



Einreicher: Ortsbeiratsmitglied T. Lange

Betreff: Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss

Erstellungsdatum 19.11.20119

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.11.2019	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) einen Spielplatz verbindlich festzusetzen, um für die in WA4 und WA5 vorgesehenen Hausgruppen in offener Bauweise mit mehr als 4 Wohnungen die Rechtskonformität zur geltenden Potsdamer Kinderspielplatzsatzung herzustellen: „Die Satzung gilt für Kinderspielplätze, die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück zu schaffen sind.“ (§ 1 Geltungsbereich der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam).

Dafür ist eine geeignete Fläche im Bebauungsplan auszuweisen, entweder auf privaten Grund am Rande des Knotenpunktes der Straße Am Fahrländer Mühlenberg und des Schulweges (Fuß- und Radweg zwischen Döberitzer Straße und Schule) oder auf einer kommunalen Fläche im Bebauungsplangebiet, wenn mit dem Investor keine Einigung gefunden werden kann.

Begründung:

Die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 lassen in offener Bauweise nur Hausgruppen bis zu 50m Gebäudelänge zu. Dabei sind bis zu 3 Vollgeschosse möglich, insgesamt könnten min. 30 Wohnungen entstehen. Dies würde auch zu erheblicher Entlastung für den Fahrländer Wohnungsmarkt sorgen, insbesondere wenn diese in kommunaler Hand und zumindest teilweise als sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden.

Für diese Wohnungen ist jedoch zwangsweise ein Spielplatz vorzusehen, dies muss jedoch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dem Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf (S. 153 ff, Kapitel 11.3 Baumbestand) kann an dieser Stelle daher nicht gefolgt werden. Die Antwort dort sieht vor, das in nachgeordnete Bauordnungsverfahren zu verlagern („Nach der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 besteht die Pflicht zur Herstellung (...) von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück. Da im Bebauungsplan Nr. 132 fast ausschließlich nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen werden, trifft diese Regelung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nicht zu.

Sofern Gebäude mit mehr als vier Wohnungen errichtet werden sollen (z.B. im WA4 und WA5) und damit das Erfordernis zur Herstellung eines Kinderspielplatzes einhergeht, ist ein entsprechender Nachweis im nachgeordneten Bauordnungsverfahren zu erbringen. Eine darüberhinausgehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.“). Diese Möglichkeit besteht aus Platzgründen in nachgeordneten Bauordnungsverfahren jedoch nicht mehr, weshalb dieser Abwägung widersprochen wird.

gez. T. Lange

Unterschrift



Einreicher: Ortsbeiratsmitglied T. Lange

Betreff: Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss

Erstellungsdatum 19.11.20119

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.11.2019	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) folgende auf S. 66 ff der Begründung 2014 kartierte Altbäume als schützenswert einzustufen und im Bebauungsplan verbindlich zum Erhalt festzuschreiben:

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Vitalität (Einstufung 1-vital bis 5 – stark geschädigt)
26	Spitzahorn	n. b.	6	1-2
31	Pappel	190	15	1-2
32	Europäische Lärche	150	9	1-2
33	Pappel	190	12	1-2
35	Pappel	160	9	1-2
40	Kiefer	120/90	7	1-2
41	Europäische Lärche	120	5	1-2
43	Pappel	180	14	1-2
44	Pappel	180	14	1-2
51	Pappel	125	9	1-2
53	Sandbirke	140	9	1-2
58	Spitzahorn	140	8	2
64	Sandbirke	80/120	12	2
65	Sandbirke	140	7	1-2
78	Walnuss	3x90	10	2
82	Spitzahorn	4x80	9	2
109	Walnuss	2x90	6	2-3
*	Pappelreihe nebst 2 Flächen Laubgebüsch	-	-	-

**Lage: zwischen der Döberitzer Str. 18/20 und 22 (s. Anlage 4 Karthografische Übersicht zum Einzelbaumbestand)*

Begründung:

Sämtliche oben genannte Bäume sind große und vollkommen vitale Bäume mit hohem Stammumfang und Kronendurchmesser. Da die Daten bereits 5 Jahre alt sind (Kartierung erfolgte bereits 2014 und wurde nicht aktualisiert), ist davon auszugehen, dass die Größe der Bäume sogar noch deutlich gewachsen ist. Sie sind daher verbindlich festzusetzen, um die im Bebauungsplan auf S. 65 der Begründung genannte „klimatische Ausgleichsfunktion“ mit „hohe[m] Anteil an Großgrün“ zumindest teilweise zu erhalten.

Auch auf S. 107 des Abwägungsvorschlages zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf argumentiert die Stadt sinnvoll mit *„Der Erhalt dieser Bestände ist von wesentlicher Bedeutung für die klimatischen Ausgleichsfunktionen im Plangebiet.“* Die daraus im folgenden Satz gezogene Schlussfolgerung: *„Für die wenigen erhaltenswerten Bäume erfolgt der Ausgleich bereits innerhalb des Plangebietes.“* ist daher nicht logisch. Die geplanten Ersatzpflanzungen bei Fällungen brauchen Jahrzehnte, um erneut einen solchen Anteil an klimatischer Ausgleichfunktion zu erreichen. Daher ist, auch gemäß des von der Stadtverordnetenversammlung im August gefällten Beschlusses *„Potsdam erklärt den Klimanotstand“* ein Erhalt von zumindest diesen schützenswerten Altbäumen notwendig.

Es reicht nicht, dass in der Abwägung argumentiert wird, dass erhaltenswerte Einzelbäume auf der Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind, denn wenn die geplanten kleinen Baugrundstücke so parzelliert sind, dass einer der oben genannten Bäume genau auf dem Baufeld für das neue Einfamilienhaus (500m²) oder die neue Doppelhaushälfte (350m²) liegen passiert folgendes: Entweder der Bauherr hat ein nun wertloses Baugrundstück erworben (weil der Baum auf seinem Baufeld den Bau seines Hauses verhindert und eine Verschiebung auf einem solch kleinen Grundstück nicht möglich ist) oder – was wahrscheinlicher ist – der Baum muss doch weichen.

Dies ist jedoch völlig unnötig: Wenn bereits im Bebauungsplan diese Bäume festgesetzt werden, kann und wird bei der Parzellierung der Grundstücke Rücksicht auf diese genommen, sodass beides realisiert werden kann: Die von der Stadt geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften UND der Erhalt dieser schützenswerten Großbäume.

Dies trägt neben dem aktivem Klima- und Umweltschutz auch zur Lebensqualität im neuen Quartier sowie zur höheren Akzeptanz der vor Ort bereits lebenden Bevölkerung bei. Gleichzeitig entsteht dabei kein Schaden für die geplante Bebauung.

Dem Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf (S. 106 ff, Kapitel 11.3 Baumbestand) kann an dieser Stelle daher nicht gefolgt werden.

gez. T. Lange

Unterschrift

Anlage:

Einige aktuelle Bilder zur Veranschaulichung:



Abbildung 1: Baum Nr. 33 (Pappel)



Abbildung 2: Baum Nr. 31 (Pappel) und 32 (Europäische Lärche)



Abbildung 3: Teil der Pappelreihe nebst 2 Flächen Laubgebüsch (hinten)



Einreicher: Ortsbeiratsmitglieder T. Lange, A. Oehme

Betreff: Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss

Erstellungsdatum 19.11.2019

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.11.2019	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Stellplätze für die 36 Bestandswohnungen im Bebauungsplan „Am Friedhof“ in Fahrland (Döberitzer Str. 16, 18 und 20) (siehe S. 31 der Begründung) von 26 Stellplätzen auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen oder den Eigentümer*innen der 3 Gebäude Flächen anzubieten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen.

Begründung:

Bei den 36 Bestandswohnungen handelt es sich nicht wie in Krampnitz um neu hinzuziehende Einwohner*innen, sondern Menschen, die bereits vor Ort wohnen. Auf Grund der nach wie vor schlechter verkehrlichen Anbindung sowie der häufig ausgeübten Berufe der Anwohner*innen (Handwerker*innen, Schichtarbeitende) gehören zu fast allen Wohnungen ein bis zwei Autos. Ein Versorgungsgrad von 0,7 Autos pro Wohnung würde vor Ort ein Parkplatzdesaster auslösen, und zwar in einer Gegend, die seit dem Bau des Bebauungsplanareals „B-Plan F 03 - Am Upstallgraben“ bereits durch akuten Parkplatzmangel gekennzeichnet ist. Solche Zustände am äußersten Rand der Stadt sind unhaltbar und nicht mit dem dörflichen Leben auf dem Lande vereinbar. Es verkennt die Realität, die auch noch viele Jahre so bleiben wird, da die Straßenbahnerweiterung bis dahin noch in weiter Ferne steht.

Wenn die Straßenbahnanbindung irgendwann in den 2030er Jahren realisiert werden sollte, dann können die Parkplätze immer noch rückgebaut werden.

Bei Nichtgewährleistung von ausreichend Parkplätzen erschwert man nicht nur die Akzeptanz des hiesigen Bebauungsplanes, sondern zwingt langfristig vermutlich auch Menschen aus diesen wenigen im Norden Potsdams vorhandenen preiswerten Wohnungen auszuziehen.

Dem Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf (S. 84 ff, Kapitel 9.4.1, Anzahl der Stellplätze) kann an dieser Stelle daher nicht gefolgt werden.

gez. T. Lange, A. Oehme

Unterschrift



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

19/SVV/1101

öffentlich

Einreicher: Ortsbeiratsmitglieder T. Lange

Betreff: Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss

Erstellungsdatum 19.11.2019

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.11.2019	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) sämtliche Straßenverkehrsflächen (Fehlowweg, Am Friedhof, Am Fahrländer Mühlenberg) als Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: „verkehrsberuhigter Bereich“ herzustellen, da hier „die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat“ (S. 30 der Begründung).

Um die Umsetzung zu ermöglichen, ist ebenfalls in die Planung mit aufzunehmen, dass die auf S. 30 der Begründung genannten Besucherstellplätze in extra seitlich angebrachten Parkbuchten und nicht auf den sehr schmalen Straßen hergestellt werden.

Begründung:

Die Straßen sind mit 6,1 bzw. 6,6 m Straßenbreite sehr schmal. Es ist kein separater Geh- und Radweg vorgesehen. Gleichzeitig schreibt der Bebauungsplan bereits richtiger Weise vor, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegen soll. Um das Aufenthaltsrecht für Fußgänger, Radfahrende und Kinder zu sichern und gleichzeitig die Straße sicherer zu machen, ist die Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ notwendig.

Diese Festsetzung in Bebauungsplänen ist problemlos möglich und verhindert auch, dass außerhalb der separat herzustellenden „Parktaschen“ kein Parken möglich ist. Auch dies erhöht die Sicherheit enorm, muss jedoch ebenfalls im Bebauungsplan festgehalten werden, da dies im benachbarten Bebauungsplan F 3 "Am Upstallgraben" versäumt wurde, sodass der dort festgesetzte „Verkehrsberuhigte Bereich“ wegen der Enge (Parken im Straßenraum bei zu schmalen Straßen) bisher nicht umgesetzt werden konnte.

gez. T. Lange

Unterschrift



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung	Potsdam
Büro der Stadtverordnetenversammlung	
Eing.: 19. NOV. 2019	
Signum:	
an:	

Geschäftsbereich/FB: 4/FB Grün- und Verkehrsflächen/474.2
Bearbeiter: Herr Standke Telefon: 27 34

Einreicher OBR:	<u>Fahrland</u>
Aus der	
Ortsbeiratssitzung am:	<u>25.09.2019</u>
Datum:	<u>13.11.2019</u>

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 19/SVV/0974

Betreff: Verkehrssituation Priesterstraße/Ketziner Straße

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Im Ortsteil Fahrland ist die „Freiwillige Feuerwehr“ stationiert, die in dringenden Notfällen unterstützend zur Berufsfeuerwehr Potsdam für Rettungs- und Löschfahrten angefordert wird. Der mögliche Einsatz von Blaulicht und Martinshorn ist für die Feuerwehrfahrzeuge während Katastrophen- und Rettungseinsätzen gesetzlich legitimiert. Dies sichert das zügige Vorankommen zum Einsatzort, da ein zu leistender Vorrang im Straßenverkehr durch den Ordnungsgeber eingeräumt ist. Durch die, durch den Ordnungsgeber formulierten, grundlegenden allgemeinen Verhaltensvorschriften im Straßenverkehr und die unerlässliche eigenverantwortliche Beurteilung der Verkehrssituation durch den Kraftfahrer, ist ein gefahrloses Ausbiegen der Feuerwehr auf die Ketziner Straße möglich. Überdies hinaus befindet sich in diesem Kreuzungsbereich ein Verkehrsspiegel, welcher die Einsicht auf die Ketziner Straße verbessert. Eine Neuordnung der Kreuzungssituation ist aus den oben genannten Gründen derzeit nicht geplant.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r



Landeshauptstadt
Potsdam
Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam Büro der Stadtverordnetenvers.
Eing.: 25. NOV. 2019
Signum:
an:

Geschäftsbereich/FB: 4/FB Grün- u. Verkehrsflächen/472
Bearbeiter: Herr Lesniak Telefon: 4610

Einreicher OBR:	<u>Fahrland</u>
Aus der	
Ortsbeiratssitzung am:	<u>25.09.2019</u>
Datum:	<u>18.11.2019</u>

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 19/SVV/0936

Betreff: **Abschluss der Grünflächen- und Wegeherstellung im Wohngebiet Upstall Nord**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, für eine abschließende Herstellung der Grünflächen im neuen Wohngebiet Upstall Nord durch den Investor, Sorge zu tragen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen Pastor-Moritz-Straße und der Bebauung Paul-Lange-Bey-Straße wird bis zum Frühjahr 2020 einschließlich einer nachfolgenden Entwicklungspflege vom Investor hergestellt.

Eine Durchwegung bis zur Döberitzer Straße ist gemäß B-Plan 03 „Am Upstallgraben“ nicht vorgesehen.

Es ist aber geplant, einen kurzen Stichweg zwischen der Wendemöglichkeit Pastor-Moritz-Straße und der Paul-Lange-Bey-Straße in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Die Wegeverbindungen zwischen Upstall Nord und Süd wurden unter Rücksichtnahme der landwirtschaftlichen Nutzung verschiedener anliegender Flächen als landwirtschaftliche Wege in einer hydraulisch gebundenen Trag-Deckschicht ausgeführt. Die Bauweise hat Querrisse als natürliche Dehnungsfugen zur Folge, da hier nicht gekerbt wurde. Die Absplittung ist ein notwendiger technischer Teil der Baumaßnahme.

Die im südlichen Verbindungsweg aufgetretene einzelne Schadstelle wird im Rahmen der Gewährleistung behoben.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r