.01.2017 grafisch dargestellt. Dort ist auch die Lage der einzelnen Kleingartenanlagen gekennzeichnet.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst u.a. die Gartenanlagen „Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz“, „Freie Scholle“ und „Hoffnung“ (siehe auch Anlage 1). Diese Anlagen sind dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) angegliedert. Zwischen den Gartenanlagen „Babelsberg 1912“ und „Freie Scholle“ verläuft der Weg ‚Kolonie Eigenland‘. Dieser erschließt zugleich sechs Wohngrundstücke sowie private Erholungsgärten.

Gartenanlagen:

Gegründet wurden die im Plangebiet liegenden Gartenanlagen bereits 1912 (GA „Babelsberg 1912“), 1922 (GA „Hoffnung 1922“), 1924 (GA „Freie Scholle“), 1948 (GA „Am Sportplatz“) und 1968 (GA „Babelsberg Nord“) und bilden damit gemeinsam ein in Babelsberg-Nord gelegenes zusammenhängendes großes Kleingartengebiet.

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend durch gärtnerisch genutzte Parzellen geprägt.

In den Gartenanlagen entspricht die städtebauliche Situation überwiegend einer typischen Kleingartenstruktur mit ihren heterogenen Bauformen. Vorhandene Vereinshäuser werden sowohl gemeinschaftlich als auch von den Vereinsmitgliedern für private Veranstaltungen genutzt. Die Gartenanlagen entsprechen weitgehend den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes, welches in § 1 Abs. 1 für einen Kleingarten folgende Kriterien definiert:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. *dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und*
2. *in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).*

In den im Plangebiet befindlichen Gartenanlagen sind als gemeinschaftliche Einrichtungen mindestens Erschließungswege sowie Schilder und Schaukästen (mit Hinweisen auf die Vereine und deren Tätigkeiten), darüber hinaus teilweise auch Vereinshäuser, Parkplätze und Spielplätze festzustellen. In jeder Gartenanlage sind jeweils deutlich mehr als 5 Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst, was nach Urteil des BGH vom 27.10.2005 (III ZR 31/05 – GE 2006, 51; NJ 2006,78) die Mindestzahl für eine Kleingartenanlage wäre. Das einheitliche Gesamtbild der jeweiligen Gartenanlagen ergibt sich weiter aus den vorhandenen Toren am Eingangsbereich der Erschließungswege.

Derzeit werden die (zivil-)rechtlichen Vertragsgrundlagen zwischen den Privateigentümern und dem VGS geprüft. Es bestehen insbesondere eigentümerseitig Zweifel an einer rechtmäßigen Vertragsgrundlage. Gleichmaßen wird von ihnen die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung in Frage gestellt bzw. ob die Flächen nicht eventuell eher als Erholungsgärten zu bewerten seien.

Zu der Frage, ob es sich um Anlagen im Sinne des BKleingG handelt, gibt es eine Vielzahl von Rechtsprechungen. So stellte das Landgericht Düsseldorf fest, dass sich die Einschätzung, ob es sich um eine Kleingartenanlage handelt, vielmehr aus der tatsächlichen Nutzung der Anlage insgesamt ergibt (LG Düsseldorf, Urteil vom 29.09.2014 – 18b O 28/14).

Das OVG Hamburg hat weiter definiert: *„Bei einem Kleingarten steht die gärtnerische Nutzung und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund. Die kleingärtnerische Nutzung beinhaltet notwendigerweise die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf; nur Dauerkulturen oder eine überwiegende Nutzung zu Erholungszwecke reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus.“* (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 04.11.1999, NVwZ-RR 2001, 83 m.w.N.).

Auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat sich im Urteil 2 A 5.08 vom 15.10.2008 zu den Bewertungskriterien eines Kleingartens geäußert: *„Die Bewertung, ob eine Kleingartenanlage vorliegt oder die Annahme eines anderen Gebietscharakters gerechtfertigt ist, setzt eine Gesamtbetrachtung anhand von Kriterien voraus, die eine Unterscheidung ermöglichen. Ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist zunächst, dass die Nutzung der Grundstücke bzw. Parzellen im Kleingartengebiet durch eine kleingärtnerische Gartennutzung und nicht durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Ein weiteres wichtiges Merkmal sind die Gebäude. In prägendem Umfang vorhandene Wohnhäuser sprechen gegen ein Kleingartengebiet. ... In der zivilgerichtlichen Rechtsprechung wird im Zusammenhang mit der Abgrenzung zwischen Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen ferner gefordert, dass die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen muss, was in der Regel anzunehmen ist, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird (vgl. BGH, Urteil vom 17.06.2004, BGHZ 159, 343 = NJW-RR 2004, 1241). Hierbei ist auf den Charakter der gesamten Anlage abzustellen (vgl. BGH, Urteil vom 16.12.1999, VIZ 2000, 149). Die Beurteilung der vorhandenen Baulichkeiten hat auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 Satz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu erfolgen, wonach im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein darf (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG). Das bedeutet auch, dass sie nicht eine Höhe haben darf, die sie nach den landesrechtlichen Vorschriften dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.02.1984, BRS 42 Nr. 94), hier mithin eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m. [...] Allerdings hindert eine „altrechtliche, mit Bestandsschutz versehene Wohnnutzung (vgl. § 20a Nr. 8 BKleingG) nicht die Einstufung des Grundstücks als Kleingartenland, und zwar selbst dann, wenn die Wohnnutzung überwiegt (vgl. BGH, Urteil vom 13.02.2003, ZOV 2003, 375).“ Dies muss auch bei übergroßen Lauben (ohne Wohnnutzung) gelten, die nach § 20a Nr. 7 BKleingG bestandsgeschützt sind.“*

Einige Lauben im Plangebiet weichen in ihrer Größe von den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes ab (gemäß § 3 BKleingG höchstens 24m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz). Diese sind jedoch nach § 20a Nr. 7 BKleingG bestandsgeschützt, sofern sie „vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtet“ wurden.

Auf einigen Parzellen in den im Plangebiet liegenden Gartenanlagen ist verstärkt eine Erholungsnutzung zu erkennen; hier ist eine kleingärtnerische Nutzung gemäß den Anforderungen des BKleingG nur untergeordnet festzustellen. Dies muss jedoch nicht im Widerspruch stehen zu der Einschätzung, dass es sich dennoch um Kleingärten handelt. Der Gesetzgeber hat die Definition des Kleingartens so begründet, dass *„die kleingärtnerische Nutzung [...] zwei Elemente umfasst: die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf des Kleingärtners und die Erholungsnutzung [umfasst]. Mit diesem Merkmal soll der heutigen Funktion des Kleingartens als Nutz- und Erholungsgarten Rechnung getragen werden. Die Gartenfläche darf danach nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen“* (BT-Drucks. 9/1900, S. 12). Das Verwaltungsgericht Frankfurt führt weiter aus, dass *„den Gesetzesmaterialien [...] damit – wie bereits dem Wortlaut des § 1 Abs. 1 Nr. BKleingG – nur zu entnehmen [ist], dass die Erholungsnutzung nicht überwiegen dürfte, solange der Garten durch die gärtnerische Nutzung mitgeprägt wird. Dass der Gesetzgeber mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG keine starre Höchstgrenze der auf die Erholungsfunktion entfallenden Gartenfläche – seien es 50, 40 oder 30 Prozent – festlegen wollte, zeigt sich überdies daran, dass die Funktion des Kleingartens auch fortwährend in Abhängigkeit der ökonomischen Verhältnisse einem Wandel unterliegen wird bzw. kann, worauf in der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung ebenfalls ausdrücklich hingewiesen wurde (BT-Drucks. 9/1900, S. 9). Auch dies spricht dafür, die Legaldefinition des Kleingartens in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG als „entwicklungsoffene“ Regelung auszulegen, die es den Kleingärtnern freistellt, ihren individuellen Bedürfnissen gemäß das Hauptgewicht der Gartennutzung auf die Erholungsfunktion zu legen und dem die Gartengestaltung anzupassen.“* (VG Frankfurt (Oder), Urteil vom 31. März 1998 – 7 K 1912/96).

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen und Rechtsprechungen daher eingeschätzt, dass der größte Teil der Parzellen im Plangebiet kleingärtnerisch genutzt wird.

Wohngebäude:

Vereinzelt werden im Geltungsbereich auch Gebäude dauerhaft zum Wohnen genutzt (z.B. Gartenanlage Hoffnung Nr. 22, Karl-Liebknecht-Straße 50, Hoher Weg Nr. 8). Für das Grundstück Hoher Weg Nr. 8 wurde die Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt.

Verstärkt zeigt sich die Wohnsituation nördlich des Concordiawegs (Concordiaweg 1, 2 und 3) und entlang des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ (Grundstücke Nummern 4, 6, 8, 9 und 10). In den Wohngebäuden befindet sich ganz überwiegend jeweils nur eine Wohnung; lediglich auf dem Grundstück Karl-Liebknecht Straße 50 sind drei Wohnungen vorhanden. Sofern einzelne Wohngebäude am Weg „Kolonie Eigenland“ in den 1930-er Jahren mit zwei Wohneinheiten errichtet wurden (Eigenland 5 und 7), so ist zwischenzeitlich eine Umnutzung dahingehend erfolgt, dass die Gebäude tatsächlich nur als eine einzelne Wohnung genutzt werden¹.

Private Gärten:

Erst im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich bei vertieften Recherchen herausgestellt, dass die Flurstücke 151, 154, 155, 156, 157 und 162, am Weg „Kolonie Eigenland“ gelegen, zwar als Gärten genutzt werden, aber nicht den umgebenden Gartenvereinen zugeordnet sind. Sie sind auch nicht in einem eigenständigen Gartenverein organisiert sondern werden als Erholungs- bzw. Hausgärten genutzt. In der Wahrnehmung unterscheiden sie sich nur

¹ Ersichtlich aus dem Schreiben der Rechtsvertretung der Eigentümer Eigenland 5 und 7 vom 12.01.2017

unwesentlich von den Kleingärten. Die baulichen Anlagen (Gartenlauben) weisen Größen zwischen 15 und 65 m² auf.

Sonstige Flächen:

Für eine öffentliche Nutzung sind der Spielplatz mit Ballspielfeld zwischen Oberer Donarstraße und Bruno-H.-Bürgel-Straße aber auch die Grünanlage innerhalb des Wendebereichs der Bruno-H.-Bürgel-Straße von wesentlicher Bedeutung. Der Grünzug zwischen dem Glienicker Winkel / Bruno-H.-Bürgel-Straße ist derzeit in einem ungepflegten Zustand. Der Steilhang wird seit Jahren von den Kleingärtnern zur Entsorgung von Gartenabfällen genutzt. Der Baumbestand wurde seit längerem nicht gepflegt; der Hang ist nicht gesichert. Des Weiteren befinden sich in dieser Fläche eine Garage und ein Taubenhaus mit Voliere.

Flurstück 19/2 – Concordiaweg

Das Flurstück 19/2 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und weist eine Breite von ca. 10,50 bis 11,50 m auf. Die vorhandene Fahrbahnbreite des Concordiawegs innerhalb des Flurstücks 19/2 beträgt ca. 3,00 m. Die übrigen Flächen werden durch die nördlich angrenzenden Gartenvereine bzw. Wohngrundstücke in Anspruch genommen. Aufgrund von bestehenden Unklarheiten zu den ausgeübten Nutzungen innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2, in dem sich der Concordiaweg befindet, seien an dieser Stelle die Rechercheergebnisse zur Sach- und Rechtslage wiedergegeben.

Verwaltungsseitig wurden Recherchen bezüglich der historischen Entwicklung des Flurstücks 19/2 bzw. der Flächennutzung betrieben. Die Fläche ist in der Breite des heutigen Flurstücks schon sehr lange als öffentlicher Weg eingetragen. Alte Grundkarten vom 1861 zeigen bereits den Weg. Unverändert ist die Fläche in einem Auszug der Katasterkarte von 1910 zu erkennen. In gleicher Katasterkarte sind die Flurstücke erkennbar, die noch heute in ihren Grenzen (wenn auch mit anderen Flurstücksbezeichnungen) vorhanden sind. Aus ihnen ist die damals geplante Parzellierung für die Erweiterung der GAGFAH-Siedlung ablesbar, insbesondere mit den Flurstücken für zusätzliche Straßen und z.B. auch der Parzellierung der (heutigen) Wohn- und Gartengrundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“.

Die Eigentumsverhältnisse des Flurstücks mit der heutigen Bezeichnung 19/2 konnten eindeutig rückverfolgt werden bis 1918: der öffentliche Weg stand damals im Eigentum der Gemeinde Nowawes. Seitdem ist ein lückenloser Eigentumsnachweis für die öffentliche Hand (Gemeinde) nachweisbar. Aus welchen Gründen ein Großteil des Wegeflurstücks für die Herstellung der Kleingartensparten in Anspruch genommen wurde, ist nach fast 100 Jahren dieser Nutzung jedoch nicht mehr ersichtlich. Feststellen lässt sich nur, dass das Flurstück 19/2 nicht Bestandteil eines Pachtvertrags von 1912 und auch nicht nachfolgender (Zwischenpacht-) Verträge ist. Auch auf mehrfache Anfragen bei dem jetzigen Pächter, dem VGS, wurden der Verwaltung keine entgegenstehenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die lange Gebrauchsüberlassung stellt allenfalls einen Leihvertrag dar, der fristlos gekündigt werden könnte. Bestandsschutz liegt hier nicht vor, da es zum einen Bestandsschutz nur für bauliche Anlagen gibt, nicht aber für die Nutzung von Grundstücken und zum anderen setzt der Bestandsschutz stets die Rechtmäßigkeit der Nutzung voraus. Auch diese liegt hier allein durch die Duldung nicht vor.

In den Katasterunterlagen sind jeweils die Nutzungsarten Straße (Verkehrsfläche), Erholungsland und Gartenland eingetragen. Jedoch hat diese Eintragung keine rechtliche Bedeutung sondern erläutert nur die vor Ort erkennbare Nutzung aus Sicht der Vermesser. Eine (rechtliche) Zulässigkeit der Nutzung lässt sich aus dieser Eintragung nicht ableiten. Davon abgesehen, wird die Nutzung in der Tat seitens der Eigentümerin (Landeshauptstadt Potsdam und vorhergehende kommunale Vorgänger) seit Beginn geduldet.

Recherchiert wurde zudem erneut im Oktober 2015 im Bauarchiv der Stadt nach Baugenehmigungen von baulichen Anlagen wie Carports, Garagen und anderen Nebenanlagen, die sich innerhalb des Flurstücks 19/2 befinden. Entsprechende Unterlagen konnten jedoch nicht festgestellt werden.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgrund aktueller Auseinandersetzungen im Bereich anderer Potsdamer Kleingartenanlagen und den laufenden Klärungsprozessen zu ordentlichen Pachtverträgen / Nutzungsvereinbarungen mit den Verein der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) auch um Gartenanlagen innerhalb dieses Geltungsbereichs sei an dieser Stelle folgendes vorausgeschickt: Für die planungsrechtliche Beurteilung vor der Überplanung ist nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung maßgeblich (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.1998, NVwZ 1999, 523, 525). Der mögliche Wegfall der zivilrechtlichen (vertraglichen) Grundlage für die Nutzung eines Grundstücks bleibt jedenfalls so lange ohne Auswirkungen, wie nach außen hin keine Änderung der tatsächlich ausgeübten Nutzung erkennbar ist. Die aktuell ausgeübten Nutzungen sind im vorstehenden Kapitel 2.3 ausführlich erläutert.

Der Geltungsbereich ist vollständig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da es an einem Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BauGB fehlt. Es liegt keine aufeinander folgende Bebauung, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, vor.² Einzelne in diesem Bereich vorhandene Wohngebäude (siehe Ausführungen unter A2.3) schaffen keinen prägenden Bebauungszusammenhang, da vorwiegend die kleingärtnerisch genutzten Parzellen das Gebiet prägen. Erst südlich des Concordiawegs sowie entlang der Allee nach Glienicke und der Bruno-H.-Bürgel-Straße überwiegt eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB. Diese Bereiche entfalten jedoch keine planungsrechtliche Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.5 Erschließung

2.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im gesamträumlichen Kontext für den Kfz-Verkehr über die Karl-Liebknecht-Straße, die Allee nach Glienicke und die Bruno-H.-Bürgel-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden und stadttechnisch teilweise erschlossen.

2.5.2 Innere Erschließung

Die innere Verkehrerschließung des Gebietes erfolgt derzeit durch mehrere, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, unbefestigte Erschließungswege.

Die Obere Donarstraße und der Concordiaweg sind die wichtigen Haupteerschließungswege. Beide Straßen haben den Charakter einer Sackgasse mit unzureichendem Parkraum, angebunden an die Allee nach Glienicke bzw. die Karl-Liebknecht-Straße. Alle Gartenvereine im Geltungsbereich werden vom Concordiaweg bzw. der Oberen Donarstraße erschlossen. In Nord-Süd-Richtung durchqueren schmale, unbefestigte Erschließungswege die Gartenanlagen. Sie weisen eine Breite von etwa 2,50 m bis etwa 4,00 m auf.

Der Weg ‚Kolonie Eigenland‘, der die dort vorhandene Wohnbebauung und weitere private Gärten erschließt, ist 2,50 m bis zu etwa 3,30 m breit; im Bereich der Wohnbebauung ist er breiter als im nördlichen Verlauf. Gegenüber den Wohngebäuden mit den Hausnummern 8 und 9 befindet sich ein zum Ausweichen und Wenden geeigneter Bereich - dieser Platz wird auch als Parkplatz genutzt. Zugunsten des Flurstücks 164 sind Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) auf den Flurstücken 166, 167, 169, 171 und 173 sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Potsdam, vertreten durch die Bauaufsichtsbehörde, in das Grundbuch eingetragen. Diese Grunddienstbarkeit bemisst sich auf 3,50 m ab der östlichen Grundstücksgrenze. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung der übrigen gefangenen Grundstücke an diesem Weg historisch „per Handschlag“ zwischen den Eigentümern funktioniert. Eine rechtliche Sicherung liegt jedoch nicht umfassend vor. Der tatsächliche Weg verläuft jedoch zugleich auf dem Flurstück 175, welches Bestandteil der Gartenanlage „Freie Scholle“ ist. Im Dezember 2016 wurden die den Weg seitlich

² BVerwG, Urt. Vom 06.11.1968, BVerwGE 31, 20.

begrenzenden Zäune vermessungstechnisch erfasst und sind in der Plangrundlage des Bebauungsplans dargestellt.

Das Wohngebäude Karl-Liebknecht-Straße 50 ist über einen etwa 7,00 m breiten, unbefestigten Stichweg an den Concordiaweg angebunden. Am Ende des Stichweges befindet sich eine ausreichend große Wendefläche.

Die Gartenanlage „Hoffnung 1922“ e. V. ist durch einen mindestens 3 m breiten, unbefestigten Weg erschlossen, an dem sich ebenfalls ein zum Dauerwohnen genutztes Gebäude befindet. Eine Ausweich- und Wendefläche innerhalb der Gartenanlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Concordiawegs.

Das Wohngebäude Hoher Weg Nr. 8 ist über den Hohen Weg erschlossen, der jedoch nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt.

Die öffentliche technische Erschließung des Gebietes ist nur teilweise gesichert und stellt sich nach Auskunft der EWP Potsdam vom 16.12.2013 derzeit folgendermaßen dar:

Bruno-H.-Bürgel-Straße:	Elektro-, Trinkwasser- und Gasversorgung anliegend; keine Schmutzwasserentsorgung
Obere Donarstraße:	Elektroversorgung vorhanden; keine öffentliche Trinkwasser- und Gasversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung anliegend
Ende Hoher Weg:	Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasser-, Elektro- und Gasversorgung vorhanden,
Weg Kolonie Eigenland:	keine öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden,
Concordiaweg:	Schmutzwasser vorhanden; keine öffentliche Trinkwasser-, Elektro- und Gasversorgung anliegend.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Derzeit ist lediglich eine öffentliche Parkplatzfläche im Bereich Karl-Liebknecht-Straße / Concordiaweg mit 14 Pkw-Stellplätzen vorhanden. In der Oberen Donarstraße wird der Ruhende Verkehr verstärkt durch ein Längsparken abgewickelt.

Auch im Concordiaweg ist festzustellen, dass – trotz Parkverbot – wiederholt Fahrzeuge abgestellt werden. Das Parkverbot ergibt sich hier aus der Beschilderung als Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1), in dem nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen geparkt werden darf. Entsprechende Kennzeichnungen zum Parken gibt es im Concordiaweg jedoch nicht. Verstärkt tritt das Problem des regelwidrigen Parkens auf, wenn im benachbarten Karl-Liebknecht-Stadion Fußballspiele stattfinden, deren Zuschauer keine ausreichenden öffentlichen Parkflächen zur Verfügung haben.

Durch das Längsparken werden in vielen Bereichen die notwendigen Rettungswege eingeschränkt. Zugleich wird dadurch die Befahrbarkeit für die Fahrzeuge der Stadtentsorgung (STEP) erschwert.

Am Weg ‚Kolonie Eigenland‘ wird eine ungenutzte Fläche zum Abstellen von Kfz verwendet. Teilweise werden auch andere innere Erschließungswege befahren, um freie Parzellen innerhalb der Gartenanlagen zum Parken zu nutzen (beispielsweise Kolonie „Freie Scholle“). Weitere interne Parkflächen/-parzellen innerhalb der Gartenanlagen sind nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen

Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen soll.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Derzeit wird für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ein neuer Landesentwicklungsplan aufgestellt, der künftig den noch gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen soll. Der Entwurf des LEP HR (Stand 19. Juli 2016) hat in der Zeit vom 15. September bis 16. November öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Behörden und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Im Entwurf des LEP HR ist die Landeshauptstadt Potsdam zur Festlegung als Oberzentrum (Z 3.4 Absatz 1) vorgesehen, das Plangebiet liegt dabei in der vorgesehenen Festlegung des Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Absatz 1)

Bis zum Inkrafttreten des LEP HR hat der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) weiterhin Gültigkeit. Er trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Das LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die festgestellten Zitierfehler wurden auf der Basis des Raumordnungsrechts zwischenzeitlich behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung am 27.05.2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 erneut in Kraft gesetzt (GVBl II Nr. 24 vom 02.06.2015).

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt. Das Plangebiet liegt zudem im Frei-

raumverbund. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Die Darstellung des Gestaltraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren.

Mit Schreiben vom 27.05.2013 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ gestellt. In ihrer Antwort vom 10.06.2013 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Für das Plangebiet werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt:

- Ziel 2.7 (Z) LEP B-B: Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

In der Bewertung der Planungsziele stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung abschließend fest, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegt, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich ist.

3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Potsdam liegt in der Region „Havelland-Fläming“ – dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg. Der für diese Region aufgestellte Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft-Havelland Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sauerungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt.

Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungspläne im Einklang.

Gemäß Festlegungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ im „Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1. In den Festlegungen des Textteils wird ausgeführt: *„Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. ...“*

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB zum Gesamt-Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ mit Schreiben vom 16.09.2013 bestätigt, dass das Planverfahren nicht im Widerspruch zum Regionalplan 2020 (zu damaligen Zeitpunkt noch im Entwurfsstand) steht. Wegen des Siedlungsdrucks auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebiets sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits hat die Regionale Planungsgemeinschaft jedoch die Prüfung angeregt, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechenden Wohngebiet entwickelt werden kann.

Dieser Anregung will die Landeshauptstadt Potsdam bewusst nicht folgen, da es ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, die vorhandenen Kleingartenanlagen im Sinne einer wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung mit Grünflächen für eine Erholungsnutzung zu sichern.

3.2 Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen näherer Umgebung mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Am 06.08.2013 wurde der Flächennutzungsplan vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (MIL) mit einer Maßgabe genehmigt. Der Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu dieser Maßgabe wurde am 29.01.2014 gefasst. Erst mit der Veröffentlichung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan wirksam. In diesem ist das Plangebiet ganz überwiegend als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt, lediglich im nordwestlichen Bereich sind Flächen in die Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen. Dies ist auf die generalisierende Darstellung und die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans zurück zu führen und steht nicht im Widerspruch zur bestehenden und zu sichernden Nutzung als Kleingärten.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

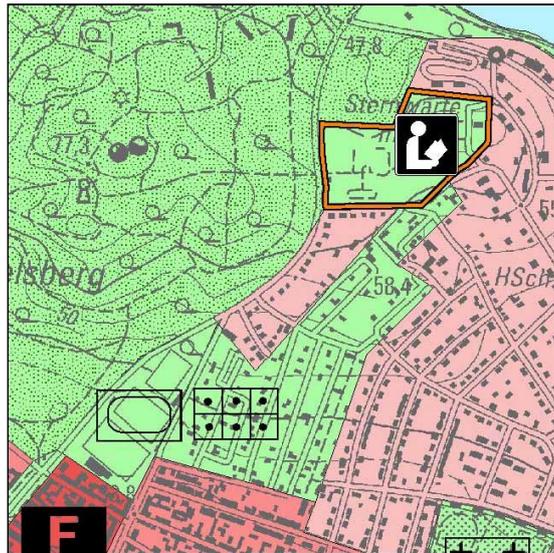


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand Beschluss SVV am 30.01.2013)

3.5 Landschaftsplan Potsdam

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden. Mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet der Landschaftsplan die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftspflegerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Insofern kommt dem Landschaftsplan auch keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

Im Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam (Karte 6) ist für das Plangebiet folgendes dargestellt:

- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und –strukturen: Kleingarten
- Abwehr von Zersiedlungstendenzen / Definition von Nutzungsgrenzen.

Die Inhalte des Bebauungsplans stimmen mit den vorgenannten Zielvorgaben des Landschaftsplans überein.

3.6 Stadtentwicklungskonzepte

3.6.1 Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007

Am 05.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung das Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 beschlossen, welches die Entwicklungsziele für den Zeitraum bis 2020 festlegt. Das Konzept dient als Entscheidungshilfe zum Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen wie auch mit Ersatzflächen. Zudem werden im Konzept Zielvorstellungen für Kleingartenflächen formuliert, für die eine Rückentwicklung angestrebt wird.

Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung des Kleingarten-Entwicklungskonzepts gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in privatem Besitz durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich. In einer Prioritätenliste werden im Konzept die Kleingartenanlagen benannt, die bislang nicht durch einen verbindlichen Bebauungsplan gesichert sind und für die teilweise ein erhöhter Umnutzungsdruck besteht. Die Prioritätenliste wurde nach folgenden Kriterien erstellt:

- Hoher Anteil an privaten Flächen,
- Wohnbebauung in direkter Umgebung,

- Erhöhtes Interesse von Investoren an Wohnbebauung auf Grund der Lagegunst,
- Defizite an Kleingartenflächen in den Sozialräumen des südöstlichen Stadtgebietes.

Vier der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegenden Kleingartenanlagen sind auf Grund des hohen Anteils an privaten Flächen, der Wohnbebauung in direkter Umgebung sowie Interesse an einer Wohnbebauung in die o.g. Prioritätenliste aufgenommen worden (Babelsberg 1912, Babelsberg Nord, Hoffnung, Freie Scholle).

3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

3.6.3 STEK Gewerbe

Die sechs Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (STEK Gewerbe) wurden am 26. Januar 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das STEK Gewerbe beinhaltet eine Untersuchung und Prognose der Gewerbeflächennachfrage, gibt Informationen zum Flächenangebot und beschreibt ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Gewerbe keine Relevanz.

3.6.4 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Stärkung der Innenentwicklung. Es werden keine neuen, über das bestehende Baurecht hinausreichenden Bauflächen ausgewiesen, so dass auch keine relevanten Umweltbelastungen aus der Planung resultieren werden. Mit der Festsetzung von Grünflächen, Dauerkleingärten werden innerstädtische Grünflächen gesichert.

3.6.5 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern- Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden

und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „**Potsdamer Sortimentsliste**“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölzeugnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.7 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt nördlich der ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ an. Die Sicherung der vorhandenen Dauerkleingärten unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie einer dauerhaften Erschließung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 122-1.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht direkt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an.

In der Nähe (nördlich bzw. östlich des Geltungsbereichs) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, der seit Februar 2000 rechtsverbindlich ist. Im Wesentlichen sind im Bebauungsplan Nr. 45 bzw. seinen nachfolgenden Änderungen Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt, für die unter besonderer Berücksichtigung der Vielzahl an Baudenkmalern entsprechende Nutzungsmaße (GRZ 0,15 / GFZ 0,3) und auch zahlreiche gestalterische Regelungen getroffen wurden.

3.8 Sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7. März 2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 11. Februar 2003, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 03/2003.

Für den Concordiaweg selbst sowie die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bereiche ist das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Babelsberg-Nord“ festgesetzt (rechtsverbindlich seit Juli 1993). Die Erste Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung „Babelsberg-Nord“ ist am 31.10.2002 in Kraft getreten. Für den Bereich der Sanierungssatzung gelten gemäß § 144 BauGB besondere Genehmigungspflichten für bauliche Anlagen und Grundstücke. Sanierungsrechtliche Ausbauplanungen sind für den Concordiaweg nicht vorgesehen.

3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 122–2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ nachrichtlich übernommen werden:

3.9.1 Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

3.9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 und 2 registriert: 2025 Babelsberg – Siedlung des deutschen Mittelalters, Siedlung Urgeschichte.

3.9.3 Munitionsbelastung im Geltungsbereich

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass sich nach einer ersten Bewertung das Plangebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2009 und dessen Konkretisierung im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereiches vom 07.12.2011 sollen „... die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen [...] planungsrechtlich als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gesichert werden. Eine Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen der Anlagen ist zu verhindern.“

Die im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser sind in die Gesamtanlage zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Dazu ist eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung festzulegen.“

Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes Anwendung. Die Bestimmung eines Dauerkleingartens ergibt sich dabei aus § 1 Abs. 3 BKleingG: „Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist“. Die künftige Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll klarstellen, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.

Neben der Sicherung der bestehenden Nutzungen ist die Erschließung ein wesentliches Thema in der Planung. Dabei sind die verkehrs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen an eine geordnete Erschließung zu erfüllen (Straßenbreiten, Radien etc.).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Mit dem Flächennutzungsplan vom Januar 2013 (Stand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung) ist die Landeshauptstadt Potsdam dieser Forderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgekommen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122–2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ noch keine rechtsverbindlichen Vorgaben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere folgende Inhalte geregelt werden:

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung,
- Erschließung des Plangebietes (Verkehr),
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf (Grünflächen).

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich im Übrigen nach § 35 BauGB richten.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Kleingartenkonzepts der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt. Im Rahmen der Vorbereitungen zur Planung wurden 2010 in Vorabstimmungen mit dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS KV Potsdam) die Flächen im Bereich der Gartenanlage „Glienicke Winkel“ erfasst, auf denen eine Dauerwohnnutzung stattfindet. Im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme wurden bei Begehungen auch in den übrigen Gartenanlagen die dauerwohngenutzten Gebäude festgestellt.

Entsprechend den Planungszielen, die im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, sollen die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als Dauerkleingärten gesichert werden. Ausschließlich die aktuell im Bestand als Dauerwohnen genutzten Gebäude können als Wohngebiete erhalten bleiben. Zusätzlich wird der vorhandene Kinderspielplatz mit Ballspielplatz in die Planung einbezogen; die Flächen erfüllen eine wesentliche Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete und sollen dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ zeigte sich, dass sich aus den unterschiedlichen Bestandssituationen abweichende Planungsanforderungen an den nördlichen und südlichen Bereich ergeben. Während im nördlichen Bereich (Glienicke Winkel) ein gravierender Eingriff in die privaten Nutzungsinteressen und bestehende Baurechte zu berücksichtigen sind, ist im Bereich der anderen Kleingartenanlagen („Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz“, „Freie Scholle“, und „Hoffnung“) die Thematik der Erschließung von besonderer Brisanz. Hier bestand noch erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen den unterschiedlichen Interessen insbesondere zur verkehrlichen Erschließung. Mit der Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei getrennte Bebauungsverfahren lassen sich die unterschiedlichen Planungsinteressen deutlich voneinander trennen. Mögliche zeitliche Verzögerungen im weiteren Verfahren im südlichen Bereich konnten für den nördlichen Bereich (Glienicke Winkel) und die dort zu beachtenden Fristen der wirksamen Veränderungssperre somit besser vermieden werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der nördliche Teil aus dem Geltungsbereich herausgelöst und die Planung wird im vorliegenden Bebauungsverfahren Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Glienicke Winkel“ fortgeführt. Der nördliche Teil wird im Bebauungsverfahren Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ fortgeführt.

2.1 Planungsalternativen

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte bereits seit Beginn der Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Der Rahmen für die Alternativenprüfung wird mit dem Flächennutzungsplan abgesteckt. Dieser stellt den Geltungsbereich als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar. Im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind daher keine wesentlich anderen Festsetzungen von Gebietsarten möglich, abgesehen von der Bestandssicherung der dauerwohngenutzten Gebäude und anderer Grünflächennutzungen.

Weitere Planungsalternativen beziehen sich auf die innere Verkehrserschließung, mit der eine Erschließung für alle Wohngrundstücke und Kleingartenanlagen dauerhaft und den verkehrlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend sichergestellt werden muss. Alternativen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Breite der künftigen Straßenverkehrsfläche am Concordiaweg (siehe dazu folgendes Kapitel B2.2.1).

Eine Prüfung von Standortalternativen für die Dauerkleingärten ist in diesem Planaufstellungsverfahren nicht erforderlich. Es handelt sich gemäß Aufstellungsbeschluss um eine bestandssichernde Planung; eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Dauerkleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

2.2.1 Straßenverkehrsflächen und Ruhender Verkehr

Bei Betrachtung der Flurstücksgrenzen fällt insbesondere auf, dass ursprünglich mit Errichtung der östlich angrenzenden GAGFAH³-Siedlung eine Fortsetzung der bestehenden Straßen (Donarstraße, Scheffelstraße) im vorliegenden Geltungsbereich vorgesehen war. Eine Realisierung ist jedoch nie erfolgt und die vorhandenen (nicht ausgebauten) Haupterschließungswege weichen daher deutlich von den Flurstücksgrenzen ab. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sollen daher auch die tatsächlich erforderlichen Flächen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestimmt werden, die den vorhandenen und künftigen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Obere Donarstraße

Die Obere Donarstraße soll als eine der beiden Haupterschließungen für die Gartenanlagen mit einer Gesamtbreite von 7 m und einer Wendeanlage gesichert werden. Dabei wird geringfügig in die nördlich angrenzenden Gartenstrukturen eingegriffen. Grundstücksbegrenzungen (Hecken, Zäune) müssen ggf. versetzt sowie Teile der Gärten (in einer Tiefe bis zu etwa 1 m) zugunsten der Erschließungsstraße aufgegeben werden. Eine Breite von 7 m wird als erforderlich angesehen, um Fahrspuren für einen Zweirichtungsverkehr und seitlich begleitende Entwässerungsmulden oder Parkflächen anlegen zu können. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Verkehrsfläche geringfügig nach Süden verlagert, um weniger Gartenflächen der nördlich gelegenen Gartenanlagen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der topographischen Situation wird von einer weitergehenden Verlagerung in die südlich gelegenen Flächen hinein jedoch abgesehen. Die Verkehrsfläche weist einen Abstand von etwa 0,5 m zu den vorhandenen Zaunanlagen auf, da dort Geländesprünge von etwa 0,5 m zu beachten sind.

Im östlichen Bereich der Sackgasse ist ein Wendebereich vorgesehen, dessen Dimensionierung den Anforderungen der RAS 06 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug entspricht. Aufgrund der zwischenzeitlichen Beseitigung eines Baumes im Zentrum des bisherigen Wendebereichs, kann der Wendebereich künftig aber etwas kleiner gestaltet werden als in der Vorentwurfsplanung angedacht. Der Baum muss nicht mehr berücksichtigt werden, da er aus Verkehrssicherungsgründen gefällt wurde.

Concordiaweg

Über den Concordiaweg erfolgt die Anbindung der im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Wohngrundstücke. Zugleich bildet er die zweite Haupterschließung für die Gartenanlagen. Das Flurstück 19/2 befindet sich mit einer Breite von 11 m vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und wird derzeit jedoch nur auf einer Breite von ca. 3 m als Fahrbahn genutzt. Die ursprüngliche Planung im Vorentwurf und 1. Entwurf (Stand Mai 2014) sah noch eine Gesamtbreite von 10,50 m vor, in der eine Zweirichtungsfahrbahn, seitliche Stellplätze und eine Entwässerungsmulde hergestellt werden könnten. Aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die bestehenden kleingärtnerischen Nutzungen und Parzellengrenzen wurden insbesondere seitens der betroffenen Kleingartenvereine hiergegen erhebliche Bedenken vorgetragen. Argumentiert wurde insbesondere dahingehend, dass aus Sicht der Bürger kein Parkplatzbedarf weder für die Grundstücksanlieger noch die Kleingärtner bestünde, die in der Regel zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu den Gärten kommen. Die angrenzenden Gartenflächen würden teilweise soweit zurück gebaut werden müssen, dass eine sinnvolle kleingärtnerische Nutzung nicht mehr möglich sei. Zudem würden Lärm-, Abgas und Feinstaubbelastungen, aber auch der Nachverdichtungsdruck durch eine so groß dimensionierte Straße befürchtet.

³ GAGFAH – „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“, gegründet 1918 zum Zweck der Wohnraumversorgung für gesetzlich versicherte Angestellte

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss am 07.05.2014 (DS 14/SVV/0259) die Verwaltung beauftragt, *„parallel zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“ einen Vorschlag zu erarbeiten, wie ein künftiger Ausbau des Concordiaweges auf das absolute Minimum einer gesicherten Erschließung reduziert werden kann, und einen entsprechenden Vorschlag zur Anpassung der Festsetzungen zu machen.“*

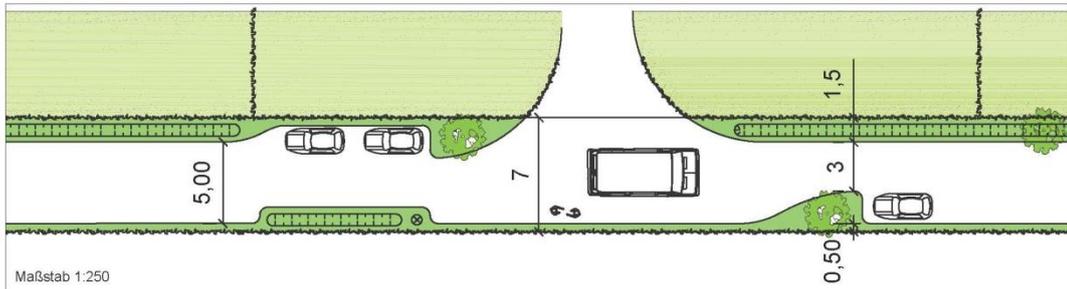
In einer ersten Berichterstattung zur Prüfung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (SBV) am 29.11.2014 unterschiedliche Varianten vorgestellt, die sich in der Breite und möglichen Ausgestaltung des Concordiawegs unterschieden (Variante 1: Gesamtbreite 4,60 m – ohne Parkplätze; Variante 2 – Gesamtbreite 7,00 m – mit Parkplätzen und seitlicher Entwässerungsmulde). Im Anschluss an eine Diskussion über die jeweiligen Vor- und Nachteile wurde jedoch zunächst darum gebeten, die beiden Varianten in der Kleingartenkommission vorzustellen und zu besprechen.

Die Kleingartenkommission hat daraufhin am 17.03.2015 ein Votum zugunsten der Variante 1 (4,60 m Gesamtbreite) abgegeben, zugleich aber vorgeschlagen, auch die anderen direkten Anlieger des Concordiawegs und dessen Nutzer über die aktuellen Überlegungen zu möglichen Ausbauplanungen zu informieren.

Am 04.06.2015 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an der etwa 40-50 Bürger teilnahmen. Seitens der Verwaltung wurden die Probleme im Bestand, aber auch die fachlichen und straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen an den künftigen Ausbau des Concordiawegs erläutert: Mittels einer Präsentation wurde der Ist-Zustand (Fotos und Lageplan mit Kennzeichnung der derzeitigen Fahrbahnbreite und Inanspruchnahme des städtischen Flurstücks 19/2 durch Kleingärten und Wohngrundstücke). Mit Fotos von Fahrzeugen der STEP (Städtische Entsorgungsbetriebe Potsdam) wurde die Enge der Fahrbahn des Concordiawegs im Bestand belegt. Der Concordiaweg ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und beschildert. Somit darf nur in gekennzeichneten Bereichen geparkt werden. Eine Kennzeichnung solcher Fläche ist derzeit nicht vorhanden und daher ist das Parken unzulässig. Wiederholt wurde jedoch trotz Parkverbots festgestellt, dass Fahrzeuge am Straßenrand abgestellt werden und somit die Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge stark behindern bzw. sogar verhindern. Bei der Planung sind sowohl straßenverkehrsrechtliche Richtlinien (Mindestbreite Fahrspuren, Kurvenradien) als auch Anforderungen der STEP zu berücksichtigen. Für die Fahrzeuge der STEP gilt beispielsweise aufgrund von Arbeitsschutzregelungen, dass sie maximal 150 m rückwärtsfahren dürfen. Ansonsten sind entsprechende Wendemöglichkeiten vorzusehen. Für den Concordiaweg gilt daher, dass ein Wendebereich in der Zufahrt zum Weg ‚Eigenland‘ ausreichend ist. Dieser Weg wird von der STEP ebenfalls befahren, so dass der Einmündungsbereich ohnehin entsprechende Kurvenradien aufweisen muss.

Vorgestellt wurden anschließend zwei Varianten, wobei sich aufgrund zwischenzeitlicher neuerer Erkenntnisse die eine Variante von der bisher der Kleingartenkommission vorgestellten Variante unterscheidet (seitliche Entwässerungsmulde in beiden Varianten):

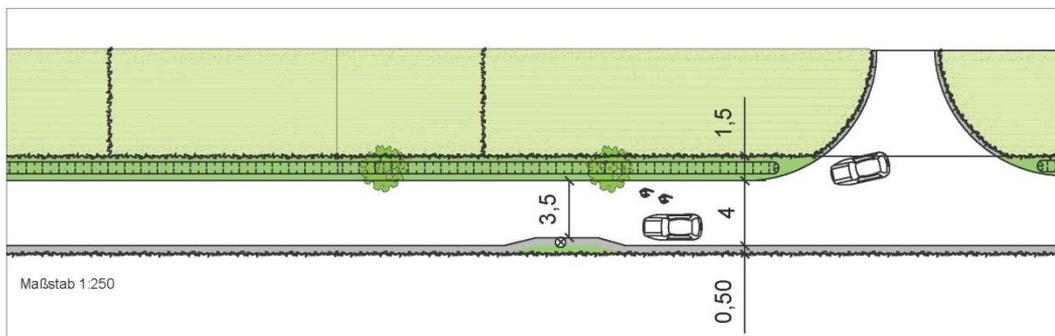
Concordiaweg - Variante Ausbaubreite 7,00 m



1.

Variante 7,00 m (5 m Fahrbahn, Begegnungsverkehr abwickelbar/möglich, Stellplätze, seitliche Versickerungsmulde); Rückbau bestehender Parzellen-/Grundstücksbegrenzungen um 2 m

Concordiaweg - Variante Ausbaubreite 6,00 m



2.

Variante 6,00 m (4 m Fahrbahn, Begegnungsverkehr lediglich an Einfahrtbereichen, seitliche Versickerungsmulde); Rückbau bestehender Parzellen-/ Grundstücksbegrenzungen um 1 m

In der anschließenden Diskussion war festzustellen, dass seitens der Bürger unterschiedliche Wahrnehmungen über widerrechtliches Parken im Concordiaweg bestehen. Überwiegend erfolgte jedoch die Aussage, dass nur vereinzelt Fahrzeuge im Concordiaweg abgestellt seien und insbesondere die Kleingärtner angewiesen sind, ihre Fahrzeuge außerhalb, in entsprechend zum Parken berechtigten Bereichen abzustellen. Vermehrt tritt das wilde Parken jedoch an den Tagen auf, an denen Fußballspiele im angrenzenden Karl-Liebknecht-Stadium stattfinden. Dem könne durch verstärkte ordnungsbehördliche Kontrollen oder etwa gezieltes Absperren des Concordiawegs entgegengewirkt werden. Aus Sicht der Bürger seien keine Stellplätze erforderlich. Es besteht bei den Bürgern ganz überwiegend die Auffassung, dass aufgrund der geringen Befahrung des Concordiawegs (ca. 30 Fahrzeuge je Tag von Anliegern geschätzt) eine Fahrbahn wie im Bestand ausreichend sei. Es sei zwar knapp, funktioniere aber auch im Bestand. Die Versickerung könne über ein sickerfähiges Pflaster erfolgen, eine seitliche Entwässerungsmulde sei nicht erforderlich.

Die Ergebnisse und Voten der Beratung in der Kleingartenkommission und der Einwohnerversammlung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in einer zweiten Berichterstattung im September 2015 mitgeteilt. Zugleich wurde seitens der Verwaltung empfohlen, die Straßenverkehrsfläche trotz der Voten der Kleingartenkommission und der Meinung der Bürger im Bebauungsplan auf 7,00 m innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2 einzugrenzen, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) umfassend zu sichern.

Bei Umsetzung der Variante mit 6,00 m Gesamtbreite wäre der Fuß- und Radweg ebenso auf der Fahrbahn abzuwickeln. Die Breite berücksichtigt den Begegnungsfall PKW/Fußgänger bzw. Radfahrer gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Allerdings würde es nicht möglich sein, die untergeordnete Rolle des KFZ-Verkehrs zu verdeutlichen, da die Fahrbahn durchgehend und geradlinig errichtet werden müsste. Aufgrund dessen, aber auch mangels der Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr, ist eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht jedoch nicht vertretbar sein. Es würde weiterhin die Gefahr bestehen, dass am seitlichen Fahrbahnrand unzulässiger Weise Fahrzeuge abgestellt werden und damit die durchgehende Befahrbarkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge eingeschränkt bzw. verhindert wird.

Eine 7,00 m breite Verkehrsfläche hingegen wird aufgrund des möglichen Begegnungsverkehrs auf einer 5,00 m breiten Fahrbahn den Anforderungen an die Verkehrssicherheit in deutlich höherem Maße gerecht. Der Empfehlung der Verwaltung zur Festsetzung der Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m sind die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in ihrer Sitzung am 29.09.2015 abschließend gefolgt.

Inwieweit nach einer Detailprüfung im Zuge der späteren Straßenentwurfsplanung Abweichungen zugunsten der Eingriffsminimierung möglich sind, die dennoch den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechen, kann der Ausbauplanung überlassen bleiben. Dazu werden beispielsweise auch Entscheidungen zur Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers zählen. Erst nach konkreter Überprüfung der Bodenverhältnisse kann eingeschätzt werden, ob eine seitliche Entwässerungsmulde zwingend erforderlich ist, oder ob, vielleicht auch nur teilweise, auch die Verwendung von sickerfähigem Pflaster möglich ist.

Der Concordiaweg kann mit der vorgesehenen Breite von 7,00 m auch künftig als Mischverkehrsfläche mit Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Dies entspricht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, den Concordiaweg als Verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Mischverkehrsflächen stehen allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer sowie auch den Fahrzeugen) auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Eine derartige Gestaltung ist zur Gewährleistung der Sicherheit des nicht-motorisierten Individualverkehrs in verkehrsberuhigten Bereichen unumgänglich. Vereinzelt können Stellflächen in den Straßenraum integriert werden. Die dadurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrbahn (vgl. dazu auch die vorstehende Planskizze zur Variante 7,00 m) wirken zugleich verkehrsberuhigend. In der nachstehenden Darstellung ist eine mögliche Querschnittsgestaltung dargestellt, die eine entsprechende Aufteilung des Straßenraums verdeutlicht.



Für die Nutzung als Straßenverkehrsfläche sind die jetzigen Parzellen- und Grundstücksgrenzen jedoch zu bereinigen, d.h. Zäune und Hecken sind um etwa 2 m zurück zu versetzen. Ggf. kann sich im Zuge der späteren Detailplanungen zum Straßenausbau ergeben, dass stellenweise ein geringerer Rückbau erforderlich ist, als auf der grobmaßstäblichen Ebene des vorliegenden Bebauungsplans anzunehmen ist. Zusätzlich wird vor den Grundstücken Concordiaweg 1, (Kolonie Eigenland) 2 und Concordiaweg 3 (Flurstücke 172, 173 und 174) ggf. der Rückbau von baulichen Anlagen (Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Carports) erforderlich, wenn im Zusammenhang mit der späteren Detailplanung zum Straßenausbau keine zusätzlichen Maßnahmen zur Eingriffsminderung ermittelt werden können.

Weg ‚Kolonie Eigenland‘

Die Erschließung der vorhandenen Privatgrundstücke am Weg ‚Kolonie Eigenland‘ wird ebenfalls in die Verkehrskonzeption eingebunden, um eine dauerhafte, den rechtlichen und verkehrlichen Anforderungen entsprechende Erschließung sicherstellen zu können. Derzeit ist nur für das Flurstück 164 mittels einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) die Erschließung rechtlich gesichert (vgl. dazu A2.5.2) und damit die Anbindung an den Concordiaweg als öffentliche Straße nachgewiesen.

Ursprünglich war seitens der Landeshauptstadt Potsdam vorgesehen, die Erschließung der Wohngrundstücke mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern. Sowohl im Vorentwurf als auch im 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) war ausgehend vom Concordiaweg bis zur Höhe des Grundstücks Eigenland Nr. 10 eine Verkehrsfläche vorgesehen, die mit überwiegend 4,10 m Breite die Mindestanforderungen der RAST 06 für den Begegnungsfall von 2 Pkw in öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt hat. Gegenüber den Grundstücken Eigenland Nr. 8 und 9 war die Festsetzung einer Wendefläche als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die sich in ihren Ausmaßen an dem derzeitigen Bestand orientiert hat (aktuell als Stellflächen für die Gartenanlage genutzt). Beabsichtigt war, dass die Landeshauptstadt Potsdam die erforderlichen Flächen von den Privateigentümern erwirbt und entsprechend ausbaut.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) wurden seitens der betroffenen Eigentümer Bedenken gegen eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche vorgetragen, die mit einem Eingriff in das private Eigentum und ggf. einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden wäre.

Diesen Bedenken trägt die vorliegende Planung insoweit Rechnung, als dass auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Weg ‚Kolonie Eigenland‘ verzichtet wird. Stattdessen soll die vorhandene Wegebreite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden, um die Voraussetzungen für eine dauerhafte gesicherte Erschließung aller anliegenden Grundstücke zu sichern. Im nördlichen Abschnitt des Weges befinden sich private Gärten, die ebenfalls entsprechend erschlossen werden können.

Zum Festsetzungsvorschlag des 2. B-Plan-Entwurfes (Stand 14.04.2016) als GFL-Recht haben die betroffenen Eigentümer im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wiederum vorgeschlagen, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht ausschließlich auf deren Eigentum festzusetzen sondern auch die östlich angrenzenden Flurstücke 174 und 175 in Anspruch zu nehmen. Dort befinden sich Gartenparzellen der Gartenanlage „Hoffnung“, die ebenfalls über den Weg ‚Kolonie Eigenland‘ erschlossen werden. Diese Anregung wurde aufgegriffen. Die seitlich des Weges vorhandenen Zaunanlagen wurden im Dezember 2016 neu vermessen, um eindeutig feststellen zu können, in welchen Bereichen sich derzeit die Wegeflächen befinden. Die östlichen Zäune am Weg (zu den Kleingartenparzellen sowie dem bewohnten Grundstück am Concordiaweg 3 [Flurstück 174]) bilden die Grenze für die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die durchgehend mit einer Gesamtbreite von 3,50 m festgesetzt ist. Eine Breite von 3,50 m ist für eine Befahrung des Weges die Mindestbreite, um auch eine Befahrung für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Gemäß der Richtlinie für die Feuerwehr müssen Zu- und Durchfahrten mindestens 3,50 m breit sein, sofern sie auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Bauteile, begrenzt werden. Die Zäune auf den einzelnen Wohn- und Gartengrundstücken zur seitlichen Begrenzung des Weges gelten dabei als Bauteile im Sinne der Richtlinie.

2.2.2 Fußwege

Abweichend vom Vorentwurf werden im Bebauungsplan keine gesonderten Fuß- und Radwege festgesetzt. Der bestehende Fußweg zwischen Donarstraße und Oberer Donarstraße kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben, ggf. ist künftig jedoch eine Verlagerung sinnvoll, um die Sicherheit spielender Kinder nicht zu gefährden, die von der Fläche mit den Spielgeräten zum Ballspielfeld derzeit den Fußweg queren müssen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist diesbezüglich jedoch keine weitere Regelung erforderlich.

Die vorhandenen Wege innerhalb der Gartenanlagen sind für die Öffentlichkeit von hoher Wertigkeit für die Erholung und können auch Teil von „kurzen“ Wegeverbindungen sein. Die Gartenvereine hingegen haben individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine unbegrenzte Öffnung, doch sollte die hierfür erforderliche Abstimmung insbesondere mit den Gartenvereinen auf städtischen Flächen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans greift die bestehenden Nutzungsstrukturen weitgehend auf. Darüber hinausgehende Nutzungsänderungen sind gemäß den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen nicht vorgesehen. Einzige Ausnahme bildet die Gartenparzelle Nr. 22 in der Gartenanlage Hoffnung, die derzeit dauerhaft zum Wohnen genutzt wird. Eine planungsrechtliche Sicherung der einzelnen Parzelle innerhalb der Gartenanlage liegt nicht im städtebaulichen Interesse. Nach Aufgabe der Wohnnutzung soll hier nur noch eine der Umgebung entsprechende Nutzung als Dauerkleingarten zulässig sein.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur wenige landschaftsgestalterische Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets vorgesehen. Die Dauerkleingärten als Erholungsflächen werden weiterhin gesichert.

Vorgesehen ist weiter, einige ortsbildprägende Bäume im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern. Maßgebliche Bedeutung für das Ortsbild hatte zum einen die Zitterpappel (Espe) im Bereich des Wendekreises der Oberen Donarstraße. Die Pappel musste zwar im Herbst 2014 aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden, doch ist eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle auch aus landschaftspflegerischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Verkehrsfläche berücksichtigt in ihren Ausmaßen den Wurzelradius des Baumes.

Des Weiteren sind die Bäume der zentralen Freifläche / Gemeinschaftsfläche der Gartenanlage „Babelsberg 1912“ ein wichtiger und ortsbildprägender Bestandteil der Gartenanlage und sollte dauerhaft erhalten werden. Weitere Maßnahmen zur Umgestaltung der Flächen werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans derzeit vorhandenen zum Dauerwohnen genutzten Gebäude sollen als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Abweichend vom Vorentwurf des Bebauungsplans bezieht sich die flächenhafte Festsetzung mit einer Ausnahme nicht mehr auf die Flurstücksgrenzen sondern vielmehr auf die Flächenanteile, die im Bestand mit Wohngebäuden bebaut sind. Dies begründet sich in dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel, lediglich „...die vorhandenen dauerhaft bewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern.“ Im Umkehrschluss sollen keine zusätzlichen Wohngebäude bzw. maßgeblichen Erweiterungen zulässig sein. Die Grundstücke sind jedoch teilweise so groß, dass theoretisch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes möglich wäre. Mit der Begrenzung der Wohngebietsfläche auf einen Teil der Grundstücke wird das ausdrückliche Planungsziel umgesetzt. Ausgehend von der straßenseitigen Gebäudekante wird die Wohngebietsfläche mit einem Abstand von 5 m auf den einzelnen Grundstücken begrenzt. Diese Abstandsfläche berücksichtigt mögliche private Interessen an einer Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle oder der Errichtung von Terrassen oder ähnlichem. Die verbleibenden Grundstücksanteile werden als Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen (vgl. dazu Ausführungen unter 3.3.2).

Die Erschließung der von den öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet hinten gelegenen Wohngebiete ist nach wie vor gesichert, da die Flächen (Wohngebiet und Hausgarten) jeweils dem gleichen Eigentümer zugeordnet sind. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf z.B. in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird für das Flurstück 170 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Sollte beispielsweise das Flurstück 171 künftig veräußert werden, muss der Eigentümer des Wohngrundstückes (Flurstück 170) die Erschließung seiner Fläche privatrechtlich regeln.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). In Reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude – einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und Stellplätze – allgemein zulässig. Zu den Wohngebäuden zählen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Andere Gebäude und Nutzungen, sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise und auf wenige Zwecke begrenzt zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Reinen Wohngebiet soll für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geregelt werden:

TF 1.1: Reines Wohngebiet

Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die derzeit zum Dauerwohnen genutzten Wohngrundstücke sind durch ihre ruhigen Wohnlagen im Grünen und ihre Umgebung der Gartenanlagen geprägt. Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll, da es sich im Bestand ausschließlich um Wohngebäude handelt. Diese Baugebietsart unterliegt einer besonderen Schutzbedürftigkeit insbesondere in Bezug auf die Störungsfreiheit (z.B. von Lärm). In der näheren Umgebung der für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sind keine Störpotenziale erkennbar.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplans sieht eine ausschließliche Sicherung der vorhandenen zum dauernden Wohnen genutzten Gebäude vor. Zulässig sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1) sein.

Aufgrund der besonderen Lage der Wohngebiete innerhalb von gebietsprägenden Kleingärten sollen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (Nr. 2) hingegen ausgeschlossen werden. Zu dem Begriff des „Gebiets“ ist davon auszugehen, dass alles einzubeziehen ist, was sich in fußläufiger Entfernung von etwa einer halben Stunde befindet. Damit wäre nicht nur das Planungsgebiet einbezogen, in dem die Dauerkleingartennutzung eine deutlich prägende Wirkung hat. Mit einer Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung würde zusätzlicher Verkehr in das Gebiet hineingezogen werden, der aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vermieden werden sollte. Als Planungsziel des Bebauungsplans ist zudem ausdrücklich formuliert, dass lediglich die im Bestand vorhandenen dauerhaft bewohnten Gebäude planungsrechtlich zu sichern sind, um als Hauptziel die Kleingartenanlagen zu erhalten. Weitere darüber hinaus gehende, bislang auch nicht vorhandene Nutzungen sind demnach nicht vorgesehen.

Zur Stärkung des Gebietscharakters sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen ergeben (verbunden mit entsprechender verkehrlichen Belastung, Lärmemissionen z.B. bei sportlichen Anlagen etc.), entsprechen jedoch nicht dem formulierten Planungsziel. Auch zur Sicherung des Erholungswertes der umgebenden Flächen (Dauerkleingärten) wäre eine derartige Bandbreite an Nutzungen nicht zielführend.

Begrenzung von Wohnungen

TF 1.2: *Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).*

Die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude ergibt sich aus der konsequenten Umsetzung des von der Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziels, lediglich die bestehenden Wohnnutzungen zu sichern. Insbesondere wird damit aber auch der besonderen städtebaulichen Situation im Plangebiet Rechnung getragen. Geprägt wird das Gebiet maßgeblich durch die kleingärtnerischen Nutzungen, deren Sicherung das oberste Planungsziel des Bebauungsplans ist. Die Wohngebäude haben keine prägende Wirkung und werden ganz überwiegend auch nur mit jeweils einer Wohnung genutzt. Eine Nutzungsverdichtung auf den Wohngrundstücken würde mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden sein, welches sich wiederum auf die Gartenruhe auswirken kann. Insbesondere die mitten in den Kleingartenanlagen gelegenen Wohngrundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“ sind nicht für eine intensivere Nutzung geeignet als bisher stattfindend. Die private Erschließung über diesen 3,50 m breiten Weg ist nur für ein sehr geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Mit einer höheren Zahl an Wohnungen würde sich zudem der Bedarf an Stellplätzen und daraus resultierend an dem Versiegelungsumfang auf den Grundstücken erhöhen. Die Ausnahmeregelung für das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 50 berücksichtigt den vorhandenen Bestand von drei genutzten Wohnungen in diesem Gebäude. Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 1.2 bildet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB handelt, der keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung vorsieht, wird sich die sonstige Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den bisher anzuwendenden Regelungen des § 35 BauGB (Außenbereich) richten. Für die vorhandenen Wohngebäude bestimmt sich der Zulässigkeitsrahmen dabei insbesondere nach § 35 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB.

Nach Nr. 2 des § 35 Abs. 4 BauGB ist:

„... die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen [möglich]:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.“*

In Nr. 3 des § 35 Abs. 4 BauGB ist die *„alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle“* geregelt.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten findet hingegen § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB keine Anwendung für Bauvorhaben im Reinen Wohngebieten. Die dort formulierten Regelungen zur ggf. möglichen Erweiterung der Wohngebäude (im Außenbereich) auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen (insbesondere Nachweis der zulässigerweisen Errichtung des Gebäudes, z. B. Baugenehmigung) werden mit der Festsetzung im Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

3.2 Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Festsetzung vorgesehen. Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen soll nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, sondern erst im Zuge der konkreten Ausbauplanungen festgelegt werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jedoch so dimensioniert, dass ein Ausbau entsprechend möglich ist (vgl. hierzu die Ausführungen unter B2.2 - Verkehrskonzept und Erschließung).

3.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung der vorhandenen Wohngrundstücke sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Gemäß ihrer örtlichen Erschließungsfunktionen und ihrer Anbindungen an das umgebende Straßennetz ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, diese Flächen als öffentliche Flächen festzusetzen.

Bruno-H.-Bürgerel-Straße

In diesem Bereich sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand gesichert werden. Alle Flächen sind entsprechend gewidmet und befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Westlich schließt sich ein öffentlicher Fußweg an die Bruno.-H.-Bürgerel-Straße an. Um die Vernetzung zu verdeutlichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans über den bisher im Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereich hinaus geringfügig erweitert.

Donarstraße

Das westliche Ende der Donarstraße erschließt sowohl die Gartenanlage „Babelsberg Nord“ als auch den öffentlichen Spielplatz. Die vorhandene und entsprechend öffentlich gewidmete Fläche ist als Sackgasse ausgebildet, in der auch Stellplätze angeordnet sind. Mit einer Breite von 7,00 m und einem Wendebereich soll die Straße vollständig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Obere Donarstraße

Die Obere Donarstraße soll mit einer Breite von 7 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Dabei erfolgt eine geringfügige Verlagerung von der jetzigen, ungeordneten und unbefestigten Fahrbahn nach Norden, wodurch einige Flächen der Gartenparzellen in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist erforderlich, um auf der gesamten Länge der künftigen Verkehrsfläche einen Zweirichtungsverkehr sowie Entwässerungsmulden oder Parkflächen ermöglichen zu können. Die Flurstücke, auf denen die Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, befinden sich überwiegend in Privateigentum. In der historischen Planung war ursprünglich vorgesehen, die Donarstraße aus der GAGFAH-Siedlung kommend nach Westen fortzuführen, daher befinden sich die Flurstücke 90, 91 und 150 aktuell im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Im Zuge der Umsetzung der Straßenplanung bietet sich hier ggf. ein Flächentausch an.

Im östlichen Bereich der Donarstraße soll die Straßenverkehrsfläche zu einem Wendekreis ausgeweitet werden, der mit einem inneren Radius von 6 m den Anforderungen der RAST 06 an den Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges entspricht. Dieser ist ebenso für Fahrzeuge der Feuerwehr geeignet. Fortgeführt wird die Straßenverkehrsfläche bis zu dem im Bestand vorhandenen Fußweg, der Bestandteil der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz ist und eine Verbindung zwischen der Donarstraße und der Oberen Donarstraße herstellt.

Concordiaweg

Der Concordiaweg erfüllt eine wichtige Erschließungsfunktion sowohl für die Dauerkleingärten als auch für die anliegenden Wohngrundstücke. Zugunsten einer geordneten Erschließung soll das im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam liegende Flurstück 19/2 in einer Breite von 7,00 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Innerhalb dieser Breite ist neben der Anlage eines Zweirichtungsverkehrs auch die Integration von seitlichen Entwässerungsmulden als auch vereinzelt die Herstellung von Stellplätzen möglich. Da das Flurstück 19/2 derzeit zu einem großen Teil in die angrenzenden Gärten bzw. Wohngrundstücke mit einbezogen ist, erfordert die Umsetzung des Planes den Rückbau der Parzellenbegrenzungen und die Aufgabe der privaten Nutzungen in diesen Parzellen- bzw. Grundstücksbereichen. Im Zuge der späteren Detailplanungen zum Straßenbau kann ggf. ein geringerer Rückbau erforderlich werden, wenn mit den Ergebnissen der Detailplanung (z.B. Baugrunduntersuchungen, Anforderungen und technische Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers etc.) zugleich eine den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechende Verkehrsabwicklung nachgewiesen wird. Der vorliegende Bebauungsplan setzt jedoch die mindestens erforderliche Breite fest, die für die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Stellplätzen und seitlichen Entwässerungsmulden erforderlich ist.

3.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Der vorhandene Parkplatz am Concordiaweg / Ecke Karl-Liebknecht-Straße wird mit der Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

3.3 Grünflächen

3.3.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die Festsetzung der bestehenden Kleingartenanlagen leitet sich aus den Darstellungen und Erläuterungen des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ab. Grundlage für die Darstellung von Kleingärten im Flächennutzungsplan ist das im Jahre 2007 überarbeitete Kleingarten-Entwicklungskonzept, welches u.a. als Entscheidungsgrundlage zum künftigen Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen dient. Die 2007 erfolgte Kleingartenbestandsprüfung ergab eine ausreichende Fläche mit kleingärtnerischer Nutzung (gemäß Bundeskleingartengesetz – BKleingG). Der gute Versorgungsgrad der Stadt an Kleingartenflächen für die Einwohner soll – so als Ziel im Entwicklungskonzept formuliert – auf diesem hohen Niveau sowohl zur Bestandssicherung als auch zur künftigen Deckung des Bedarfs an Kleingartenflächen aufrecht erhalten werden.

Die Sicherung von Dauerkleingärten durch einen Bebauungsplan ist vorrangig bei Flächen in privatem Besitz notwendig. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind sowohl städtische als auch private Flächen betroffen. Die Festsetzung private Grünfläche „Dauerkleingärten“ basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, geregelt:

TF 2: Dauerkleingärten

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie z.B. geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

Damit wird die Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch ist, in der privaten Grünfläche zulässig. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

Auf den Bestandsschutz in den Kleingartenanlagen wird hingewiesen. Dieser regelt sich nach § 20a Nr. 7 BKleingG und schützt die legal errichteten baulichen Anlagen in ihrem Bestand.

3.3.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg“ wird als wichtiges Planungsziel benannt, dass lediglich die vorhandenen dauerbewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung und die übrigen Flächen als Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert werden sollen. Daraus ist abzuleiten, dass auf den bewohnten Grundstücken keine weiteren Wohngebäude errichtet werden sollen. Einige dieser privaten Grundstücke sind jedoch so groß, dass theoretisch ein weiteres Wohngebäude errichtet werden könnte. Um dieser städtebaulich nicht gewollten Entwicklung entgegen zu wirken, sollen – abweichend vom Vorentwurf – die nicht mit dem Wohngebäude überbauten Grundstücksanteile künftig als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden.

Das Flurstück 151 ist in die Nutzung der angrenzenden, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke mit einbezogen worden. Aufgrund ungeklärter Rechtsverhältnisse wurde jedoch bislang kein Eigentümerwechsel vollzogen. Vor Ort ist aber feststellbar, dass der nördliche Teil des Flurstücks 151 als Garten in das Wohngrundstück Obere Donarstraße integriert wurde und im südlichen Bereich ist ein kleinerer Teil des Flurstücks 151 in den Garten des Grundstücks Hoher Weg Nr. 8 einbezogen. Die vorhandenen Zaunanlagen und die Gestaltung der Flächen lassen auf diese Nutzung schließen. Um eine Ausweitung der Hauptnutzungen unter Beachtung der Planungsziele und analog zu den an-

deren Wohngrundstücken im Geltungsbereich zu vermeiden, sollen diese Flächen im Bebauungsplan ebenfalls als Hausgarten festgesetzt werden.

Auch Teile des Flurstücks 49 sind in die Gestaltung der angrenzenden bewohnten Grundstücke Concordiaweg Nr. 2 und Eigenland Nr. 4 einbezogen. Insofern ist auch eine künftige Sicherung als Hausgarten städtebaulich sinnvoll und angemessen. (Eine Einbeziehung in die Kleingartenanlagen liegt nachweislich nicht vor.)

Die Wahl der Zweckbestimmung „Hausgarten“ soll dazu dienen, die Zugehörigkeit der Fläche zu dem mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücksteil zu verdeutlichen. Bauliche Hauptnutzungen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht erwünscht, untergeordnete bauliche Nutzungen wie Gerätehäuschen, Garagen oder auch Zufahrten sind aber möglich. Diesbezüglich sollen im Bebauungsplan keine weiteren Einschränkungen vorgenommen werden. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

3.3.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“

Erst im Rahmen von vertiefenden Recherchen im Laufe des Planaufstellungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass entlang des Weges „Kolonie Eigenland“ nicht nur private Grundstücke mit Wohngebäuden, sondern weiter im Norden auch private Gärten liegen, die nicht den angrenzenden Gartenvereinen zugeordnet sind. Dies betrifft die Flurstücke 151, 154, 155, 156, 157 der Flur 2, Gemarkung Babelsberg. Diese Gartengrundstücke sind auch nicht in einem separaten Gartenverein organisiert oder wurden gegen Pachtzins an Pächter zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung übergeben, sondern werden von den jeweiligen Eigentümern privat genutzt. Die festzusetzenden Flächen sollen auch künftig Freizeit- und Erholungszwecken dienen, in denen der Grüncharakter dominiert und bauliche Anlagen untergeordnet sind. Dementsprechend sollen diese Flächen ganz überwiegend im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt werden.

Der mittlere Teil des Flurstücks 151 bildet gemeinsam mit dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstück Nr. 53 eine gärtnerische Einheit. Das Flurstück 53 ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet und nur mit einer Gartenlaube bebaut. Die Erschließung erfolgt über den Weg ‚Eigenland‘. Aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung ist eine künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten und es ist städtebaulich gerechtfertigt, mit Blick auf die Planungsziele und die anderen privaten Gärten die betroffene Fläche als Erholungsgarten festzusetzen. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung private Grünfläche, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Um eine dauerhafte Einbindung in die (klein-)gärtnerische Prägung des Gebiets zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan jedoch Regelungen zur Mindestgröße der Erholungsgärten und Größe der baulichen Anlagen vorgesehen. Analog zur Größe von Kleingartenparzellen sollen auch die Erholungsgärten eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Die Größenbeschränkung für Lauben soll oberhalb der zulässigen Laubengröße von 24 m² in den Kleingärten, aber unterhalb der üblicherweise für Wochenendhäuser angenommenen Grundfläche von 40-50 m² liegen. Da eine Laubengröße von ca. 35 m² aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort mit Blick auf die Umgebungsbebauung verträglich ist, wird folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

TF 3. Private Erholungsgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 35 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

Für die vorhandenen Gebäude, die eine größere Grundfläche aufweisen, gilt Bestandschutz. Der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen dient dem Erhalt des prägenden Gartencharakters sowohl in den Erholungsgärten, insbesondere aber auch dem Anspruch der dauerhaften Einbindung in die umgebende kleingärtnerische Nutzung. Mit der Größenbeschränkung soll zugleich der weiteren Entwicklung des Gebietes in Richtung Wochenendhausgebiet Einhalt geboten bzw. dem dauerhaften Wohnen im Gebiet entgegen gewirkt werden.

In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Erholungsgärten keine Wochenendhäuser zulässig sein sollen. Auch im Bestand – ohne die Rechtsgrundlage des künftigen Bebauungsplans – wäre eine Zulässigkeit von Wochenendhäusern in diesem Bereich nicht zulässig, da sie keine privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB sind. Es entspricht auch nicht der planerischen Intention, über die vorhandenen Wohnnutzungen hinaus weitere – wenn auch zeitlich befristete – Wohnnutzungen in Form von Wochenendhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen.

3.3.4 Öffentliche Grünflächen

Der bereits seit DDR-Zeiten zwischen der Donarstraße und der Oberen Donarstraße gelegene Spielplatz mit Ballspielfläche soll im Bestand planungsrechtlich gesichert und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden.

Der Spielplatz ist mit einem Sandspielbereich inkl. Geräte und einer Tischtennisplatte ausgestattet. Auf der Ballspielfläche befinden sich zwei Kleinfeldtore, ein Basketballständer sowie die dazugehörige Umzäunung (Ballfangzaun mit einer Höhe von 4 m). Der Spielplatz mit der angrenzenden Ballspielfläche dient zum Austoben und ungehinderten Bewegen der Kinder und Jugendlichen in den Kleingartenanlagen und dem angrenzenden Wohngebiet. Er ist nicht für eine leistungsorientierte Nutzung und für den Vereinssport geeignet. Mit den vor Ort vorgegebenen Nutzungszeiten sind die bei bestimmungsgemäßem Gebrauch der Anlagen des Spielplatzes und der Ballspielfläche unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen auf ein Mindestmaß beschränkt worden. Der Handlungsspielraum für aktive Schallschutzmaßnahmen ist bei einer bestehenden Anlage deutlich schwieriger und planungsrechtliche Festsetzungen sind in diesem Fall auch nicht gerechtfertigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sehen für Kleingärten einen zulässigen Lärmpegel von 55 dB(A) tags und nachts vor. Dies ist vergleichbar mit den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet – tagsüber. Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder beispielsweise auch auf einem Ballspielfeld hervorgehoben werden (Rufen, Lachen, Schreien etc.), sind nach der aktuellen Rechtsprechung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die technische Ausstattung der Einrichtungen und der Spielgeräte muss hingegen den immissionschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Diese sind von dem zuständigen Träger bei der Unterhaltung der Anlage auch ohne planungsrechtliche Regelungen entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sollen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Rechte) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden, um die rechtliche Grundlage für Erschließung sogenannter gefangener Grundstücke zu schaffen (Textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.15). Diese „gefangenen Grundstücke“ sind nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen anliegend, so dass deren gesicherte Erschließung mit der Festsetzung von GFL-Rechten vorbereitet werden soll. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzungen mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor. Die Darstellung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan erfolgt, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig sind.

Wohngrundstück Karl-Liebknecht-Straße 50

Für die Erschließung des in zweiter Reihe zur Karl-Liebknecht-Straße gelegenen Wohngrundstücks soll ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt werden. Dies wird als ausreichend und verhältnismäßig betrachtet, um die Erschließung dauerhaft zu sichern. Der Weg übernimmt keine Verbindungs-, sondern lediglich eine Erschließungsfunktion für die Benutzer und Besucher der wenigen anliegenden Grundstücke. Ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht – mit Ausnahme für Fußgänger – nicht. Eigentümerin der Fläche, auf der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen ist, ist die Landeshauptstadt Potsdam. Da über diesen im Bestand bereits vorhandenen Stichweg neben dem Wohngebäude auch die angrenzenden Dauerkleingärten erschlossen werden, ist folgende textliche Festsetzung vorgesehen:

TF 4.1: Die Fläche **A** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Weg „Kolonie Eigenland“

Westlich des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ befinden sich sowohl bewohnte Grundstücke als auch private Gartengrundstücke, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Gemäß § 5 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Die Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen müssen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung sollen im Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher als auch ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt werden. Zugleich ist jeweils ein Gehrecht zugunsten der direkt östlich angrenzenden Kleingartenparzellen vorgesehen.

TF 4.2 Die Fläche **B** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 4 (Flurstücke 170, 171),
- Eigenland 6 (Flurstück 169),
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

TF 4.3 Die Fläche **C** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 6 (Flurstück 169),
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

TF 4.4 Die Fläche **D** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),

- *Eigenland 9 (Flurstück 164),*
- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

TF 4.5 Die Fläche **E** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 7 (Flurstück 166),*
- *Eigenland 9 (Flurstück 164),*
- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

TF 4.6 Die Flächen **F** sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.

TF 4.7 Die Fläche **G** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 9 (Flurstück 164),*
- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

TF 4.8 Die Fläche **H** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

TF 4.9 Die Fläche **J** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162).*

TF 4.10 Die Fläche **K** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157).*

TF 4.11 Die Fläche **L** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157)*
- *Eigenland 13 (Flurstück 156).*

TF 4.12 Die Fläche **M** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157)*
- *Eigenland 13 (Flurstück 156)*
- *Eigenland 14 (Flurstück 155).*

TF 4.13 Die Fläche **N** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157)*
- *Eigenland 13 (Flurstück 156)*
- *Eigenland 14 (Flurstück 155)*
- *Eigenland 15 (Flurstück 154).*

TF 4.14 Die Fläche **P** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157)
- Eigenland 13 (Flurstück 156)
- Eigenland 14 (Flurstück 155)
- Eigenland 15 (Flurstück 154)
- Flurstück 151 (festgesetzte private Grünfläche „Erholungsgarten“).

TF 4.15 Die Flächen **B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P** sind mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Breite der festzusetzenden Fläche für die GFL-Rechte B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N und P orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und soll mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt werden. Damit können die Anforderungen der Richtlinie für die Feuerwehr⁴, in denen die Breite für Zuwegungen und Durchfahrten bestimmt sind, erfüllt werden. Zugleich entspricht dies den bereits im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten des Flurstücks 164, dessen Erschließung über die anderen bewohnten Grundstücke bereits grundbuchlich gesichert ist (vgl. Kapitel A2.5.2). Gegenüber dem Flurstück 166 (Eigenland 9) ist eine Fläche für ein Fahrrecht vorgesehen, die dem Wenden von Rettungsfahrzeugen dienen soll. Sie erfüllt in ihren Abmessungen die Anforderungen an einen Wendebereich der RAS 06 an den Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges und ist damit für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessen.

Eine weitere Feuerwehr-Aufstell- und Bewegungsfläche ist für das Gebäude auf dem Grundstück Eigenland 4 erforderlich, da dieses Gebäude sowohl mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche des Concordiawegs als auch der vorstehend erläuterten Aufstell- und Bewegungsfläche im Wendebereich des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ entfernt ist. Da es das einzige Wohngebäude ist, für das diese zusätzliche Aufstell- und Bewegungsfläche notwendig ist, wird die Fläche auf den Flurstücken 171 und 49 vorgesehen. Teile des Flurstücks 49 werden vom Eigentümer der Grundstücks Eigenland 4 bereits seit längerer Zeit mitgenutzt und wurden entsprechend in die Grundstücksgestaltung mit einbezogen (Grundstückszufahrt, Nebengebäude, Zaun etc.). Die Ausmaße der Aufstell- und Bewegungsfläche entsprechen den Vorgaben der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr.

(Aufgrund der Einbeziehung von Teilen des Flurstücks 49 in die Grundstücksnutzungen Kolonie Eigenland Nr. 4 bzw. Concordiaweg Nr. 2 und der dort tatsächlich ausgeübten Nutzungen sollen diese Flächen im Bebauungsplan künftig als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt werden – vgl. dazu Kapitel B3.3.2.)

3.5 Anpflanzungen von Bäumen

Im Wendekreis der Oberen Donarstraße hat bis zum Frühjahr 2014 eine Zitterpappel (Espe) gestanden, die das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich maßgeblich geprägt hat. Der Baum musste aus Verkehrssicherungsgründen beseitigt werden, eine Nachpflanzung ist bislang nicht erfolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich, da er die Blicke insbesondere entlang der Oberen Donarstraße auf den Wendebereich fokussiert. Die Pappel hat einen wertvollen gestalterischen Aspekt der Verkehrsfläche dargestellt, der mit der Neupflanzung an gleicher Stelle wieder aufgegriffen

⁴ Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.3.2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631)

werden kann. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und soll entsprechend auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfolgen.

3.6 Erhalt von Einzelbäumen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sollen einzelne Bäume im Geltungsbereich, die das Ortsbild maßgeblich prägen zum Erhalt festgesetzt werden. Dies betrifft die Bäume auf dem Gemeinschaftsplatz der Gartenanlage „Babelsberg 1912“.

3.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden sind geeignet, die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan entsprechend festgelegt werden:

TF 5: Versickerung von Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung bildet § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal 2025 Babelsberg – Siedlung des deutschen Mittelalters, Siedlung Urgeschichte. Die Lage dieses Bodendenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und auf die zu berücksichtigenden gesetzlichen Regelungen wird textliche verwiesen:

Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215) (BbgDSchG) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Ergänzende Hinweise

Bei einer Bebauung im Bereich des registrierten Bodendenkmals ist u.a. folgendes zu beachten:

Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:

Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1-3 sowie § 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaub-

nis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, §§ 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Flächen oder Trassen, die während der Bauzeit genutzt werden, (z.B. Bau- und Materiallager und u.U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Allgemeine Auflagen:

Sollten während der Bauausführung im Vorhabenbereich bei den Erdarbeiten – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche – Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der § 7 Abs. 3, § 9 Abs. 3 und 4 sowie § 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Die bauausführenden Formen sind über diese gesetzlichen Auflagen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

3.9 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Bauherren und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

3.9.1 Artenschutz

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen

für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

3.9.2 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

4. Klimaschutz

4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

- *Grünflächen „Dauerkleingärten“ und „Erholungsgärten“*: Der Freihaltung von Versiegelung von großen und überwiegend zusammenhängenden Bereiche dienen die Festsetzungen von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und „Erholungsgärten“.
- *Grünflächen „Hausgärten“*: Mit dieser Festsetzung werden zusätzliche, über den Bestand hinaus gehende Versiegelungen auf bewohnten Grundstücken vermieden.
- *Begrenzung der Grundfläche für die baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen „Dauerkleingärten und „Erholungsgärten“*: Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche für die baulichen Anlagen wird die Versiegelung im Plangebiet deutlich eingeschränkt.
- *Begrenzung der Anzahl der baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen „Erholungsgarten“*: Auch mit dieser Festsetzung erfolgt eine Begrenzung der möglichen Versiegelung und Verdichtung der Bebauung. Für die Dauerkleingärten ist eine entsprechende Regelung per Festsetzung nicht erforderlich, da sich dies aus der Rechtsgrundlage des Bundeskleingartengesetzes ergibt.

Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz sollen in den vorliegenden Bebauungsplan, der nur Regelungen zur Art, nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise trifft, nicht aufgenommen werden.

4.2 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte verwaltungsinterne Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789);
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2014 - zur Gestaltung der Gebäudehülle;
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

5. Flächenbilanz

Nutzung

Flächengröße

Baugebiete

Reine Wohngebiete ca. 4.470 m²

Grünflächen

Private Grünfläche, Dauerkleingarten ca. 105.970 m²

Private Grünfläche, Hausgarten ca. 4.320 m²

Private Grünfläche, Erholungsgarten ca. 3.120 m²

Öffentliche Grünflächen, Spielplatz ca. 2.630 m²

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (gesamt) ca. 5.830 m²

Bruno-H.-Bürgerel-Straße ca. 1.680 m²

Donarstraße ca. 370 m²

Obere Donarstraße ca. 1.730 m²

Concordiaweg ca. 2.050 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz ca. 330 m²

Geltungsbereich gesamt ca. 126.670 m²

C Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan zielt auf eine bestandsorientierte Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ab. Dabei sollen die zwischen den kleingärtnerisch genutzten Flächen vorhandenen dauerbewohnten Häuser integriert und deren Erschließung gesichert werden; eine weitere Entwicklung von Wohngebäuden soll im Plangebiet jedoch ausgeschlossen werden.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) relevant.

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 09/2012) zu entnehmen.

Insbesondere ist auch die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) zu beachten.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Da es sich vorliegend im Wesentlichen um einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung der bestehenden Nutzungen handelt, wird die Umweltprüfung auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen und einfacher Erfassungen vor Ort durchgeführt. Besondere Fachgutachten sind nicht erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura-2000-Gebiete sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im näheren und weiteren Umfeld vorhanden. Jedwede Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung können insofern ausgeschlossen werden.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.2.2 Ausgangssituation

Die Böden im Plangebiet sind durch langjährige gärtnerische Nutzung anthropogen überformt und teilweise überbaut. Der Versiegelungsgrad liegt ganz überwiegend <25.

Nach Informationen des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg handelt es sich im Plangebiet vorrangig um „Fahlerden, Braunerde-Fahlerden und Fahlerde-Braunerden überwiegend aus Sandlöss über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus

*Sandlöss über Lehmsand; gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand.*⁵ Der hohe Sandgehalt des Bodens bewirkt eine gute Dränung und Bodenbearbeitbarkeit, allerdings nur eine befriedigende Nährstoffnachlieferung sowie eine schlechte Wasser- und Nährstoffspeicherung und Wassernachlieferung. Die Wassererosionsgefährdung ist relativ gering, wohingegen humusarme Mittel- und Feinsande als winderosionsgefährdet gelten.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Planbedingt sind keine wesentlichen Veränderungen im Schutzgutbereich Boden zu erwarten.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine wesentlichen Veränderung des Schutzgutes Boden auf den Parzellen und Grundstücken zu erwarten.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch Art und Weise des Straßenausbaus kann der Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen reduziert werden (z.B. durch wasser- und luftdurchlässige Pflasterung von Teilflächen).

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind bis auf einige angelegte Gartenteiche auf einzelnen Hausgrundstücken und Kleingartenparzellen nicht vorhanden. Aufgrund des starken Reliefs schwanken die Grundwasserflurabstände im Gebiet erheblich; sie folgen dem Gefälle von Norden nach Süden und liegen am Concordiaweg bei ca. 4 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Die hydrologische Karte (M1: 50.000) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe zeigt den größten Teil Babelsbergs als Bereich mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur. Der obere Grundwasserleiter ist hier gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist die Verhältnisse als „*vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss*“⁶ aus. Spezielle Daten zur aktuellen Grundwasserqualität liegen für das engere Plangebiet nicht vor; grundwasserfördernde Brunnen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Wassergrüte des nahegelegenen Oberflächengewässers Griebnitzsee wurde im Landschaftsplan-Entwurf von 1996 mit IV bewertet. Dies entspricht der Kategorie eines stark belasteten Gewässers. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Die kürzeste Entfernung zur nächsten Schutzzone (III) im Teilbereich der Teltower Vorstadt beträgt ca. 2,5 km. Eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Kontamination, Grundwasserabsenkung oder die verminderte Grundwasserneubildung birgt für die Trinkwasserversorgung somit keine akute Gefahr. Eine Verschlechterung der derzeitigen Grundwassersituation würde durch eine ansteigende Versiegelung oder durch Entblößung des Bodens von Vegetation bzw. durch die Reduktion von Vegetationsflächen allgemein eintreten.

⁵ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

⁶ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine grundlegende Änderung der Gewässersituation ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildung im Gebiet kann sich bei künftiger Ableitung der Straßenabwässer geringfügig reduzieren.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine erhebliche Veränderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser nicht erkennbar.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Technische Lösungen, welche einen Verzicht auf Kanalisation und Ableitung der Straßenabwässer ermöglichen würden, sollten im Rahmen der Straßenplanung geprüft werden (z.B. Versickerung über Rigolen im Straßenraum).

Die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte vor Ort auf den Grundstücken stattfinden.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

2.4.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist klimatisch nicht belastet. Die vorhandenen, stark durchgrünten Freiflächen tragen zur Frischluftentstehung bei. Charakteristisch für Gebiete am Rand städtischer Ballungsräume sind lufthygienisch mittlere Immissionswerte an Feinstaub und Stickoxiden zu verzeichnen.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die klimatische und lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verändert.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Betrachtung von Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene ist nicht erforderlich, da die Planung diesbezüglich keine Auswirkungen hat.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Insbesondere der nach PBaumSchVO geschützte Baumbestand ist zur Sicherung von Lebensstätten für wildlebende Tierarten zu erhalten.

2.5.2 Ausgangssituation

Die bestimmenden Biotoptypen (Codierung gem. Biotopkartierung Brandenburg) im Plangebiet sind Kleingartenanlagen (10150) und kleinsiedlungsähnliche Strukturen (12280) mit weitgehend unbefestigten Wegen (12651). Im Gebiet sind vereinzelt prägende Solitärbäume und Baumgruppen (07150) vorhanden. Dominierende Arten sind Linde, Ahorn, Zitterpappel und Eiche. Südlich der Treppenanlage, die als fußläufige Verbindung zwischen Glienicker Winkel und Bruno-H.-Bürgel-Straße dient, befindet sich auf einer steilen Böschung ein flächiges Laubgebüsch (07100) mit gemischtem Gehölzbestand. Zwischen Donar- und Oberer Donarstraße befindet sich zudem ein von Gehölzen eingefasster Spielplatz mit Ballspielfläche (10202), am Concordiaweg Ecke Karl-Liebknecht-Straße befindet sich ein Parkplatz mit Baumbestand (12640). [In der **Anlage 2** sind die Biotoptypen graphisch dargestellt.]

Die Biotoptypenstruktur im Plangebiet ist vor allem für Vögel von Bedeutung, insbesondere für Arten aus den Gruppen der Busch- und Baumbrüter sowie der Höhlen und Nischenbrüter. Daneben ist das Plangebiet insbesondere auch Lebensraum für Kleinsäuger, z.B. Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartierstandorte vorfinden. Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind nicht bekannt. Aus der Gruppe der Wirbellosen sind insbesondere Insekten, Ringelwürmer, Spinnen- und Krebstiere vertreten.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine wesentliche Veränderung der Biotoptypen des Plangebietes ist nicht zu erwarten. Örtlich begrenzt ändert sich lediglich die Klassifizierung der Verkehrsflächen durch den Wegebau zur Erschließung der Reinen Wohngebiete geringfügig (12610).

Planbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind – wenn überhaupt – nur im Zusammenhang mit der Erschließung denkbar. Die artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden dabei voraussichtlich nicht berührt. Auch eine erhebliche Betroffenheit geschützter Bäume ist nicht erkennbar.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine wesentlichen Veränderung der Biotopstrukturen auf den Parzellen und Grundstücken zu erwarten.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften können im Bedarfsfall geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ebenso stehen bei bauzeitlicher Betroffenheit geschützter Bäume geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zur Verfügung. Unvermeidbare Fällungen und Beeinträchtigungen sind nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Insbesondere der nach PBAumSchVO geschützte Baumbestand ist im Hinblick auf die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch typisch ausgeprägte Kleingartenanlagen bestimmt. Nur im Bereich des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ gibt es Übergänge des Gebietscharakters zu Kleinsiedlungsstrukturen. Wertbestimmende Elemente sind der prägende Großbaumbestand als Einzelbäume aber auch Baumgruppen und die reizvolle Hanglage mit weiten Blickfeldern

in Richtung Babelsberger Innenstadt. Im Nordwesten rahmt die Gehölzkulisse des Babelsberger Parks das Gebiet, im Südwesten streift eine Sichtachse vom Flatowturm den Geltungsbereich.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Gebietscharakter wird durch die Planung nicht verändert. Die Neuordnung der Erschließungssituation mit Anlage von Begleitgrün kann zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes der Verkehrsflächen führen.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei bauzeitlicher Betroffenheit geschützter Bäume stehen geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zur Verfügung. Unvermeidbare Fällungen und Beeinträchtigungen sind nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen, vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG.

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind für die menschliche Erholung geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Der Erholungszweck ist auch im Bundeskleingartengesetz verankert, vgl. § 1 Abs.1 Nr. 1 BKleingG. Im Landschaftsplan weisen die bestehenden Kleingärten die Signatur „Erhalt/ Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen“ auf.

2.7.2 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Flächennutzungen und des geringen Verkehrsaufkommens keinen kritischen Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgesetzt. Nur temporär kommt es bei Veranstaltungen im südwestlich angrenzenden Karl-Liebknecht-Stadion zu erhöhten Lärmimmissionen im Plangebiet.

Die Kleingärten stellen aufgrund ihrer öffentlich nutzbaren Durchwegung attraktive Naherholungsflächen für die Babelsberger Bevölkerung dar. Die Gartenparzellen und Hausgärten dienen der privaten Erholungsnutzung.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgutbezogen gibt es keine wesentlichen Veränderungen zum Status quo.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine Veränderung für das Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung zu erwarten.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da planbedingt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Denkmale sind gemäß § 1 Abs. 1 BbgDSchG als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Dies beinhaltet auch den Schutz der Umgebung eines Denkmals, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

2.8.2 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher auch keine Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt am Rand des als UNESCO-Welterbe denkmalgeschützten Babelsberger Parks. Eine Sichtachse vom Flatowturm streift den südwestlichen Geltungsbereich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Flächen eines Bodendenkmals, registriert als Nr. 2025 Babelsberg gemäß BbgDSchG.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut ist durch die lediglich bestandssichernde Planung voraussichtlich nicht betroffen. Ggf. können bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale aufgefunden werden.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung ist nicht schutzgutrelevant. Bei Erdarbeiten können ggf. weitere Bodendenkmale aufgefunden werden.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis weist auf die zu beachtenden Regelungen und Auflagen des BbgDSchG hin. Die Entdeckung von Funden, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt, ist gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen; dies ermöglicht eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Funde.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.

4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Planbedingt werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Auch der Straßenausbau wird aufgrund der Vorprägung der betroffenen Flächen durch bereits bestehende, nahezu vollständig versiegelte Fahrwege sowie angrenzende Flächenbefestigungen, Mauern, Fundamente etc. nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gewertet. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist gering (< 400 m²); von einer Erhöhung der verkehrlichen Nutzungsintensität ist nicht auszugehen. Eine schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist insofern nicht erforderlich.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Folgende Hinweise ohne Normcharakter sollten zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen werden:

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

4.2.2 Minimierung

Beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sollte auf eine Kanalisierung und Ableitung der Straßenabwässer verzichtet und stattdessen eine örtlichen Versickerung angestrebt werden. Die Art und Weise der Straßenentwässerung ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

4.2.3 Ausgleich

Regelungen zum Ausgleich sind im einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB nicht zu treffen. Die jeweilige Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 oder § 35 BauGB.

Sofern für Bauvorhaben geschützter Baumbestand zu beseitigen ist, richtet sich die zu leistende Kompensation nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Artenschutzrechtlich ggf. erforderliche vorgezogene oder kompensierende Ausgleichsmaßnahmen sind vorhabenbezogen zu ermitteln und durchzuführen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor, da es sich um eine bestandsichernde Planung handelt, die lediglich die ohnehin zulässige Art der baulichen Nutzung regelt sowie die Kleingärten. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die schutzgutbezogene Betrachtung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans erfolgte verbal-argumentativ. Dazu wurden verfügbare Umweltinformationen ausgewertet und eigene Erhebungen bei Ortsbegehungen im Frühjahr 2013 durchgeführt.

Zur Angabe der im Geltungsbereich vorkommenden Realnutzungs- und Biotoptypen wurde die in der Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ des Landesumweltamtes vorgeschriebene Zahlencodierung verwendet.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Hinblick auf den in § 2 der Potsdamer Baumschutzverordnung festgelegten Schutzzweck bewertet.

Das Spektrum an vorkommenden Tierarten im Plangebiet wurde anhand der bestehenden Biotoptypenstruktur abgeschätzt. Für spezielle Kartierungen von Artgruppen besteht wegen der nicht vorhandenen bzw. sehr geringen Planungsrelevanz kein Erfordernis.

4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind für die im Wesentlichen bestandssichernde Planung nicht erforderlich.

4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die bestandsorientierte Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher bereits Zulässigen nicht erweitert.

Umweltbezogene Festsetzungen und Hinweise in der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sollen einen Beitrag zur Umweltvorsorge im Hinblick auf die Plandurchführung leisten.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Planung löst keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Stadtstruktur aus, da es sich um eine bestandssichernde Planung handelt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben (Kapitel C, insbesondere Nrn. 2 bis 4.). Im Kapitel C, Nr. 7 des Umweltberichts erfolgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung der untersuchten Umweltbelange.

Die im Umweltbericht (Kapitel C, Nr. 4.2) empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Bebauungsplan berücksichtigt (Hinweise zur Berücksichtigung von bodenschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen). Die zur Verringerung von Eingriffen empfohlene Prüfung geeigneter Versickerungsmaßnahmen von Niederschlagswasser auf Straßen ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die vorgesehene Breite der Verkehrsflächen ermöglicht jedoch die Anlage von seitlichen Versickerungsmulden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen von großen, zusammenhängenden Grünflächen, der Beschränkung von Grundflächen für bauliche Anlagen in den festzusetzenden Dauerkleingärten und Erholungsgärten sowie der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Grundstücken kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

3. Soziale Auswirkungen

3.1 Soziale Infrastruktur

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2013 eine Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung erlassen. Für die vorliegende Planung findet diese Richtlinie jedoch keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine über schon vorhandene Rechte hinausgehende Baurechte für Wohnungsbau begründet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf für die bestehenden ca. 15 Wohneinheiten in den benachbarten Einrichtungen rechnerisch gedeckt werden kann. Im Umkreis von 2 km befinden sich insgesamt 29 Kindertagesstätten (Kita und Hort) und 9 Schulen (davon 4 Grundschulen).

3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

Mit der Festsetzung von Dauerkleingärten werden die bestehenden Flächen für die Erholungsnutzung im besiedelten und siedlungsnahen Bereich dauerhaft zugunsten der Nutzer geschützt und erhalten. Sie dienen damit der privaten Erholungsnutzung.

Aufgrund ihrer öffentlich nutzbaren Durchwegungen stellen die Kleingartenanlagen zudem attraktive Naherholungsflächen für die Babelsberger Bevölkerung dar.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Da derzeit keine öffentliche Trinkwasserversorgung im Concordiaweg, im Weg Kolonie Eigenland und in der Obere Donarstraße anliegend sind, erscheint es angebracht, die künftige Versorgung über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die vorgesehenen Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte einzurichten. Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Gemäß § 37 Abs. 3 BbgBO sollte künftig die Anordnung der Entnahmestellen so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 100 m entfernt sind.

Aktuelle Kenntnisse zur Löschwasserregelung innerhalb der Kleingartenanlagen liegen derzeit nicht vor. Es sollten hierfür jedoch zentrale Lösungen angestrebt werden (Einrichtungen für die Löschwasserentnahme sowie eine ausreichende Anzahl von Feuerlöschern). Einrichtungen für die Löschwasserentnahme sollten nach Empfehlung der Feuerwehr jeweils in nicht mehr als 200 m Entfernung von jedem Platz / Parzelle erreichbar sein. Regelungen dazu können mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen. Den Gartenvereinen wird jedoch empfohlen, ggf. eine Gesamtlösung für die jeweilige Gartenanlage zu konzipieren, um möglicherweise teure Einzelfalllösungen im Hinblick auf den Brandschutz zu vermeiden.

Die übrige Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die Verkehrsflächen möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Anlagen für die Telekommunikation befinden. Vor Tiefbauarbeiten (insbesondere im Bereich der Straßenverkehrsflächen) ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Planung ergeben sich hauptsächlich aus Grunderwerbskosten für Erschließungsanlagen sowie aus Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Flächen.

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten verbunden, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wurde.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Wesentlich für die Ermittlung der Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind die Erschließungsflächen.

5.2.1 Herstellungskosten

Nach derzeitiger Einschätzung der künftigen Ausbauplanung für die Verkehrsflächen geht die Landeshauptstadt Potsdam von einem **Gesamtaufwand von etwa 1.039.500 EUR** aus. Diese Summe umfasst die Planungsleistungen, Vermessung und Baukosten für die Straßenkörper sowie für die Entwässerungseinrichtung für eine gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen in die Versickerungsmulden und ggf. auch Kosten zur Versetzung von Grundstücksbegrenzungen (Zäune, Hecken).

Die Verkehrsanlage wird als Anliegerstraße eingestuft (75 % Straßenausbaubeiträge des Gesamtaufwands). Nach Abzug des beitragsfähigen Erschließungsbeitrags in Höhe von ca. 779.625 EUR für die Erschließungsanlagen (Anliegerstraße) sind städtische Eigenmittel in Höhe von ca. 259.875 EUR erforderlich, die durch die Landeshauptstadt Potsdam veranschlagt werden müssen.

5.2.2 Unterhaltungskosten

Zusätzliche Unterhaltungskosten für die Landeshauptstadt Potsdam werden mit der Herstellung von Erschließungsanlagen in Höhe von ca. **4.158 EUR** entstehen.

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht vor dem Jahr 2022 zu rechnen; die Unterhaltungskosten werden daher erst nach 2022 anfallen.

Für den bestehenden Spielplatz an der Oberen Donarstraße werden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Unterhaltungskosten für die Landeshauptstadt Potsdam ausgelöst.

5.2.3 Grunderwerb

Kosten für den Grunderwerb werden für die festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallen. Die Verkehrsflächen der Oberen Donarstraße beanspruchen Flächen, die sich aktuell überwiegend in privatem Eigentum befinden.

Hierfür ist den Eigentümern ein angemessenes Angebot zu unterbreiten, welches sich am Verkehrswert zu orientieren hat. Insgesamt sind ca. 1.440 m² von der Landeshauptstadt Potsdam zu erwerben.

Im Rahmen der Berechnung der (geschätzt) anfallenden Grunderwerbskosten wurde bei den ca. 1.440 m² großen und in Privateigentum stehenden sowie noch nicht gewidmeten Verkehrsflächen analog zu Vergleichsflächen zunächst 1/4 (0,25 %) des aktuellen Bodenrichtwertes für diesen Bereich veranschlagt. Grundlage hierfür bildet ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.04.1989 (III ZR 237/87). Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt im Geltungsbereich 280,00 EUR/m², ein 1/4 davon beträgt somit 70,00 EUR/m². Die Angabe des Bodenrichtwertes bezieht sich hierbei auf die derzeit aktuelle Bodenrichtwertkarte von 2014/2015 (Stand: 31.12.2014). Insgesamt würden somit ca. 100.800,00 EUR reine Ankaufskosten entstehen. Hinzu kommen die Kosten für Vermessung, Notar- und Gutachtergebühren sowie die Grunderwerbssteuer. Hierfür werden zusätzlich etwa 20% angesetzt, so dass sich damit eine geschätzte Gesamtsumme für den Grunderwerb in Höhe von ca. 121.000 EUR ergibt, die wiederum anteilig auf die Beitragspflichtigen umgelegt werden können. Somit sind für den Grunderwerb städtische Eigenmittel in Höhe von **30.250 €** erforderlich, die ebenfalls durch die Landeshauptstadt Potsdam zu veranschlagen sind.

5.2.4 Gesamtkosten Grunderwerb und Herstellung

Insgesamt fallen nach aktueller Einschätzung voraussichtlich **Gesamtkosten in Höhe von 1.160.500 EUR** an. Nach Abzug der beitragspflichtigen Zahlungen in Höhe von ca. 870.375 EUR sind insgesamt städtische Eigenmittel in Höhe von 290.125 zur Maßnahmenumsetzung erforderlich.

5.3 Planungsschaden und Entschädigung, Übernahmeanspruch

Mit der vorliegenden Planung werden keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert, die einen Planungsschaden mit Entschädigungsansprüchen auslösen würden.

5.3.1 Art der Nutzung

Die vorgesehenen Festsetzungen von reinen Wohngebieten und privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nicht mit dem Entzug von bestehenden Nutzungsrechten verbunden. Die planungsrechtlich zu sichernden bewohnten Gebäude sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zudem stehen einer baulichen Entwicklung dieser Flächen derzeit öffentliche Belange in Form der Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen. Im Übrigen beschränken sich die Rechtspositionen von Grundstückseigentümern „auf den Bestand der auf Grund einer (ggf.) erteilten Baugenehmigung verwirklichten Nutzung. Die zulässige Nutzung im Sinne des § 42 BauGB wird dann durch den Bestandsschutz gekennzeichnet, den die von dem Eigentümer auf dem Grundstück errichteten baulichen Anlagen genießen“. ⁷ Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB kommt deshalb nicht in

⁷ Runkel in: Ernst / Zinkhahn / Bielenberg /Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 42 Rdnr. 35 e

Betracht, weil die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässige Nutzung weder aufgehoben noch geändert wird.

Mit der vorgesehenen Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden (TF 1.2) werden ebenfalls keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB ausgelöst. Eine Entschädigung käme allenfalls für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung in Frage, nicht in die (möglicherweise nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) zulässige Nutzung. Gemäß § 42 Abs. 3 „... kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.“ Diese Voraussetzungen sind für die Wohngebäude im Plangebiet nicht erfüllt. Die Wohngebäude im Plangebiet werden – mit Ausnahme des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50 – jeweils nur als eine Wohneinheit je Wohngebäude genutzt. Diese tatsächlich ausgeübte Nutzung wird den Grundstückseigentümern mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entzogen.

5.3.2 Übernahmeanspruch

Ein Übernahmeanspruch wird nach aktueller Einschätzung durch die Planung nicht ausgelöst.

6. Bodenordnung

Nach aktueller Einschätzung besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

E Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ (DS 09/SVV/0943) beschlossen. Er wurde bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 20 vom 30.12.2009. Der Geltungsbereich wurde per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2011 (DS 11/SVV/0754) reduziert (Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 22.12.2011).

1.2 Frühzeitige Beteiligung

1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2013 bis 20.09.2013. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.08.2013 im Amtsblatt Nr. 12 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereich unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

1.3 Teilung des Geltungsbereichs

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass eine Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren sinnvoll ist. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus den zu beachtenden Fristen der Veränderungssperre für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Glienicker Winkel) sowie den zeitintensiven Abstimmungsprozessen zur Erschließung des südlichen Bereichs (Obere Donarstraße/Concordiaweg). Daher hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss DS 14/SVV/0259 vom 07.05.2014 entschieden, den v.g. Bebauungsplan in folgende Bebauungspläne aufzuteilen: Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ und Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“. Zugleich wurde entschieden, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Obere Donarstraße / Concordiaweg) öffentlich auszulegen.

1.4 Förmliche Beteiligung

1.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 10.06.2014 bis 11.07.2014 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen statt. Die Öffentlichkeit wurde hierüber mit dem Amtsblatt Nr. 7 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28.05.2014 ortsüblich in Kenntnis gesetzt.

1.4.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 04.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

1.5 Abstimmungsprozesse zum Concordiaweg

Die Verwaltung wurde von der Stadtverordnetenversammlung auf deren Sitzung am 07.05.2014 beauftragt, parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs einen Vorschlag zu erarbeiten, wie ein künftiger Ausbau des Concordiaweges auf das absolute Minimum einer gesicherten Erschließung reduziert werden kann. Im November 2014 erfolgte ein erster Sachstandsbericht im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, in dessen Verlauf zunächst eine Diskussion der vorgestellten Planungsvarianten in der Kleingartenkommission empfohlen wurde. Am 17.03.2015 wurden den Mitgliedern der Kleingartenkommission und anwesenden Vertretern der betroffenen Kleingartensparten ebenfalls die Varianten vorgestellt und zugleich angekündigt, dass eine Bürgerversammlung stattfinden solle. Mit den Anwohnern des Concordiawegs und der Wegs ‚Kolonie Eigenland‘ wurden am 04.06.2015 die Varianten zur künftigen Breite des Concordiawegs und mögliche Ausbau- und Gestaltungsvarianten diskutiert. Über die Ergebnisse sowohl der Kleingartenkommission als auch der Bürgerversammlung wurde wiederum der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.09.2015 und am 29.09.2015 informiert.

1.6 Erneute Beteiligung

1.6.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit Beschluss vom 06.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entschieden. Zugleich wurde der Beschluss gefasst, den geänderten Planentwurf erneut auszulegen. Dabei wurde bestimmt, dass während der (erneuten) öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Mit dem Amtsblatt Nr. 8 vom 26.07.2016 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert. Während der Zeit vom 15.08. bis 23.09.2016 fand die erneute öffentliche Auslegung statt. Die ausgelegten Unterlagen waren zeitgleich im Internet einsehbar.

1.6.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche, deren Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührt werden kann, über die erneute Auslegung informiert.

1.7 Zweite erneute Beteiligung

1.7.1 Zweite erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) wurde die Planung wiederum in Teilen geändert. Im Amtsblatt Nr. 03/2017 vom 30.03.2017 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert und zugleich darauf hingewiesen, dass Änderungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Die Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 07.04. bis 28.04.2017 statt.

1.7.2 Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die in ihrem Aufgabenbereich durch die erneute Änderung der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 über die Änderungen und die erneute Auslegung informiert.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09.09. bis einschließlich 20.09.2013 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es gingen insgesamt 14 Stellungnahmen zum Vorentwurf von der Öffentlichkeit ein.

2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Verkehr/Erschließung - Concordiaweg

9 Bürger sowie die **Mitglieder der Gartenanlagen „Babelsberg 1912“ und „Hoffnung 1922“ e. V.** sprachen sich gegen den vorgesehenen Ausbau des Concordiawegs aus. Es werden Minderungen des Wohn- und Erholungswertes und der Verlust von Gartenflächen befürchtet. Insbesondere der mit dem Ausbau verbundene Rückbau der angrenzenden Gärten, welche seit Jahren entsprechend genutzt und auch von den Nutzern entwickelt wurden wird stark kritisiert. Es wird befürchtet, dass die Gärten teilweise aufgegeben werden müssen, wenn der Concordiaweg für die Schaffung von Parkplätzen und den zu erwartenden starken Kraftfahrzeugverkehr ausgebaut wird. Einige Bürger werfen der Planung vor, sie diene „einzig und allein der Umsetzung des Planes von 2009“ (Errichtung von Klein-Wohnhäusern).

Der Eigentümer des Hauses Semmelweisstraße 40 (außerhalb des Geltungsbereichs) erhebt in seiner Stellungnahme Einwendungen gegen die Verlängerung (Neubau) der Verkehrsfläche des Concordiawegs bis zum Ende des städtischen Flurstücks 19/2. Es wird die Beeinträchtigung des Wohngebäudes, welches sich direkt an der Flurstücksgrenze befindet, befürchtet. Aus der Planung ergäbe sich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre, damit eine unzumutbare Härte und ein daraus resultierender wirtschaftlicher Verlust. Außerdem werden erhebliche Sicherheitsbedenken geäußert.

2. Verkehr/Erschließung – Obere Donarstraße

2 Bürger sprachen sich gegen den vorgesehenen Ausbau der Oberen Donarstraße aus. Es werden Minderungen des Wohn- und Erholungswertes befürchtet sowie den Verlust von Gartenflächen.

3. Geh- und Fahrrecht

Ein **weiterer Bürger** erkundigt sich nach dem künftigen Umgang mit der bisherigen verkehrlichen Situation für Besucher und Bewohner der Karl-Liebknecht-Str. Nr. 50.

4. Fuß- und Radweg

Ein **Bürger** hat sich gegen den im Vorentwurf neu ausgewiesenen Fuß- und Radweg von der Scheffelstraße zum Concordiaweg ausgesprochen. Er geht davon aus, dass der nahe

am baulichen Bestand verlaufende Weg sich störend auf seine Wohn- und Lebensqualität sowie auf die Nutzung seines Gartens auswirken würde.

5. Lärmbelästigung durch Vereinsheim

Ein Bürger äußert sich gegen die gewerbliche Nutzung des Vereinsheimes in der Kleingartenanlage „Babelsberg 1912“ für Veranstaltungen und die davon ausgehende Lärmbelästigung in den Ruhephasen für die Nutzer der Gartenanlagen und der Anwohner.

2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg Nord" in der Fassung vom 26.08.2013 aufgefordert.

Insgesamt sind zehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In sechs der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Concordiaweg / Obere Donarstraße“ geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben. Seitens des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde auf die mögliche Kampfmittelbelastung verwiesen und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum informiert über das Vorhandensein eines eingetragenen Bodendenkmals im Geltungsbereich. Die Hinweise werden entsprechend in die Planung übernommen (siehe Kapitel B3.8 der Begründung).

2.1.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Art der Nutzung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft** Havelland-Fläming hat in ihrem Schreiben vom 27.08.2013 zwar grundsätzlich bestätigt, dass das Planverfahren nicht im Widerspruch zum Entwurf des Regionalplanes 2020 steht. Dennoch wird angeregt, dass wegen des Siedungsdruckes auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechenden Wohngebiet entwickelt werden kann.

Lärmimmissionen

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West** gab zu der Festsetzung 3.5 „Flächen für Sportanlagen“ den Hinweis, dass sich die Fläche relativ zentral und im östlichen Geltungsbereich innerhalb der Flächen für private Dauerkleingärten befindet und als potentielle Lärmemissionsquelle zu betrachten ist.

Die Hauptaufgabe der Planung bezüglich der Vermeidung von Sportlärm liegt in einer sinnvollen Zuordnung solcher Anlagen zu Wohnbebauungen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen. Bei entsprechender Berücksichtigung dieser Forderung lassen sich schon im Vorfeld mögliche Lärmbeeinträchtigungen vermeiden, die im Nachhinein u. U. nur mit sehr großem Aufwand zu beheben sind.

Daher wäre normalerweise die Empfehlung gegeben worden, bei der Planung einen Abstand zur Sportanlage von ca. 40 m Entfernung einzuhalten. Dies entspräche dem Anhaltswert für den Mindestabstand eines Bolzplatzes (Städtebauliche Lärmschutzfibel Land Brandenburg, MLUR 2001).

2.1.5 Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden die von der Planung städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt sind 6 Stellungnahmen von den Fachbereichen eingegangen, die soweit möglich in die weitere Planung eingegangen sind. Insbesondere die Anregungen zur Erschließung (Straßenbreite) und zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen wurden berücksichtigt.

2.2 Überblick über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)

2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 10.06. bis einschließlich 11.07.2014 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es gingen insgesamt neun (9) Stellungnahmen zum Entwurf von der Öffentlichkeit ein. Insbesondere seitens der Kleingärtner wurde die grundlegende Zielsetzung des Bebauungsplans – die dauerhafte Sicherung der Kleingartenanlagen – ausdrücklich begrüßt.

2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)

1. Begrenzung der Wohngebietsfläche sowie Festsetzung private Grünflächen „Hausgarten“

Die Eigentümer der dauerbewohnten Grundstücke wenden sich gegen die vorgesehene Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, die für Teile ihrer Grundstücke vorgesehen ist. Sie sehen sich dabei insbesondere in ihrer Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit eingeschränkt und werten dies als Eingriff in ihr Eigentum. Das städtebauliche Erfordernis der Festsetzung wird dabei von ihnen in Frage gestellt. Auch sei aus den Planungszielen nicht ableitbar, dass keine zusätzlichen Wohngebäude bzw. maßgeblichen Erweiterungen der vorhandenen Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Die Aussage in der Begründung, eine Nutzungsverdichtung auf dem Grundstück sei mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden, was sich wiederum auf die Gartennutzer auswirken könne, sei falsch. Des Weiteren wird die Zuordnung des Plangebiets zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB angezweifelt, da dies nicht ausreichend begründet sei.

2. Verkehr/Erschließung - Concordiaweg

In sieben Stellungnahmen werden Einwendungen gegen die im Entwurf (Stand 10.02.2014) vorgesehene Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs von 10,50 m und die damit verbundenen Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen (Kleingärten, Wohngrundstücke) erhoben. Eine übermäßige Verbreiterung und die Schaffung einer unnötigen Vielzahl von Parkplätzen würden nicht nur dem Wohn- und Erholungsgebietscharakter entgegenstehen, sondern zudem mit erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. Parksuchverkehr) verbunden sein. Dies sei in der Planung noch nicht ermittelt worden. Die vorgesehene Breite würde teilweise zu einer Zweckentfremdung der Gartenparzellen führen, da keine ausreichende Parzellengröße für eine sinnvolle Nutzung verbleiben würden. Es werden u.a. Alternativen vorgeschlagen wie beispielsweise die Gestaltung als einspurige Straße mit Ausweibuchten und Längsparkmulden. Es wird eine Beschränkung des künftigen Ausbaus auf ein Minimum gefordert, um die Beeinträchtigung der vorhandenen Gärten und Grundstücke weitgehend zu minimieren. Als Gründe werden u.a. vorgetragen, dass die vorhandene Breite ausreichend sei für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge und ein Bedarf an Parkplätzen nicht bestünde. Die Kleingärtner würden ganz überwiegend nicht mit dem

Auto zu den Gärten kommen. Darüber hinaus wird die Beibehaltung des gegenwärtigen Status „Verkehrsberuhigter Bereich“ gefordert.

In Frage gestellt wird weiter der Zusammenhang zwischen der Zielsetzung zur Sicherung der Kleingartenanlagen und dem städtebaulichen Erfordernis zur Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Die geplante Bereinigung von Grundstücksgrenzen unter Aufgabe von kleingärtnerisch genutzten Flächen würde dem Planungsziel entgegen laufen.

Ein Bürger (Sammelweisstraße 40 – außerhalb des Geltungsbereichs) hat Einwendungen gegen die im Entwurf beabsichtigte Festsetzung der Verkehrsfläche für Concordiawegs in gesamter Länge des städtischen Flurstücks 19/2 bis an die gemeinsame Flurstücksgrenze heran erhoben. Er verweist auf sein Schreiben zum Vorentwurf, in dem er bereits die Beeinträchtigung des Wohngebäudes, welches sich direkt an der Flurstücksgrenze befindet, darstellte. Aus der Planung ergäbe sich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre, damit eine unzumutbare Härte und ein daraus resultierende wirtschaftlicher Verlust. Außerdem werden erhebliche Sicherheitsbedenken geäußert. Zur Änderung des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, das Flurstück 19/2 mindestens 5 Meter gerechnet von der Hauswand des Hauses Semmelweisstraße 40, welches sich an der Grenze zum Flurstück 19/2 befindet, als Hausgarten festzusetzen.

3. Verkehr/ Erschließung – Obere Donarstraße

In drei Stellungnahmen wird für die Obere Donarstraße analog zum Concordiaweg die Reduzierung der Verkehrsfläche der Oberen Donarstraße auf ein absolutes Minimum gefordert. Auch hier werden als Gründe angeführt, dass die vorhandene Breite ausreichend und die Errichtung von zusätzlichen Parkplätzen nicht erforderlich sei. Auch sei ein Befahren der Oberen Donarstraße durch Entsorgungsfahrzeuge nicht bis zum Wendebereich erforderlich, sondern lediglich bis zum letzten Wohngrundstück (Obere Donarstraße 4).

4. Verkehr/Erschließung – Weg ‚Kolonie Eigenland‘

Insbesondere die neun Grundstückseigentümer, die an den Weg „Kolonie Eigenland“ angrenzen, äußern in ihrer Stellungnahme Einwände gegen die beabsichtigte Festsetzung des Weges als öffentliche Verkehrsfläche. Aus ihrer Sicht sei eine Erschließung der Wohngrundstücke nicht erforderlich, da der vorhandene Weg ausreichend sei und erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich eingetragen wären. Sie wenden sich insbesondere gegen den Eingriff und die Inanspruchnahme von Privateigentum für eine öffentliche Straße. Zudem seien die mit dem beabsichtigten Straßenausbau verbundenen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen, die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten seien, in der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren müssten alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft werden, insbesondere unter Inanspruchnahme öffentlicher statt privater Flächen. Dabei wird insbesondere auf das historische Parzellierungs- und Erschließungskonzept verwiesen, welches sich noch aus den Flurstücken ablesen lässt (Flurstücke 49 und 161)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gegen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zur Erschließung des Wohngrundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50 hat ein Bürger Einwände erhoben, als dass ein Gehrecht für die anliegenden Kleingartenparzellen aus seiner Sicht nicht nötig sei. Hier solle die historische Erschließung der Gartenparzellen aus der vereinseigenen Erschließung heraus (für die Gartenanlage „Babelsberg 1912“) bzw. unmittelbar von der Karl-Liebknecht-Straße aus (für die Gartenanlage „Am Sportplatz“) vorgesehen werden.

Seitens des betroffenen Kleingartenvereins hingegen werden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Festsetzung dieses GFL-Rechts vorgetragen, er spricht sich jedoch deutlich gegen einen möglichen Verkauf der im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen aus.

6. Sonstiges

Ein Bürger hat sich zu dem festzusetzenden Baum im Bereich des Wendekreises der Obere Donarstraße geäußert (Art und Zustand des Baumes). Er hat weiter darauf hingewiesen, dass der Baum zwischenzeitlich beseitigt worden sei.

Darüber hinaus wurden zahlreiche Anmerkungen zu Formulierungen der Begründung vorgebracht, die – soweit möglich und auch nachvollziehbar – aufgegriffen wurden.

2.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 04.06.2014 sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.2 i.V. mit § 4a Abs. 2 des Baugesetzbuches zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg" in der Fassung vom 10.02.2014 aufgefordert.

Insgesamt sind sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In zweien der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise gegeben. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung gab Hinweise zu aktuellen Rechtsgrundlagen der Landesplanung (LEP B-B) gegeben. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum hat wiederholt über das Vorhandensein eines eingetragenen Bodendenkmals im Geltungsbereich informiert. Die Hinweise wurden – soweit erforderlich – entsprechend in die Planung übernommen.

2.2.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)

Art der Nutzung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** hat in ihrem Schreiben vom 23.06.2014 wiederholt angeregt, wegen des Siedlungsdruckes auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechenden Wohngebiet entwickelt werden kann.

Lärmimmissionen

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West** äußerte sich insbesondere zu der beabsichtigten Festsetzung des Spielplatzes mit angrenzender Ballspielfläche als öffentliche Grünfläche. Mit dieser (gegenüber dem Vorentwurf geänderten) Festsetzung (damals war eine Fläche für Sportanlagen vorgesehen) und einer angepassten Nutzungsplanung haben sich die Bedenken zu möglichen Lärmimmissionen auf die umgebenden schutzbedürftigen Bereiche (Kleingärten und Wohngebiete) nicht geändert. Der Anhaltswert für den Mindestabstand eines Bolzplatzes von ca. 40 m Entfernung zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (Städtebauliche Lärmschutzfibel Land Brandenburg, MLUR 2001) wäre ausgehend von der Planzeichnung und gemessen von der Parzellenmitte der bereits vorhandenen Kleingartenparzellen nach wie vor nicht realisierbar.

Es wird daher erneut empfohlen, bei der weiteren Planung Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen. Dies wäre möglich z. B. durch die Verwendung von Kunststoffnetzen bei den Toren, Ersatz von Metallzäunen durch Zäune aus Kunststoff und Realisierung eines geräuschmindernden Bodenbelages.

Sonstiges

In weiteren Stellungnahmen werden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Minimierung der Versiegelung sowie zu vorhandenen Bodendenkmalen gegeben.

2.2.5 Beteiligung der Fachbereiche

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden auch die zuständigen Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt erneut über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 05.06.2014 wurden 11 Bereiche zur Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert, neun Bereiche haben sich zur Planung geäußert. Drei von ihnen haben keine Einwände oder Hinweise gegen die Planung erhoben.

2.2.6 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)

Rettungstechnische Erschließung

Die Feuerwehr hat brandschutztechnische Hinweise gegeben zu den Themen Löschwasserbedarf, Löschwasser-Entnahmestellen, Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen innerhalb von Verkehrsflächen und für Gebäude mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsflächen, Zu- und Durchfahrtbreiten. In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung, der Richtlinie für die Feuerwehr und die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung.

Öffentliche Durchwegungen

Seitens des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen wurde angeregt, weitere öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Um zu vermeiden, dass ausgedehnte abgeriegelte Siedlungskörper für Fußgänger und Radfahrer zu Barrieren im Stadtgebiet werden und im Sinne von Erholungsnutzung und Stadterlebnis sollte der Weg Kolonie Eigenland als öffentliche Wegeverbindungen zwischen dem Concordiaweg und der Oberen Donarstraße festgesetzt werden. Eine weitere öffentliche Wege- und Radverbindung wurde durch die Gartenanlage „Hoffnung“ von der Bruno-H.-Bürgel-Straße (zwischen den Häusern Nrn. 40 und 42), bis zum Erschließungsweg innerhalb der Gartenanlage „Hoffnung“ und weiter zur Oberen Donarstraße vorgeschlagen.

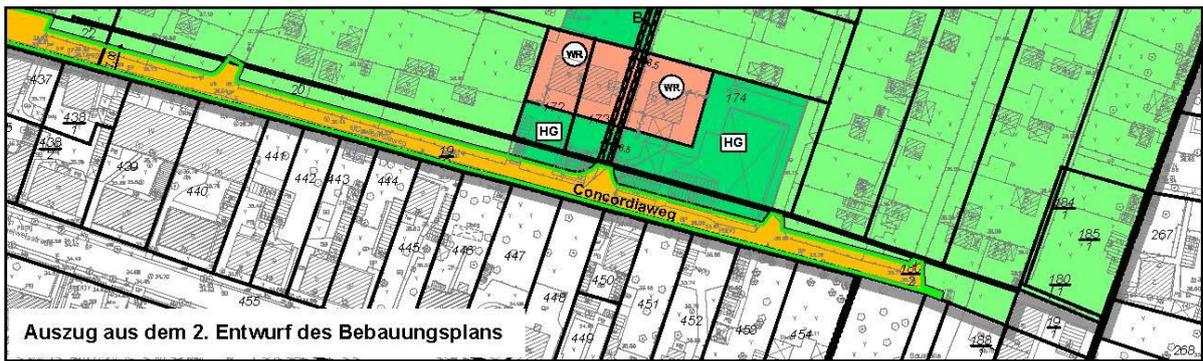
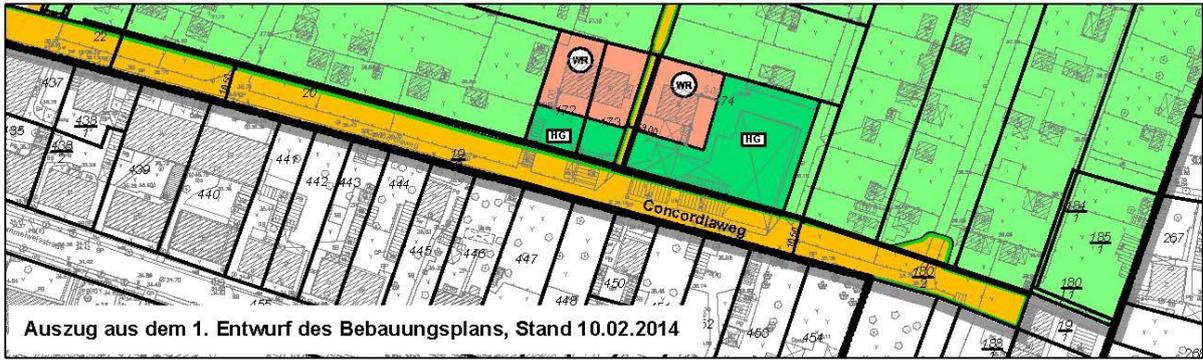
Weitere Stellungnahmen enthalten Hinweise zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

2.2.7 Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 1. Planentwurfs

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultieren folgende Änderungen der Planung:

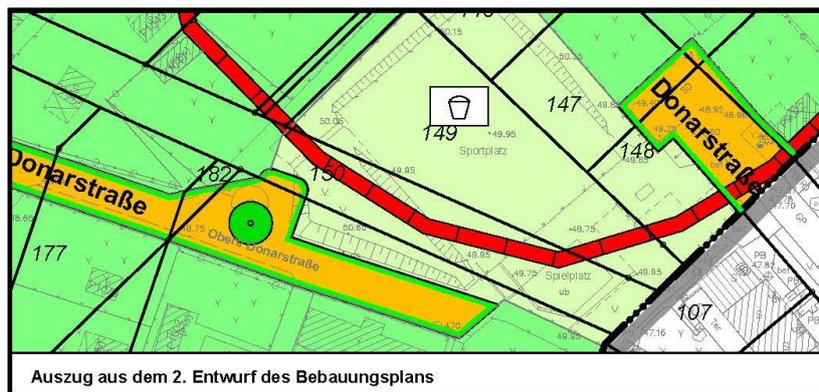
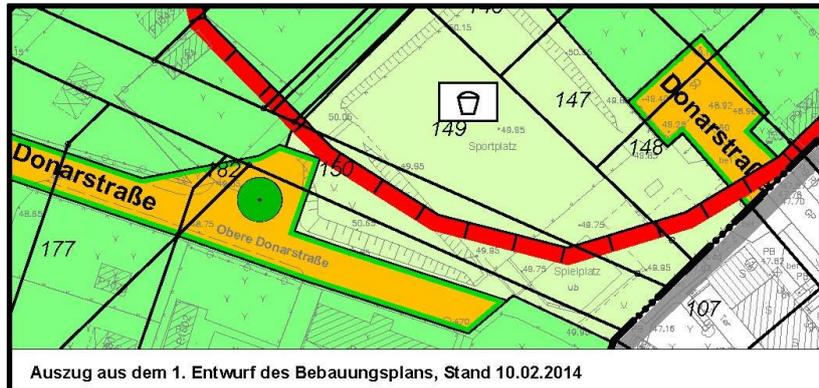
Bereich Concordiaweg:

- Reduzierung der Breite für die öffentliche Straßenverkehrsfläche von 10,50 m auf 7,00 m
- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im hinteren (östlichen) Endbereich auf die im Bestand vorhandene Grenze
- Resultierend aus der Änderung der Straßenverkehrsfläche jeweils Anpassung der angrenzenden privaten Grünflächen „Dauerkleingärten“ bzw. „Hausgärten“.



Bereich Obere Donarstraße und Donarstraße

- Änderung der Straßenverkehrsfläche im Wendebereich der Obere Donarstraße,
- Korrektur der Straßenverkehrsfläche der Donarstraße auf die tatsächlich gewidmete Fläche
- Daraus resultierend jeweils Anpassung der Abgrenzung der privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Verzicht auf Erhaltungsbindung für einen Baum im Wendebereich; statt dessen Festsetzung einer Pflanzbindung für einen Baum im Wendebereich der Obere Donarstraße.



Bereich Weg „Kolonie Eigenland“

- Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anstelle von öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- Resultierend aus dem Verzicht auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche jeweils Anpassung der angrenzenden privaten Grünflächen „Dauerkleingärten“ bzw. „Hausgärten“ sowie der „Reinen Wohngebiete an die Flurstücks-/Eigentumsgrenzen,
- Erweiterung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ auf den Flurstücken 49 (teilweise), 151 (teilweise),
- Änderung der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ auf einem Teil des Flurstücks 151 in private Grünfläche „Hausgarten“,
- Ergänzung von privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ anstelle von „Dauerkleingärten“ (Flurstücke 151 teilweise, 154, 156, 157, 162).



Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt um Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen „Erholungsgarten“ (TF 3) sowie die Bestimmung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Grundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“ (TF 4.2 bis 4.14). In diesem Zusammenhang wurde auch die textliche Festsetzung 4.1 redaktionell geändert.

2.3 Überblick über die Ergebnisse der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2016 über die Stellungnahmen, die zum ersten Planentwurf eingegangen sind, im Rahmen der Abwägung entschieden und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen (DS 16/SVV/0337). Zugleich wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

2.3.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 15.08. bis einschließlich 23.09.2016 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 2. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. In der amtlichen Bekanntmachung vom 28.07.2016 (Amtsblatt Nr. 8/2016 der Landeshauptstadt Potsdam) wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen.

Es gingen insgesamt drei (3) Stellungnahmen zum 2. Planentwurf, Stand 14.04.2016 von der Öffentlichkeit ein.

2.3.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden (TF 1.2)

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gebäude Kolonie Eigenland 5 (Flurstück 167) und Kolonie Eigenland 7 (Flurstück 166) jeweils als Wohngebäude mit 2 Wohnungen genehmigt und errichtet wurden. Für das Gebäude Kolonie Eigenland Nr. 5 (Flurstück 167) wurde als Nachweis die Baugenehmigung vom 2. April 1938 vorgelegt. Dementsprechend wurde angeregt, die textliche Festsetzung 1.2 dahingehend zu erweitern, dass auch für die Flurstücke 166 und 167 keine Beschränkung der Wohnungen gilt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland

Es wurde seitens einiger von der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes betroffener Eigentümer darauf hingewiesen, dass sich der Weg „Kolonie Eigenland“ tatsächlich nicht ausschließlich auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 befindet, sondern mit einer Breite von ca. 1 m auf den Flurstücken 175 und 174 belegen ist. Die Festsetzung eines Fahrrechtes in einer Breite von 3,50 m auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 würde damit nicht die tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigen, sondern würde das Entfernen von Zäunen, Büschen und Hecken auf den Grundstücken der Eigentümer erforderlich machen.

Des Weiteren sei das in TF 4.15 festgesetzte Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht notwendig, da sich ca. 1 m des Weges auf den Flurstücken 175 und 174 befinden.

Angeregt wurde, die Fahrrechte zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 auf eine Breite von ca. 2,8 m zu begrenzen und im Übrigen festzusetzen, dass auf den Flurstücken 175 und 174 Fahrrechte in einer Breite ca. 1 m entlang der jetzigen westlichen Grundstücksgrenze am jetzigen Fahrweg entlang der stehenden Zäune und Garagen einzuräumen. Auf die Festsetzung von Gehrechten solle verzichtet werden.

Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche auf den Flurstücken 171 und 49

Nicht nachvollziehbar sei die beabsichtigte Festsetzung der Feuerwehr- Aufstell- und Bewegungsfläche für das Gebäude auf dem Grundstück Eigenland 4, auf den Flurstücken 171 und 49. Es wurde angeregt, die Feuerwehr- Aufstell- und Bewegungsfläche von den Flurstücken 171 und 49 komplett auf das Flurstück 49 zu verlegen.

Straßenverkehrsfläche Concordiaweg

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtige nicht, dass die festzusetzenden Straßenverkehrsflächen des Concordiawegs zum Teil bebaut sind. Bei Umsetzung der Bebauungsplanung in Bezug auf den Ausbau des Concordiaweges müssten daher die in Verlängerung des Flurstücks 172 vorhandene Garage, die in Verlängerung des Flurstücks 173 vorhandene Garage und die in Verlängerung des Flurstücks 174 vorhandene Mauer wie die Garagen und die Scheune abgerissen werden.

Angeregt wurde die Anpassung der Planung dahingehend, dass sämtliche vorhandene Bauwerke in ihrem Bestand gesichert werden.

Planungserfordernis für die Dauerkleingärten

Seitens eines Eigentümers wurde vorgetragen, dass eine Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen mittels einer Festsetzung als Dauerkleingärten im Bebauungsplan nicht notwendig sei und damit kein Planungserfordernis vorliege. Begründet wurde dies mit dem Hinweis auf die bestehende Prägung der Flächen, deren Lage im Außenbereich und im Hinblick auf die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

Festsetzung von Dauerkleingärten auf Privateigentum

Eine grundsätzliche Festsetzung als Dauerkleingarten wird von einem weiteren Grundstückseigentümer als nicht hinnehmbar bezeichnet. Es kann nicht sein, dass in den nächsten einhundert Jahren nicht einmal ein unwesentlich größeres Haus als 24 m² gebaut werden darf und eine Dauerwohnmöglichkeit von vornherein ausgeschlossen ist. Ein möglicher Wunsch, in den nächsten Jahren ein Eigenheim zu bauen wird mit diesem Bebauungsplan verwehrt.

Einordnung der Flächen in den Außenbereich

Die Einordnung der Kleingartenanlagen in den Außenbereich wird als etwas widersinnig angesehen, da die Flächen ringherum von Wohnbebauung geprägt sind.

2.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden acht (8) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planung geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt sind sieben (7) Stellungnahmen eingegangen. In dreien der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise gegeben, seitens einer Behörde ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

2.3.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)

Die Stellungnahmen der übrigen drei Behörden beziehen sich alle nicht auf die ausgelegten Änderungen. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat wiederholt eine Prüfung angeregt, ob aufgrund des Siedlungsdrucks anstelle der Kleingärten ein Wohngebiet entwickelt werden könnte. Hinweise für Auflagen bei Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmälern wurden vom Brandenburgischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum gegeben. Zustimmung fand die Planung bei der Fachabteilung Immissionschutz des Landesamtes für Umwelt. Dessen Fachabteilung Wasserwirtschaft verwies auf die Stellungnahme vom 26.06.2014 und deren Fortbestand der Gültigkeit.

2.3.5 Beteiligung der Fachbereiche

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden auch die zuständigen Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt erneut über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden 10 Bereiche zur Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert, sieben Bereiche haben sich zur Planung geäußert. Vier von ihnen haben keine Einwände oder Hinweise gegen die Planung erhoben. Zwei weitere Stellungnahmen enthalten Hinweise zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung zum 2. Bebauungsplanentwurf.

2.3.6 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)

Der Wunsch nach einer Entwicklung der Flächen für Wohn- und Gewerbeflächen wurde von einem Bereich aus Gründen der Wertsteigerung von überplanten Grundstücken thematisiert. Des Weiteren wurde empfohlen, zur Regelung der Leitungsrechte in der textlichen Festsetzung Nr. 4.15 die Formulierung „Unternehmensträger“ weiter zu spezifizieren, um die Gestaltung von Rechten in den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu regeln.

Zu rettungstechnischen Erschließung wurden erneut Hinweise gegeben zu den Themen Löschwasserbedarf, Löschwasser-Entnahmestellen, Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen innerhalb von Verkehrsflächen und für Gebäude mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsflächen, Zu- und Durchfahrtsbreiten. In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung, der Richtlinie für die Feuerwehr und die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung. Ergänzend wurde die Festsetzung eines Fahrrechts zugunsten von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes auf dem Weg zwischen Concordiaweg und Oberer Donarstraße gefordert.

2.3.7 Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 2. Planentwurfs

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultieren folgende Änderungen der Planung:

Textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.15 – Leitungsrechte:

Jeweils ergänzende Formulierung: „Die Flächen ... sind mit einem ... Leitungsrecht zugunsten der **zuständigen** Unternehmensträger zu belasten.“ Die Ergänzung dient der Klarstellung, dass damit alle Ver- und Entsorgungsträger gemeint sind, die in der Örtlichkeit die Flächen nutzen (müssen).

Flächenhafte Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Flächen B bis P) für die am Weg Eigenland liegenden Grundstücke und Gartenparzellen werden geringfügig in östliche Richtung verschoben von den Flurstücksgrenzen bis zu den im Bestand vorhandenen und im Dezember 2016 vermessungstechnisch erfassten Einfriedungen auf den Flurstücken 174 und 175. Dementsprechend wird die Straßenverkehrsfläche des Concordiawegs verschoben im Anschlussbereich an die GFL-Fläche B und es erfolgt die Anpassung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten auf den Flurstücken 173 und 174.

2.4 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017)

Resultierend aus dem vorgenannten Änderungsbedarf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen erneut öffentlich ausgelegt. Aufgrund der geringen Anzahl an Änderungen fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nur für die Dauer von 2 Wochen in der Zeit vom 07.04. bis einschließlich 28.04.2017 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 3. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es ging eine Stellungnahme zum 3. Planentwurf, Stand April von der Öffentlichkeit ein.

2.4.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf (Stand April 2017)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland

Seitens der betroffenen Eigentümer wurde angeregt, die Fahrrechte zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher auf den Flurstücken 163 und 164 ca. 1 m nach Osten auf das Flurstück 175 einzurücken. Begründet wurde diese Anregung mit geringeren Belastungen, da hierfür lediglich Zäune entfernt werden müssten anstelle der Versetzung von Gastanks auf den Flurstücken 163 und 164.

2.4.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 05.04.2017 wurden drei (3) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier (4) Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam darüber informiert, dass die Planung erneut geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden und Fachbereichen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt ist von den Behörden eine Stellungnahme eingegangen, in der jedoch keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise benannt wurden. Seitens eines beteiligten Bereichs der Landeshauptstadt Potsdam wurden lediglich redaktionelle Hinweise zur Begründung vorgetragen; inhaltliche Bedenken oder Anregungen gab es nicht.

2.4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung zum 3. Planentwurf

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017) ist eine weitere Änderung der Planung nicht erforderlich. Die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken werden in Abwägung aller Belange nicht berücksichtigt (siehe Kapitel 2.6.3).

F Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Standortalternativen für die Dauerkleingärten sind in diesem Planaufstellungsverfahren nicht abzuwägen, da es sich gemäß Aufstellungsbeschluss um eine bestandssichernde Planung handelt; eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Dauerkleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans.

Eine bauliche Entwicklung ist aufgrund der Allgemeinwohlbelange, denen mit der dauerhaften Sicherung der bestehenden Gartenanlagen Rechnung getragen wird, entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam.

Konkrete Planungsalternativen beziehen sich auf die innere Verkehrserschließung, mit der eine Erschließung für alle Wohngrundstücke und Kleingartenanlagen dauerhaft und den verkehrlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend sichergestellt werden muss. Die Alternativen sind ausführlich im Kapitel B2.2 - Verkehrskonzept und Erschließung dargestellt und bewertet bzw. abgewogen.

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

2.1.1 Art der Nutzung

Aus städtebaulicher Sicht greifen die vorgesehenen Festsetzungen die bestehenden Nutzungsstrukturen auf und lösen damit keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation aus.

Die Planungsinhalte ergeben sich aus den eindeutigen Vorgaben der bisherigen Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2009 [DS 09/SVV/0943], Beschluss zur Reduzierung vom 07.12.2011 [DS 11/SVV/07543]), in denen die Stadtverordnetenversammlung als Planungsziele die künftige Sicherung der nicht zum Dauerwohnen genutzten Flächen als Dauerkleingärten formuliert hat. Eine Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen soll damit verhindert werden. Es ist ein wichtiges Ziel der Stadt, bestehende Gartenanlagen zu erhalten, da sie für die Bewohner Potsdams einen wesentlichen Erholungswert besitzen, der langfristig erhalten werden soll. Zudem ist es aus klimatischer Sicht zu befürworten, dass auch in innerstädtischen Lagen wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben und nicht zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden. Zugleich erfüllen Kleingartenanlagen wichtige Aufgaben unter sozialpolitischen, kulturellen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten. Die Gartenanlagen werden nicht nur von Kleingärtner genutzt sondern haben auch einen hohen Erholungswert für Spaziergänger. Es begegnen sich unterschiedliche Generationen und Menschen mit unterschiedlichsten Hintergründen, die mit einander in Kontakt kommen. Es ist zunehmend zu beobachten, dass auch junge Menschen und Familien die Vorteile von Kleingärten (Gewinnung von Gartenerzeugnissen, Ruhe, Erholung, Naturnähe) zu schätzen wissen, so dass absehbar ist, dass ein dauerhaftes Interesse an einer entsprechenden Nutzung auch künftig bestehen wird.

Als einzige Ausnahme wird die derzeit zum Dauerwohnen genutzte Parzelle Nr. 22 in der Gartenanlage „Hoffnung“ im Bebauungsplan als private Grünfläche, Dauerkleingarten festgesetzt. Die bestehenden Nutzungsrechte für die jetzige Wohnnutzung sind der Landeshauptstadt Potsdam bewusst und es wird deutlich darauf hingewiesen, dass sie dem Bestandsschutz unterliegen. Doch bei einer Nutzungsaufgabe soll künftig nur noch eine der Umgebung entsprechende kleingärtnerische Nutzung zulässig sein. Hintergrund ist die Einzellage der Parzelle, für die bei einer planungsrechtlichen Sicherung als Wohngebiet zugleich die dauerhafte Erschließung festzusetzen wäre, beispielsweise von Süden über den Concordiaweg bis zur Festwiese der Kleingartenanlage. Dem steht jedoch der damit verbun-

dene erhebliche finanzielle Aufwand (Gründerwerb von Privateigentum) gegenüber, der aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht gerechtfertigt ist. Städtebaulich sinnvoller ist es, in diesem Bereich langfristig wieder eine homogene Gartenstruktur herzustellen und die einzige Wohnnutzung aufzugeben. Aus diesem Grund werden die privaten Belange (bestehende Nutzungsrechte) hinter die öffentlichen Belange zurück gestellt.

2.1.2 Spielplatz

Die vom LUGV vorgetragenen Bedenken zu dem an der Oberen Donarstraße gelegenen Spielplatz mit Ballspielplatz (Festsetzung im Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz) und den damit verbundenen Immissionsauswirkungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Bereiche (Kleingärten und Wohnen) werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu einem Mindestabstand zwischen einem Bolzplatz und der nächsten schutzbedürftigen Bebauung (hier Kleingärten) wäre bei der Neuausweisung einer Fläche für einen Bolzplatz sicherlich zu beachten. Doch ist der Spielplatz an diesem Standort seit DDR-Zeiten in Nutzung und genießt Bestandsschutz. Der Handlungsspielraum für aktive Schallschutzmaßnahmen ist bei einer bestehenden Anlage deutlich schwieriger und in diesem Fall auch nicht gerechtfertigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sehen für Kleingärten einen zulässigen Lärmpegel von 55 dB(A) tags und nachts vor. Dies ist vergleichbar mit den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet – tagsüber. Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder beispielsweise auch auf einem Ballspielfeld hervorgerufen werden (Rufen, Lachen, Schreien etc.), sind nach der aktuellen Rechtsprechung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die technische Ausstattung der Einrichtungen und der Spielgeräte muss hingegen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Diese sind von dem zuständigen Träger bei der Unterhaltung der Anlage auch ohne planungsrechtliche Regelungen entsprechend zu berücksichtigen. Mit den vor Ort ausgewiesenen Nutzungseinschränkungen, in denen der Spielplatz genutzt werden darf, wird den Lärmemissionen bereits entgegengewirkt. Ein planungsrechtliches Erfordernis für eine Regelung im Bebauungsplan besteht nicht. Ein Verzicht auf die empfohlenen Vorkehrungen durch Regelungen im Bebauungsplan zum Lärmschutz ist als vertretbar anzusehen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete erschlossen; da er vorwiegend der Sicherung der Bestandssituation dient.

2.1.3 Baum in der Oberen Donarstraße

Der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Hinweis zur zwischenzeitlichen Beseitigung eines Baumes im Wendebereich der Oberen Donarstraße führt im Ergebnis der Abwägung zunächst dazu, auf eine Festsetzung zum Erhalt des Baumes zu verzichten. Weiter entfällt damit der Anspruch, den vorhandenen Baum als Mittelpunkt in die festzusetzende Fläche für den Wendebereich zu integrieren. Diese hätten aufgrund des Stammumfangs und Wurzelbereichs entsprechend größer ausfallen müssen. Mit Beseitigung des Baumes reduziert sich der Flächenbedarf für den Wendebereich auf die vorgegebenen Außenmaße der RAS 06 und eine Beeinträchtigung der nordwestlich angrenzenden Gartenparzelle kann vermieden werden.

Da der Baum im Zentrum des Wendebereichs das Orts- und Landschaftsbild sehr stark geprägt hat und den Blick entlang der Obere Donarstraße fokussierte, ist vorgesehen, auch im künftigen Wendebereich einen Baum zu pflanzen und zu erhalten. In den Bebauungsplan soll daher anstelle der noch im 1. Planentwurf (Stand 10.02.2014) vorgesehenen Erhaltungsbinding eine Pflanzbindung festgesetzt werden.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

Die im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung empfohlene Versickerung von Niederschlagswassern vor Ort ist bei den vorhandenen Grundwasserverhältnissen und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden grundsätzlich möglich (siehe Kapitel C2.3.2. der Begründung). Mit der Festsetzung Nr. 3 kann die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gesichert werden.

Im Concordiaweg und in der Oberen Donarstraße ist es vorgesehen das Niederschlagswasser im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsfläche über Versickerungsmulden abzuleiten.

Anlieger des Concordiawegs (sowohl Kleingärtner als auch Anwohner) haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ersten Planentwurf (Stand 10.02.2014) Bedenken geäußert, dass mit einem Ausbau des Concordiawegs ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sei, was wiederum mit Lärm und Luftschadstoffe verbunden sei. Eine Prüfung von Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastungen ist jedoch für die nach der Planung zu erwartende Verkehrsmenge im Concordiaweg nicht erforderlich. In der Regel werden entsprechende Gutachten und Berechnung an Hauptverkehrsstraßen durchgeführt. Der Lärmaktionsplan 2011 der Landeshauptstadt Potsdam z.B. beurteilte die Verkehrslärmbelastung für Straßenabschnitte mit einer Verkehrsbelegung zwischen 3 und 6 Mio. Fahrzeugen pro Jahr (8.200 – 16.400 DTV). Davon ist der Concordiaweg mit einer, von den Anwohnern geschätzten Befahrung mit 30 Fahrzeugen pro Tag sehr weit entfernt.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen einerseits die betroffenen Eigentümer als auch den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Finanzielle Auswirkungen hat die Planung auf die Grundstückseigentümer der Flächen. Dies resultiert aus den Regelungen, dass die Erschließungskosten über Beiträge der Eigentümer refinanziert werden müssen.

In Abhängigkeit von der festgesetzten Nutzungsart und den zulässigen Nutzungsmassen wird der Anteil der Erschließungskosten für die einzelnen Eigentümer ermittelt. Für die festgesetzten Kleingärten wird ein geringer Anteil erhoben werden als für den von Wohngrundstücken.

Mit Blick auf die formulierten Planungsziele, die den politischen Willen der Landeshauptstadt Potsdam zur Entwicklung in diesem Bereich ausdrücken, werden die ökonomischen Belange der Eigentümer hinter die öffentlichen Belange zurückgestellt. Sowohl die Eigentümer von festgesetzten Wohngrundstücken als auch die Nutzer von festgesetzten Kleingartenflächen werden im Gegenzug von der vorgesehenen Erschließung profitieren, die den gesetzlichen Anforderungen insbesondere für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge entsprechen wird. In Notfallsituationen kann damit eine rechtzeitige Erreichbarkeit gewährleistet werden.

2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Die technische Erschließung des Plangebiets und Einbindung in die bestehenden Netzstrukturen (Gas, Elektro etc.) ist grundsätzlich möglich, wenn auch nicht kurzfristig. In den umliegenden Straßenbereichen existieren jedoch keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung anfallenden Regenwassers. Konzeptionelle Vorstellungen zur Regenwassererschließung einiger Straßen (wie Hermann-Maaß-Straße) liegen zwar vor, doch ist eine Realisierung derzeit nicht absehbar.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll trotz der damit verbundenen Eingriffe in private Flächen und bestehende Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden. Die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche der oberen Donarstraße und des Concordiawegs ermöglicht die Herstellung von seitlichen Versickerungsmulden.

Im Zuge der konkreten Ausbauplanung sollten weitere Möglichkeiten zur Niederschlagsversickerung vor Ort geprüft werden, insbesondere auch mit Blick auf die Reduzierung der Inanspruchnahme von privaten Flächen. Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan können diesbezüglich keine weiteren Regelungen getroffen werden.

Auf die soziale Infrastruktur hat die vorgesehene Planung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen (siehe Kapitel D3 der Begründung).

2.6 Abwägung von privaten Belangen

2.6.1 Festsetzung von Flächen im Privateigentum als Dauerkleingärten

Das Interesse einiger Grundstückseigentümer an einer anderen als der derzeit ausgeübten Nutzung zeigte sich zuletzt 2015 in einem Bauvorbescheidsantrag zur Zulässigkeit von Einfamilienhäusern auf Flächen, die derzeit Teil der Kleingartenanlage „Hoffnung“ sind. Aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB wurde das beantragte Vorhaben jedoch als planungsrechtlich unzulässig erklärt. In einem zwischenzeitlich durchgeführten Klageverfahren gegen wurde in mündlicher Verhandlung am 11.05.2017 durch das Verwaltungsgericht Potsdam festgestellt, dass das vom Eigentümer beabsichtigte Vorhaben rechtmäßig als planungsrechtlich unzulässig erklärt wurde. Das Verwaltungsgericht hat die Lage der betroffenen Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bestätigt.

Aufgrund der Historie der im Plangebiet vorhandenen Gartenanlagen, die teilweise bereits seit 1918, spätestens jedoch seit 1968 bestehen, aber insbesondere auch aufgrund der derzeit festzustellenden ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung auf den Parzellen und der Erfüllung der sonstigen Anforderungen an Kleingartenanlagen ist anzunehmen, dass die betroffenen Privatgrundstücke rechtlich als Dauerkleingärten anzusehen sind. Es ist weiter anzunehmen, dass dies auch in den Fällen gilt, in denen keine zivilrechtliche Vertragsgrundlage (mehr) aufzufinden oder aber die Rechtsnachfolge des VGS als Vertragspartner bestehender Zwischenpachtverträge in Frage gestellt ist. In der Rechtsprechung wurde bereits dargelegt, dass *„bei der Feststellung, ob es sich um einen nach § 20 a BKleingG übergeleiteten Kleingarten handelt, [...] einem zu DDR-Zeiten geschlossenen Pachtvertrag, durch den die Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen wurde, keine entsprechende Bedeutung zu[kommt]. Der BGH hat dargelegt, dass sich die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes nicht danach richtet, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war. Maßgebend ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990 (BGH, U. v. 18.03.2004 – III ZR 180/03 – NJ 2004, 464).“* (Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 10. Februar 2015 – 3K 25/10, Rn 86 – Zitiervorschlag nach juris). Insofern wird die Rechtsposition der Eigentümer nicht wesentlich geschmälert, wenn dieser Rechtszustand durch die Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Gegenüber der Verwaltung haben einzelne Privateigentümer die Auffassung vertreten, dass deren Flächen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen seien und dementsprechend Baurecht bestünde und bei einer Festsetzung von Dauerkleingärten entsprechend Entschädigungsansprüche ausgelöst würden. Die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes ist im Kapitel A2.4 ausführlich dargelegt. Die Landeshauptstadt Potsdam geht davon aus, dass sich der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, da er sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Auch dies führt zu der Einschätzung, dass die Festsetzungen nicht zu einer Einschränkung der Rechtsposition der Eigentümer führen und kein Planungsschaden ausgelöst wird.

Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam – wird die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich zum Ausdruck gebracht. Mit der Darstellung Grünfläche und der dazugehörigen Zweckbestimmung Kleingarten wird aufgezeigt, dass eine bauliche Entwicklung nicht im Sinne der beabsichtigten gesamtstädtischen Planung ist. Mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurden diese Ziele konkretisiert und sollen mit den Festsetzungen entsprechend umgesetzt werden. Die künftigen Festsetzungen als Dauerkleingärten dienen darüber hinaus dem Wohl der Allgemeinheit. Kleingärten haben neben einem großen Erholungswert und der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf auch sozialpolitische, kulturelle, gesundheitliche, ökologische und stadtplanerische Bedeutung. Sie sind Naherholungsgebiet nicht nur für die Kleingärtner sondern beispielsweise auch für Spaziergänger.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) hat ein Eigentümer Einwendungen gegen die Festsetzung als Dauerkleingärten erhoben und als nicht hinnehmbar bezeichnet. Er verweist dabei auf mögliche künftige Bauabsichten mit einem Eigenheim, die ihm mit dem Bebauungsplan verwehrt würden. Dem ist folgendes entgegen zu stellen: Grundsätzlich müssen sich bauliche Entwicklungsinteressen an den geltenden gesetzlichen Regelungen orientieren. Unter der Annahme, dass für die vorliegenden Flächen und Gartenanlagen kein Bebauungsplan aufgestellt würde, beständen aufgrund der Lage, der bestehenden Gebietsprägung und Nutzung derzeit keine Baurechte für (neue) Wohngebäude oder andere bauliche Hauptnutzungen, da die Flächen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Des Weiteren obliegt es der Planungshoheit einer Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Mit den §§ 1 ff. ermächtigt das BauGB die Gemeinden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit zusammenhängenden Bodennutzung durch eigenes Ortsrecht zu regeln. Grundsätzlich kann eine Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Es mag nicht ausgeschlossen sein, dass die Flächen künftig einer anderen Nutzungsart zugeführt werden, doch ist es ein maßgebliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, die bestehenden Nutzungen als Kleingärten im Interesse des Gemeinwohls planungsrechtlich zu sichern. Für die Pächter und Nutzer der Parzellen, aber auch für die Bewohner Potsdams besitzen die Flächen einen wesentlichen Erholungswert. Zugleich erfüllen Kleingartenanlagen wichtige Aufgaben unter sozialpolitischen, kulturellen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten. Dieses Planungsziel, das mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ausdrücklich formuliert und in den folgenden Beschlüssen (Abwägungs- und Auslegungsbeschlüsse) bestätigt wurde, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden.

Mit Blick auf das Gemeinwohl, die Interessen der derzeitigen Nutzer und dem auch für die Zukunft erkennbaren Bedarf an innenstadtnahen Kleingartenflächen werden die privaten Belange hinter die öffentlichen Belange zurückgestellt.

2.6.2 Begrenzung der Flächen für Reine Wohngebiete, Festsetzung privater Grünflächen „Hausgarten“ sowie die Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden

In konsequenter Umsetzung des von Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziels, die bestehenden Wohngebäude lediglich in ihrer ausgeübten Nutzung zu sichern, sollen im Bebauungsplan die Wohngebietsflächen nur anteilig auf den Privatgrundstücken festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt werden (nur eine Wohnung je Wohngebäude).

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die bestehenden Wohnnutzungen in dem Umfang gesichert, wie sie auch nach dem derzeit gültigem Recht (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) zulässig sind. Diese Planintention ist aus dem Aufstellungsbeschluss abgeleitet, nach dem *„lediglich die vorhandenen dauerbewohnten **Gebäude** in ihrer bestehenden Nutzung ...“* gesichert werden sollen. Es heißt gerade nicht, dass die **Wohngrundstücke** gesichert werden sollen. Auch die Formulierung „in ihrer bestehenden Nutzung“ umfasst lediglich die im Bestand vorhandene Nutzungsdichte sowie ausgeübten Nutzungen und gerade keine Nutzungserweiterung.

Ohne die planungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist der gesamte Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. *„Außenbereich sind diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 oder 2, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) liegen.“* (BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr Verlag C.H. Beck München 2002 8. Auflage, § 35 Rdnr.2). Im vorliegenden Fall endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil jedoch südlich des Concordiaweges bzw. hinter der direkt an die Allee nach Glienicke bzw. die Bruno-H.-Bürgel-Straße angrenzenden Bebauung. Innerhalb der vorherrschenden kleingärtnerischen Nutzung sind die bewohnten Gebäude nicht maßgebend. Es liegt keine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung vor, die einen Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Mit der Zuordnung zum Außenbereich ist davon auszugehen, dass hier eine über den Bestand hinausgehende Bebauung ganz überwiegend unzulässig wäre. Als sonstige Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) hat der Gesetzgeber für den Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt ausgesprochen. Als sogenannte begünstigte Vorgaben sind gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bestimmte Vorhaben (z.B. Nutzungsänderung, Ersatzbauten, Wiederaufbau oder Erweiterung) nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So ist eine Neuerrichtung von Wohngebäuden nur in dem Umfang zulässig, als es **gleichartig an gleicher Stelle** (wie ein zulässigerweise errichtetes) vorhandenes Gebäude errichtet wird. Diese planungsrechtliche Bestandssituation ist maßgebend für die weitere Planung, deren Zielsetzung vorrangig in der Sicherung der Kleingärten unter Einbeziehung der vorhandenen Wohngebäude liegt. Eine Ausbreitung der Wohnnutzung durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude innerhalb der prägenden Kleingartennutzung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundstücke sind (mit bis zu 1.600 m²) teilweise so groß, dass theoretisch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes möglich wäre, sobald das gesamte Grundstück als Wohngebiet festgesetzt würde. Dies würde der Zielsetzung des Bebauungsplans jedoch entgegenstehen, lediglich die bewohnten Gebäude in ihrer Nutzung zu sichern. Da im Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll, ist die Zuteilung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken eine geeignete Festsetzung zur Regelung, dass sich die künftige bauliche Entwicklung auf die derzeit bereits überbauten Grundstücksbereiche begrenzen soll. Ohne die vorgesehene Festsetzung von Grünflächen könnten die Flächen, für die der Bebauungsplan Hausgärten vorsieht, nicht sicher von Wohnbebauung freigehalten werden.

Die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten in den Gebäuden setzt ebenfalls das Planungsziel zur Sicherung des Bestands um. Andernfalls könnte sich aufgrund des sonst anzuwendenden § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ggf. die Zahl der Wohneinheiten verdoppeln, sofern die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des genannten Paragraphen erfüllt sind. Dies

würde dem formulierten Planungsziel jedoch nicht entsprechen. Sofern einzelne Wohngebäude ursprünglich mit mehr als einer Wohneinheit genehmigt und errichtet wurden, so stellen sowohl die Planungsziele als auch die Festsetzung Nr. 1.2 jedoch auf die aktuell tatsächlich ausgeübten Nutzungen ab. Mit Ausnahme des Wohngebäudes Karl-Liebknecht-Straße 50 werden alle Gebäude lediglich als eine einzelne Wohneinheit genutzt. Zu den Auswirkungen der Planung und insbesondere das Planungsschadensrecht wird auf Kapitel D5.3 verwiesen.

Mit einer Verdichtung auf den Wohngrundstücken würde sich zugleich das Verkehrsaufkommen erhöhen und die Gartenruhe gestört werden. In der Regel ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude mindestens ein weiteres Fahrzeug je neuer Wohneinheit auf das Verkehrsaufkommen hinzuzurechnen ist. Damit verbunden ist die Erhöhung von Verkehrsbewegungen.

Die privaten Belange der Grundstückseigentümer und deren mögliches Interesse an einer baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke sind der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Mit Blick auf das öffentliche Interesse und die vorrangige Bedeutung der Kleingartennutzung in diesem Bereich werden die privaten Belange jedoch hinter die öffentlichen Belange des Planungsziels zurück gestellt.

2.6.3 Erschließung

Concordiaweg

Während der Vorentwurf und der 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand Februar 2014) noch vorsahen, das im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehende Flurstück 19/2 vollständig als Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu sichern, um bei der künftigen Planung und Realisierung flexibel zu sein, wurde im Ergebnis der zwischenzeitigen Abstimmungen und Bürgerbeteiligungen davon Abstand genommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird nur eine Breite von 7,00 m für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird insbesondere den umfangreich vorgetragenen Bedenken der angrenzenden Gartennutzer und Grundstückseigentümer Rechnung getragen. Mit der nunmehr vorgesehenen Planung kann ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen erreicht werden.

Zwar ist mit der Festsetzung nach wie vor eine Beeinträchtigung der derzeit ausgeübten Nutzungen als Kleingartenparzellen oder Vorgärten verbunden, doch sind diese privaten Belange hinter die öffentlichen Belange für eine Gewährleistung einer gesicherten Erschließung zurückzustellen. Die sowohl im Rahmen der frühzeitigen, als auch der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Argumente gegen den Ausbau des Concordiawegs sind aus Sicht der Gartennutzer zwar nachvollziehbar, können aber für die weitere Planung nicht ausschlaggebend sein. Der jetzige Ausbauzustand der vorhandenen Verkehrsflächen reicht für eine dauerhafte funktionsfähige Erreichbarkeit der Grundstücke nicht aus und entspricht nicht den rechtlichen Rahmenbedingungen einer gesicherten Erschließung. In Gefahren- oder Notsituationen muss ein reibungsloser Ablauf gewährleistet sein, der nur mit einem Ausbau entsprechend den Richtlinien erreicht werden kann.

Eine Breite von 7,00 m ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch einer ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regel der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. Eine ausführliche Variantendiskussion und Abwägung findet sich im Kapitel B2.2- Verkehrskonzept und Erschließung, auf das hier ausdrücklich verwiesen werden soll.

Daher wird im Bebauungsplan die Straßenbreite auf der Grundlage der straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen festgesetzt. Dass damit teilweise Eingriffe in die tatsächlichen Nutzungen verbunden sind sowie zurück zu bauenden Anlagen auf den Flurstücken 172, 173 und 174, ist der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Dennoch werden die privaten, rechtlich nicht gesicherten Interessen hinter die öffentlichen Belange zur Gewährleistung der

Verkehrssicherheit zurück gestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die Garagen, Mauern und eine Scheune offensichtlich ohne Genehmigung auf den im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Flächen errichtet wurden. Im Bauarchiv der Stadt konnten keine entsprechenden Unterlagen für Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ermittelt werden, auch seitens der Nutzer wurden bislang keine Belege für eine rechtmäßige Errichtung vorgelegt. Eine Anpassung der Planung im Sinne einer Sicherung sämtlicher vorhandener Bauwerke – wie in einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) angeregt – kann aufgrund der oben genannten Anforderungen an eine gesicherte Erschließung unter Berücksichtigung der technischen Standards und Rahmenbedingungen nicht erfolgen.

Ein möglicher Zeitpunkt zur Umsetzung der Planung kann derzeit nicht benannt werden. In der späteren konkreten Ausbauplanung kann sich jedoch ggf. auch eine geringere Ausbaubreite auf gesamter Länge oder in Teilbereichen ergeben, wenn entsprechend nachweislich die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt werden können.

Auch den vom Eigentümer des Grundstücks Semmelweisstraße Nr. 40 (außerhalb des Geltungsbereichs) vorgetragenen Bedenken bezüglich der Festsetzung des Flurstücks 19/2 als Straßenverkehrsfläche (Concordiaweg) kann nunmehr Rechnung getragen werden. Nach erneuter Überprüfung und Abstimmung mit der für Verkehrsflächen zuständigen Fachbehörde sollen die Belange des Eigentümers nun insoweit berücksichtigt werden, als dass die Straßenverkehrsfläche nicht – wie noch im ersten Entwurf (Stand Februar 2014) – bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt wird, sondern nur bis zur Grenze der vorhandenen Kleingartenparzellen. Damit wird einerseits die Fläche der zwei Gartenparzellen weitgehend für die Gartennutzer erhalten, auch wenn sich diese zum großen Teil innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2 befinden. Andererseits wird damit den Bedenken des Einwenders Rechnung getragen. Soweit bekannt, ist der Einwender zugleich Pächter der unmittelbar an sein Wohngrundstück angrenzenden Gartenparzelle (Nr. 41) und kann diese damit weiterhin als „Puffer“ zur Verkehrsfläche nutzen. Ein vorrangiges öffentliches Interesse an einer Verlängerung der Fahrbahn bis an das Ende des städtischen Flurstücks 19/2 liegt nach der Änderung der Überlegungen zum künftigen Ausbau des Concordiawegs nicht mehr vor.

Obere Donarstraße

Die obere Donarstraße soll mit einer Breite von 7 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Mit der Verlagerung der jetzigen unbefestigten Fahrbahn nach Norden, ist es erforderlich einige Flächen der angrenzenden Gartenparzellen in Anspruch zu nehmen. Der geringfügige Flächenverlust lässt eine gärtnerische Nutzung der Parzellen auch weiter zu. Mit dem Ausbau der Straße ist vorgesehen, die straßenrechtlichen Anforderungen umzusetzen.

Nach der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06) erfordert dies eine Breite von 5,50 m. Es sollen innerhalb der mit einer Gesamtbreite von 7 m vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche neben der reinen Fahrbahn auch Entwässerungsmulden oder Parkflächen vorgesehen werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern (§ 54 Abs. 4 Satz 4 Brandenburgisches Wassergesetz) und dem bestehenden Bedarf an Parklätzen für die anliegenden Gartenanlagen gerecht zu werden.

Es ist anzunehmen, dass die Verkehrsbelastung auf der Oberen Donarstraße bei einem Ausbau der Fahrbahn auf 5,60 m nicht zu einer Mehrbelastung führen wird. Die Nutzer der anliegenden Gartenanlagen, die bereits jetzt die Straße befahren, werden dies auch künftig tun. Es handelt sich bei der Oberen Donarstraße um eine Sackgasse, so dass auch künftig kein zusätzlicher Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Der Nutzerkreis der Straße wird sich gegenüber dem Bestand also nicht maßgeblich ändern.

Der Hinweis, dass sich durch eine entsprechende Beschilderung der Verkehrsfläche der Ausbau der oberen Donarstraße nicht erforderlich macht, wird zur Kenntnis genommen. Re-

gelungen zur Beschilderung von Straßenflächen sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine erhebliche Wertminderung des Wohngrundstücks Allee nach Glienicke Nr. 21 – wie von dem Eigentümer befürchtet - ist nicht erkennbar. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Aufwertung, da die Flächenanteile der im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flurstücke Nrn. 59 und 60, die künftig nicht als Straßenverkehrsfläche benötigt werden, als Reines Wohngebiet festgesetzt sind. Bereits jetzt sind diese Flächen an den Eigentümer des Grundstücks Allee nach Glienicke Nr. 21 als Erholungsfläche verpachtet und werden privat genutzt (Erweiterung seines Hausgartens). Ggf. wäre bei entsprechendem Interesse und Einigung mit der Landeshauptstadt Potsdam ein Erwerb der Flächen durch die Eigentümer des Grundstücks Allee nach Glienicke Nr. 21 möglich. Gleiches gilt für die Flächen, die direkt an das Grundstück Allee nach Glienicke Nrn. 17 und 21 angrenzen.

Eine alternative Verschwenkung der Straßenführung in der Form, dass die derzeit privat genutzten Flächen der Flurstücke Nrn. 59 und 60 nicht beansprucht würden, ist aus folgenden Überlegungen nicht sinnvoll: Bei der erforderlichen Breite von 7,00 m für die Straßenverkehrsfläche müsste statt dessen in privates Eigentum eingegriffen werden (Flurstück Nr. 56). Damit verbunden wären Grunderwerbs- und Entschädigungskosten. Da die Stadt jedoch selbst im Besitz von geeigneten Flächen ist (Flurstücke Nrn. 59 und 60), erscheint ein Eingriff in dieses Privateigentum nicht gerechtfertigt.

Weg „Kolonie Eigenland“

Gegen die Planungsüberlegungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10.02.2014) und insbesondere zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Weg „Kolonie Eigenland“ wurden seitens der betroffenen Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken geäußert. Diese richteten sich im Wesentlichen gegen den damit verbundenen Entzug von privaten Grundstücksflächen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Planentwurf (10.02.2014) wurde seitens der Grundstückseigentümer angeregt, für eine Erschließung der am Weg „Kolonie Eigenland“ gelegenen Grundstücke die Inanspruchnahme von privaten Flächen zu vermeiden. Stattdessen sollten Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam genutzt werden, insbesondere die Flurstücke Nrn. 49 und 161. Diese Flurstücke waren in der ursprünglichen Konzeption zur Erweiterung der Gagfah-Siedlung in den 1910er-Jahren als Erschließungsflächen vorgesehen, wurden aber nach Aufgabe der Planungen in die Parzellierung von Kleingärten mit einbezogen. Die bewohnten Gebäude sind seit ihrer Errichtung ab den 1930er Jahren über den privaten Weg „Kolonie Eigenland“ an den Concordiaweg angebunden. Der unbefestigte Weg verläuft dabei über mehrere private Grundstücke und das im Eigentum der Stadt stehende Flurstück 49; er dient dabei im Wesentlichen aber nur der Erschließung der dauerbewohnten Gebäude. Zugleich wird der Weg als Zufahrt zum Parkplatz der Gartenanlage „Freie Scholle“ genutzt.

Die vorgetragenen Bedenken werden insoweit berücksichtigt, als der vorhandene private Weg mit einer Festsetzung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt werden soll. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche kann verzichtet und damit der Eingriff in das Privateigentum deutlich minimiert werden. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in diesem Bereich zur Sicherung der Erschließung ausreichend, da der Weg ausschließlich einigen wenigen Grundstücken dient und nicht als Verbindungsstraße erforderlich ist.

Auch den im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) vorgetragenen Anregungen wurde teilweise Rechnung getragen. Der Einwand, bei der Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den tatsächlich im Bestand vorhandenen Verlauf des Weges zu berücksichtigen, wird gefolgt. Während im 2. Planentwurf die Flächen an den gemeinsamen Flurstücksgrenzen orientiert waren, werden sie nun geringfügig nach Osten verschoben bis zu den im Dezember

2016 aktuell vermessungstechnisch erfassten Zäunen. Damit werden auch die Flurstücke 174 und 175 von der flächenhaften Festsetzung erfasst. Da insbesondere den Nutzern der Gartenparzellen auf dem Flurstück 175 ein Gehrecht eingeräumt wird, ist es auch vertretbar, deren tatsächlich vorhandene Wegefläche in die GFL-Flächen mit einzubeziehen.

Den Anforderungen zur rettungstechnischen Erschließung gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird mit einer vorgesehenen Breite von 3,50 m für die GFL-Fläche und zwei Aufstell- und Bewegungsflächen Rechnung getragen.

Der zugleich zum 2. Bebauungsplanentwurf vorgetragenen Forderung zum Verzicht auf die Festsetzung von Gehrechten hingegen wird nicht gefolgt. Die Aussage, ca. 1 m des Weges würde sich ohnehin auf den Flurstücken 174 und 175 befinden, berücksichtigt nicht, dass der Abstand zwischen der Flurstücksgrenze und den östlichen Zaunbegrenzungen variiert. So befindet sich der Weg insbesondere im nördlichen Verlauf des Weges lediglich mit einer Breite von etwa 0,50 m auf dem Flurstück 175. Zudem sind die Flurstücksgrenzen in der Realität nicht wahrnehmbar und es ist nicht zumutbar, dass die Gartennutzer auf einem lediglich 50 cm breiten, nicht erkennbaren Wegestreifen gehen sollten. Für die Eigentümer der Flurstücke 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 ist es hingegen nicht mit unzumutbaren Einschränkungen verbunden, dass Gartennutzer zu Fuß den Weg in einer Gesamtbreite von 3,50 m nutzen, um die jeweiligen Gartenparzellen erreichen zu können. Mit der Beschränkung auf ein Gehrecht bzw. den Verzicht auf ein Fahrrecht für die Kleingärtner ist die Beeinträchtigung des Privateigentums bereits auf ein Minimum eingeschränkt worden.

Auch die im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017) seitens der betroffenen Eigentümer der Wohngrundstücke vorgetragene Anregung zur weitergehenden Verschiebung des Fahrrechts auf das Flurstück 174 ist unter Abwägung aller Belange nicht gerechtfertigt. Eine Breite von 3,50 m wird daher durchgehend vom Concordiaweg bis zur Oberen Donarstraße festgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorhandenen Wohngrundstücke und die privaten Erholungsgärten die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes erfordern, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten, die eine dem Bestand entsprechende Nutzung dauerhaft sicherstellt. Im bisherigen Planaufstellungsverfahren wurden die privaten Interessen der Eigentümer (Anwohner) umfangreich berücksichtigt. Im Grunde sind die Kleingartenflächen zwar jeweils über den Concordiaweg und die Obere Donarstraße aus planungsrechtliche Sicht als erschlossen anzusehen, doch stellt sich der Bestand derzeit so dar, dass einzelne Kleingartenparzellen über den Weg Kolonie Eigenland zu erreichen sind. Dieser Bestandssituation trägt die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der direkt anliegenden Dauerkleingartenparzellen Rechnung. Die Berücksichtigung aller Interessen wird in der Planung insbesondere damit erreicht, dass die vorhandene östliche Begrenzung des Weges maßgeblich ist für die Festsetzung der GFL-Flächen. Die Flurstücksgrenzen sind für die Festsetzung nicht mehr relevant (anders als im 2. B-Planentwurf). Dass im Bereich der GFL-Flächen B bis E dadurch mehr Flächen der Flurstücke 174 und 175 in Anspruch genommen werden als im nördlichen Verlauf (und damit auch auf den Flächen 163 und 164) ergibt sich ausschließlich aus den bestehenden Zaunanlagen. Mit Blick auf die Hauptanforderung einer gesicherten Erschließung der Wohngrundstücke und privaten Erholungsgärten ist ein weiterer Eingriff in die Flächen der Dauerkleingärten nicht angemessen. Die damit möglicherweise verbundenen hohen Anforderungen an eine Versetzung der Gastankanlagen sind vom Einwender hinzunehmen, sind die Festsetzungen der Fahrrechte doch maßgeblich im Interesse der Bewohner. Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan für eine rechtmäßige Bestandsnutzung der Wohngrundstücke der Nachweis der gesicherten Erschließung gegenüber der Feuerwehr zu bringen wäre.

Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche für das Gebäude Eigenland 4

Ein weiterer Einwand während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Planentwurf (Stand 14.04.2016) gegen die Inanspruchnahme der Flurstücke 49 und 171 wurde damit begründet, dass keine Begründung vorläge, warum die Fläche die beiden Flurstücke in An-

spruch nimmt. Auch bei einer Verlegung vollständig auf das Flurstück 49 sei der erforderliche maximale Abstand von 50 m zum Wohngebäude Eigenland 4 eingehalten. Dieser Einwand berücksichtigt jedoch nicht die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort: Teile des Flurstücks 49 werden vom Eigentümer der Grundstücks Eigenland 4 bereits seit längerer Zeit mitgenutzt und wurden entsprechend in die Grundstücksgestaltung mit einbezogen (Grundstückszufahrt, Nebengebäude, Zaun).

Unmittelbar südlich angrenzend sind Teile des Flurstücks 49 wiederum in das Grundstück Concordiaweg Nr. 2 einbezogen und werden gärtnerisch genutzt.

Insofern würde eine Verlagerung der Feuerwehr- und Aufstellfläche komplett auf das Flurstück 49 in die Nutzungsrechte eines Dritten eingreifen, da damit auch Flächen betroffen wären, die derzeit in das Grundstück Concordiaweg Nr. 2 einbezogen sind. Die Aufstell- und Bewegungsfläche dient einzig und allein der Sicherung des Wohngebäudes Eigenland 4, so dass es gerechtfertigt ist, auch nur dessen Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen.

Geh- und Fahrrecht für Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 sowie Gehrecht für die anliegenden Kleingärten

Der vom Eigentümer des bewohnten Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung erläuterte Vorschlag, das vorgesehene Geh- und Fahrrecht ausschließlich ihm, nicht aber ein Gehrecht für die anliegenden Kleingärten einzuräumen, wird unter Abwägung aller betroffenen Belange nicht aufgegriffen. Die Fläche, auf der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden soll, befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Ein Anspruch auf alleinige Nutzung dieser Zuwegung zum Wohngrundstück Karl-Liebknecht-Straße 50 zugunsten des Einwenders besteht aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

Im Bestand stellt sich die Situation so dar, dass über diesen Weg zugleich mehrere Parzellen der Kleingartenanlagen „Am Sportplatz“ und „Babelsberg 1912“ erschlossen werden. Eine (Neu-)Regelung der inneren Erschließung der Gartenanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch vorgesehen. Würde auf die Festsetzung eines Gehrechts für die angrenzenden Gartenparzellen verzichtet werden, wären einzelne Parzellen für die Nutzer im Bestand nicht mehr erreichbar. Zutreffend ist, dass die Parzellen an der Karl-Liebknecht-Straße auch straßenseitig erreichbar sein könnten. Seitens der Gartennutzer besteht jedoch ein Anspruch auf Vertrauensschutz zum Erhalt ihrer Zuwegung und auch der darauf ausgelegten Gestaltung der Parzellen (Eingangsbereiche etc.). Würde die Zuwegung nicht gesichert werden, wäre dies eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzung. Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam ist dies nicht gerechtfertigt. Zudem ist mit der künftigen Festsetzung lediglich ein „Gehrecht“ zugunsten der direkt anliegenden Dauerkleingärten vorgesehen aber kein Fahrrecht. Der Bereich der Zuwegung kann beispielweise mit Pflanzen, Ketten, Holzbalken etc. so gestaltet werden, dass in den seitlichen Bereichen keine Fahrzeuge abgestellt werden können. Auch eine Abpollerung der Zufahrt direkt am Concordiaweg wäre denkbar, sodass eine Befahrung des Weges nur für die direkt Berechtigten möglich ist.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 sowie das Gehrecht für die anliegenden Gärten und das Leitungsrecht sollen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden. Derzeit ist die Landeshauptstadt Potsdam Eigentümerin der Flächen; denkbar ist jedoch ggf. auch ein Erwerb der Flächen durch die Nutzer. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist diesbezüglich keine Regelung möglich, entsprechende Abstimmungen müssten mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen getroffen werden.

Mit der Eintragung des Geh- und Fahrrechts bzw. der Übertragung der Eigentumsrechte sind zugleich vertragliche Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht zu treffen. Auch dies kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.

Gegen die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an dieser Stelle hat sich im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung der Gartenverein „Babelsberg 1912“ ausgesprochen und stattdessen die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschlagen. Es wäre aus städtebaulicher Sicht jedoch unverhältnismäßig, die vorhandene (rechtlich aber nicht gesicherte) Zuwegung als Straßenverkehrsfläche festzusetzen und entsprechend auszubauen, da nur für ein einziges Wohngrundstück (Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50) eine gesicherte Erschließung durch die Anbindung an eine öffentliche Straße zu schaffen ist. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes ist ein geeignetes Mittel, die Nutzung künftig rechtlich zu sichern. Sollte künftig ein Eigentümerwechsel stattfinden, sind die o. g. beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten entsprechend vom neuen Eigentümer zu übernehmen. Gerade auch, wenn beispielsweise der Eigentümer des Wohngrundstücks Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 Interesse an einem Erwerb äußert, sind die Gehrechte für die angrenzenden Kleingartenparzellen mit der grundbuchlichen Eintragung hinreichend gesichert.

Öffentliche Durchwegung / Fußwege

Den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken gegen den neu anzulegenden Fußweg als „kurze Verbindung“ zwischen Scheffelstraße und Concordiaweg wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nach eingehender Prüfung der Rahmenbedingungen wird auf die Festsetzung des Weges verzichtet. Die entstehenden Kosten (Grunderwerb und Herstellung) und der Eingriff in die privaten Belange der Eigentümer, Nutzer und Nachbarn werden als zu hoher unverhältnismäßiger Aufwand angesehen.

Der im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung vorgetragene Vorschlag für eine weitere öffentliche Durchwegung wurde nicht aufgegriffen. Vorgeschlagen wurde die Öffnung eines Weges von der Bruno-H.-Bürgel-Straße (zwischen den Häusern Nrn. 40 und 42), bis zum Erschließungsweg innerhalb der Gartenanlage „Hoffnung“ und weiter bis zur Obere Donarstraße. Neben den zu berücksichtigenden privaten Interessen des Grundstückseigentümers müsste hierfür eine Gartenparzelle im Bereich der Bruno-H.-Bürgel-Straße zerschnitten werden, die durch die Verkleinerung ggf. nicht mehr als Kleingartenparzelle nutzbar sein könnte. Ein Eingriff in das private Eigentum und die ausgeübten Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht angemessen. Nur ca. 100 m weiter nördlich ist eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Bruno-H.-Bürgel-Straße und der Oberen Donarstraße vorhanden (über den öffentlichen Spielplatz). Die Gartenvereine haben darüber hinaus individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit.

2.6.4 Lärmbelästigung durch Vereinsheim

Der von Bürgern vorgebrachte Einwand gegen die gewerbliche Nutzung des Vereinsheims in der Kleingartenanlage „Babelsberg 1912“ für Veranstaltungen und die davon ausgehende Lärmbelästigung in den Ruhephasen für die Nutzer der Gartenanlagen und der Anwohner kann nachvollzogen werden. Aber für die Nutzung der Vereinsheime können keine Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, da es dafür keine rechtliche Ermächtigungsgrundlage gibt.

Nach Rückfrage beim Gewerbeamt wurde mitgeteilt, dass eine gastronomische Bewirtschaftung des Vereinsheims nicht genehmigt ist. Gegen die ausgehende Lärmbelästigung des Vereinsheims kann nur ordnungsbehördlich oder polizeilich vorgegangen werden bzw. kann die Sparte selbst Regelungen treffen, die die Nutzung der Kleingartenanlagen nicht beeinträchtigen.

2.6.5 Belange des Klimaschutzes

Mit den vorgesehenen Festsetzungen von großen, zusammenhängenden Grünflächen, der Beschränkung von Grundflächen für bauliche Anlagen in den festzusetzenden Dauerkleingärten und Erholungsgärten sowie der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Grundstücken kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwir-

ken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans lassen ausreichend Spielraum für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung der den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden energetischen Kennwerte.

G Rechtsgrundlagen

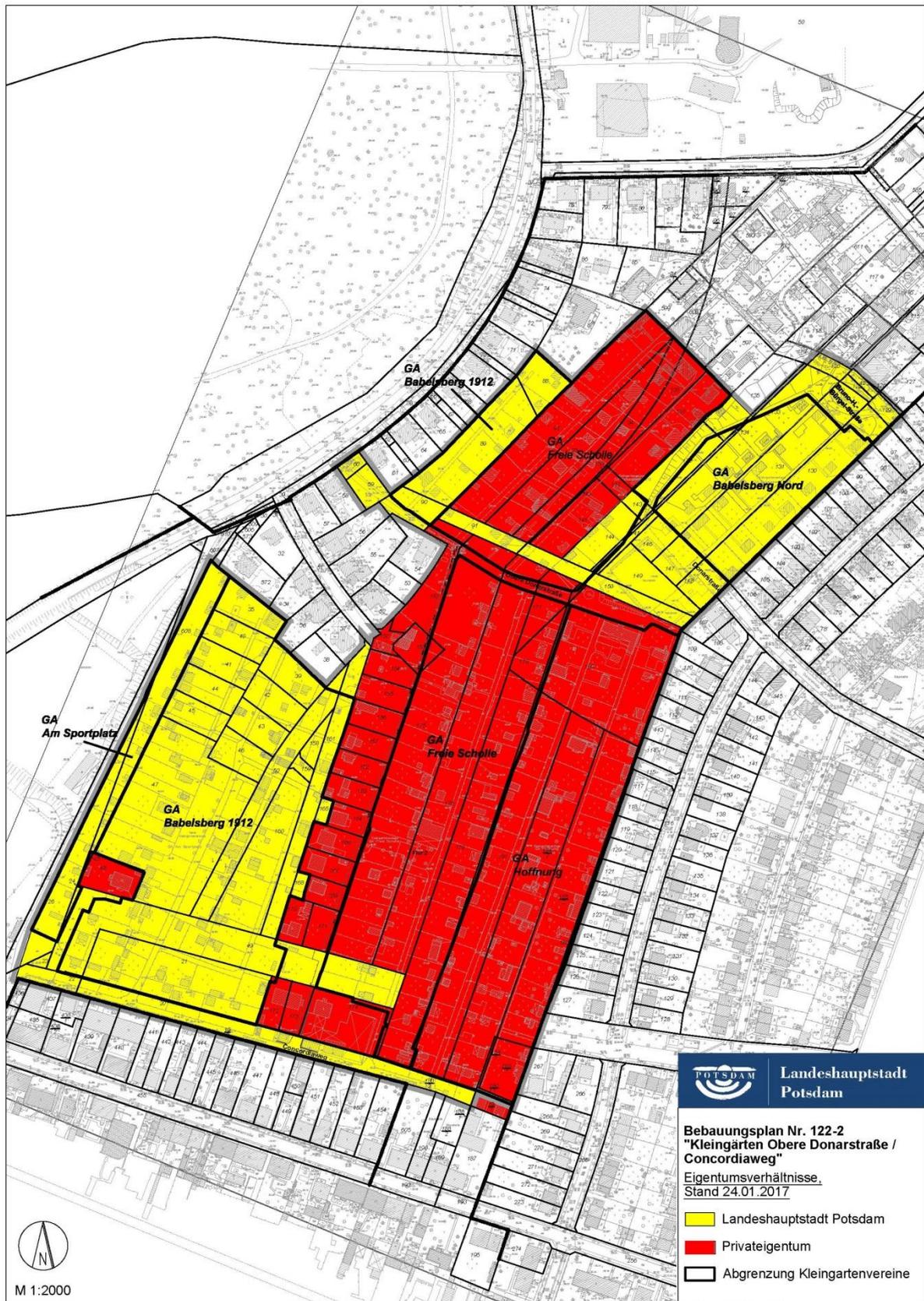
Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzen vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
5. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.3.2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])
6. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 (ABl. S. 466, 1055), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631)

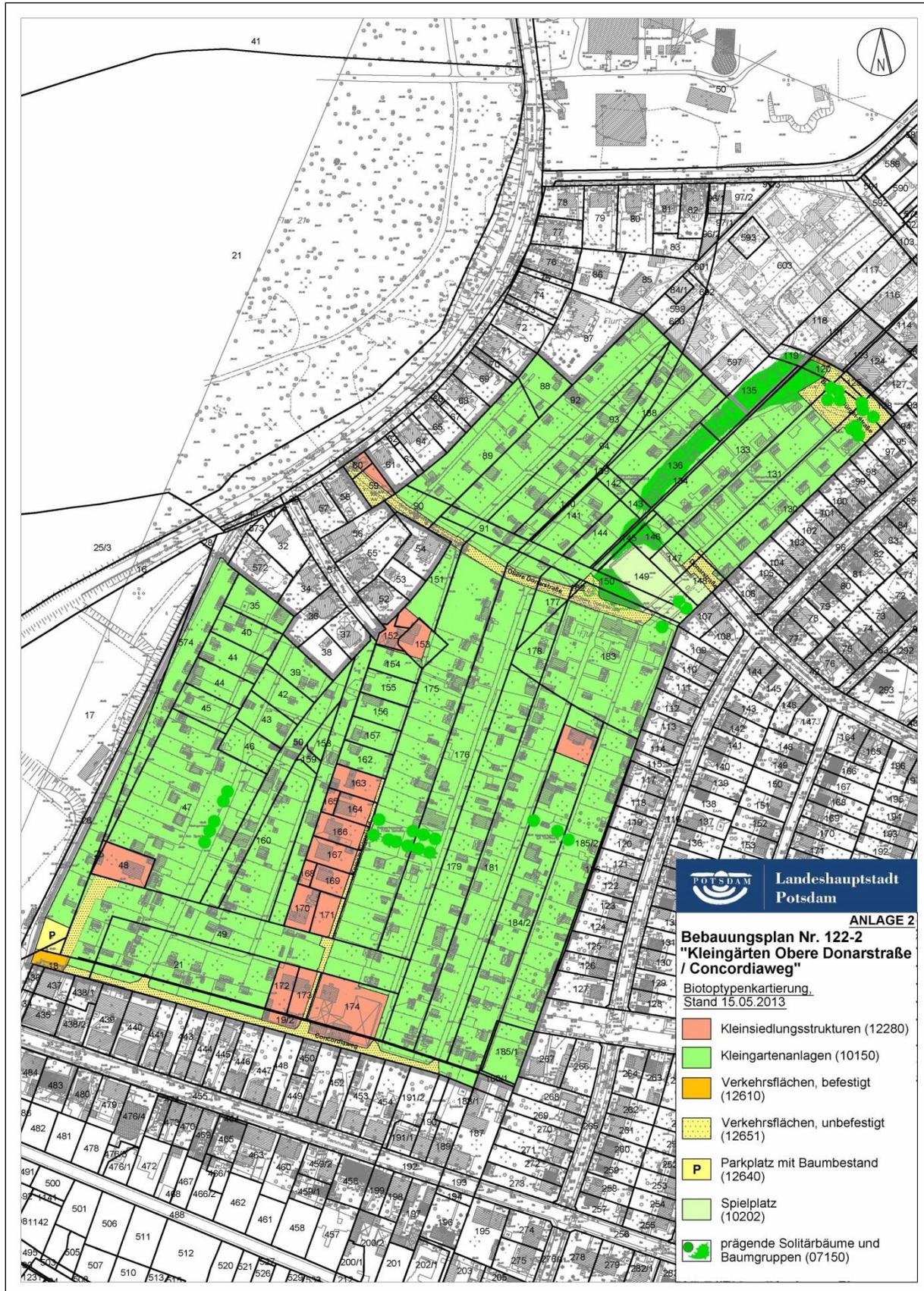
H Anlagen

- Anlage 1 Eigentumsverhältnisse (Stand 24.01.2017)
- Anlage 2 Biotoptypenkartierung
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse (Stand 24.01.2017)



Anlage 2 – Biotoptypenkartierung



Anlage 3 – Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).

2. Dauerkleingärten

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

3. Private Erholungsgärten

Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 35 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Fläche **A** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 4.2 Die Fläche **B** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 4 (Flurstücke 170, 171),
 - Eigenland 6 (Flurstück 169),
 - Eigenland 5 (Flurstück 167),
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.3 Die Fläche **C** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 6 (Flurstück 169),
 - Eigenland 5 (Flurstück 167),
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).

-
- 4.4 Die Fläche **D** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.5 Die Fläche **E** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.6 Die Flächen **F** sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.
- 4.7 Die Fläche **G** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.8 Die Fläche **H** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.9 Die Fläche **J** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162).
- 4.10 Die Fläche **K** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157).
- 4.11 Die Fläche **L** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157)
 - Eigenland 13 (Flurstück 156).
- 4.12 Die Fläche **M** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157)
 - Eigenland 13 (Flurstück 156)
 - Eigenland 14 (Flurstück 155).

4.13 Die Fläche **N** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157)
- Eigenland 13 (Flurstück 156)
- Eigenland 14 (Flurstück 155)
- Eigenland 15 (Flurstück 154).

4.14 Die Fläche **P** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157)
- Eigenland 13 (Flurstück 156)
- Eigenland 14 (Flurstück 155)
- Eigenland 15 (Flurstück 154)
- Flurstück 151 (festgesetzte private Grünfläche „Erholungsgarten“).

4.15 Die Flächen **B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P** sind mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal

Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl/04. I S. 215) (BbgDSchG) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Natur und Landschaftsschutz (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2009 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.