



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

19/SVV/1101

öffentlich

Einreicher: Ortsvorsteher S.Matz

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

Erstellungsdatum 22.01.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.01.2020	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist dahingehend zu ändern, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Gebäuden, Garagen und Carports liegend oder aufgeständert zulässig sind. Die Angaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind zu streichen.

Begründung:

Die bisherige textliche Festsetzung im Bebauungsplan: „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur **in den Dachflächen liegend** zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt und **nicht reflektierend** auszubilden.“ Ist dazu geeignet, Photovoltaik und Solarthermie im B-Plan-Gebiet wirkungsvoll zu verhindern. Dies kann aber nicht im Sinne des Klimaschutzes und auch nicht im Sinne der durch die Stadtverordnetenversammlung dazu gefassten Beschlüsse sein.

Heute werden die meisten PV-Anlagen bei Satteldächern mittels Trägerkonstruktion (15 – 20 cm Abstand zu den Dachziegeln) auf den Dächern montiert. Dies hat einen einfachen und einleuchtenden Grund: Steuerlich handelt es sich damit um eine sog.

Betriebsvorrichtung (abnutzbares bewegliches Wirtschaftsgut). Ggfs. kann damit im Jahr vor der Anschaffung ein Investitionsabzugsbetrag (bis zu 40% der Herstellungskosten) geltend gemacht werden. Weiterhin ist neben der linearen Abschreibung (AfA 5% bei 20 Jahren Nutzungsdauer) eine Sonderabschreibung gem. § 7g Abs. 5 EStG (20%) möglich.

Umsatzsteuerlich sind PV-Betreiber Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (bei tatsächlicher Stromlieferung). Somit hat dies eine hohe Relevanz.

Bei Photovoltaikanlagen, die wiederum in Dachflächen integriert sind (in den Dachflächen liegend), handelt es sich um Gebäudebestandteile und damit um ein abnutzbares unbewegliches Wirtschaftsgut. Es teilt das Schicksal des Gebäudes und eine gesonderte Abschreibung ist nicht möglich. Die Anschaffungskosten sind daher auf die Nutzungsdauer des Gebäudes - in der Regel 50 Jahre bei nur 25 Jahren üblicher Nutzungsdauer der PV-Anlage - zu verteilen (2% pro Jahr).

Der Steuernachteil bei der Anschaffung einer Photovoltaikanlage, welcher sich durch die aktuelle Festsetzung im Bebauungsplan ergibt, würde diese Anlagen sofort unrentabel machen.

Hocheffiziente Anlagen der Solarthermie werden heutzutage häufig mit einem Hohlspiegel versehen, welcher die Sonnenstrahlung zur optimalen Ausbeute im Trägermedium konzentriert (Beispiel: neue Solarthermieanlage der ProPotsdam, Inbetriebnahme Dezember 2019). Von diesen Hohlspiegeln gehen systembedingt kaum Blendwirkungen aus. Da sie aber reflektierend sind, wären sie bei der derzeitigen textlichen Festsetzung nicht zulässig.

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

19/SVV/1101

öffentlich

Einreicher: Ortsbeiratsmitglied T. Lange

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

Erstellungsdatum 22.01.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.01.2020	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) einen zusammenhängenden Spielplatz von min. 250m² Gesamtfläche für 6-12jährige sowie 0-6jährige verbindlich festzusetzen.

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 WA1 im Bebauungsplangebiet, wenn mit dem Investor keine Einigung gefunden werden kann.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan entsteht ein Wohngebiet für min. 200 Menschen, überwiegend Familien. Das Areal liegt am alten Dorfkern, in welchem aus historischen Gründen bisher keinerlei Spielplätze liegen, sowie in direkter Umgebung der örtlichen Grundschule direkt am neu gebauten Schulweg. Für die neu hinzuziehenden Bewohner*innen, die Schulkinder auf ihrem Schulweg und auch zur Aufwertung des Dorfkerns ist hier als freiwillige Leistung ein Spielplatz vorzusehen und später mit entsprechenden finanziellen Mitteln auch zu bauen.

Hinzu kommt, dass bei den in WA4 und WA5 vorgesehenen Hausgruppen in offener Bauweise bei mehr als 4 Wohnungen ohnehin die Rechtskonformität zur geltenden Potsdamer Kinderspielplatzsatzung herzustellen ist: „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).

Bei bis zu 3 Vollgeschossen könnten über 30 Wohnungen entstehen.

Für diese Wohnungen ist dann ohnehin zwangsweise ein Spielplatz vorzusehen. Um dort nicht winzig kleine Hinterhof-Spielflächen zu schaffen, können die rechtlich vorgeschriebenen Quadratmeter direkt für diesen Spielplatz mit verwandt werden und schafft so ein attraktives Angebot für alle.

Im günstigsten Fall ist der Spielplatz möglichst nah am neu entstandenen Schulweg von der Döberitzer Str. zur Schule gelegen, dazu sind entsprechende Gespräche mit dem Investor zu führen. Sollten diese ergebnislos bleiben, so ist eine kommunale Fläche im Bereich des WA1 zu wählen.

Die alternativ bereits erfolgte Prüfung der Errichtung eines Waldspielplatzes vonseiten der Verwaltung ist leider gescheitert, sodass hier nur noch ein klassischer Spielplatz in Frage kommt.

Es kann auch nicht wie von der Verwaltung vorgeschlagen gewartet werden, ob und wenn ja wann der neue Bebauungsplan „Schulstandort Ketziner Str.“ im Landschaftsschutzgebiet jemals kommt, um dort endlich als freiwillige Leistung einen Spielplatz herzustellen. Zudem wäre es auch dort eben nur eine freiwillige Leistung, weshalb man dies ebenso gut hier und zeitnah mit der neuen Wohnbebauung gemeinsam bauen kann.

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.

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

19/SVV/1101

öffentlich

Einreicher: Ortsbeiratsmitglied T.Lange

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

Erstellungsdatum 22.01.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.01.2020	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 derzeit 26 Stellplätzen auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen.

Dabei werden jedoch nur Flächen aus dem WA1 (Einzel-/Doppelhäuser) genutzt, nicht jedoch aus WA4 oder WA5, um die dort zulässige Bebauung mit Hausgruppen nicht zu gefährden. Vorzugsweise ist eine Fläche auf dem Flurstück 181 südlich des Fehlowweges zwischen der Döberitzer Str. 16d und 18 dafür zu verwenden (siehe Kartenausschnitt im Anhang, farbig markiert).

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 schlechten 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 nach Fahrland 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.

Um parallel nicht die ebenso wichtige Herstellung von bezahlbarem Wohnraum in WA4 oder WA5 zu gefährden, sind diese Flächen dabei ausgenommen, zumal eine geeignete Fläche in WA1 zur

Verfügung stände (siehe Anlage).

Den Eigentümern der Bestandswohngebäude ist auf Grund der sehr knappen Grundstücksgrenzen bisher objektiv nicht möglich, selbst für ausreichenden Parkraum zu sorgen. Damit die Stadt die Kosten nicht tragen muss, wäre auch ein Verkauf der Fläche an die Eigentümer möglich.

Dem Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf (S. 84 ff, Kapitel 9.4.1, Anzahl der Stellplätze) kann aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden.





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)



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

19/SVV/1101

öffentlich

Einreicher: Ortsvorsteher S.Matz, Ortsbeiratsmitglieder Lange,
Oehme, Querhammer, Päper, Walter

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

Erstellungsdatum 22.01.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.01.2020	Ortsbeirat Fahrland	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) dafür Sorge zu tragen, dass bei den anstehenden Baumaßnahmen möglichst viele Altbäume mit mindestens guter Qualität erhalten bleiben. Als Altbäume mit mindestens guter Qualität werden Bäume definiert, welche im Umweltbericht des Bebauungsplanes mit einer Vitalität zwischen 1 und 2 und einem Kronenumfang größer 5 Metern bzw. einem Stammumfang von min. 80 cm aufgelistet sind.

Sollten diese Altbäume einer geplanten Bebauung im Wege stehen, ist der Versuch zu unternehmen, im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks die Planung der Lage der Baukörper so zu verändern, dass ein Erhalt der Altbäume erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, welche sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.

Begründung:

Diese Ergänzung verändert formal nicht die Satzung des Bebauungsplanes, sondern ist eine ergänzende Vorgabe für künftiges Verwaltungshandeln.

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 Altbäumen notwendig. Nicht zu verachten ist auch die Hitzeschutzfunktion dieser Bäume, welche mit Nachpflanzungen erst wieder nach vielen Jahren erreicht werden kann.

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 Ausgleichfunktionen im Plangebiet.“

Bereits bei der Parzellierung der Grundstücke kann auf diese Altbäume Rücksicht genommen werden. Die geplante Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften gibt hier genügend Raum.

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

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Tel. 289-3013

An den Ortsbeirat Fahrland
über 502

Ergänzungspapier zur Beschlussvorlage „Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss“ (DS 19/SVV/1101)

Für die Beratung der o.g. Beschlussvorlage im Ortsbeirat Fahrland am 22.01.2020 stellt die Verwaltung folgende ergänzende Informationen und Unterlagen zur Verfügung, die sich auf die vorliegenden Änderungsanträge beziehen.

Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 19/SVV/1101 – Thema Integration und Festsetzung eines Spielplatzes im Bebauungsplangebiet

Die Entwicklung des Wohngebiets mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern rechtfertigt keinen Bedarf der Festsetzung eines Spielplatzes, da für einen privaten Spielplatz Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten entstehen müssten. Weiterhin konnte der Bedarf eines öffentlichen Spielplatzes unmittelbar im Plangebiet während des Verfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Fachverwaltung nicht nachgewiesen werden. Veranlasst durch den o.g. Antrag wurde verwaltungsseitig die Möglichkeit der Integration eines Waldspielplatzes in die im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche überprüft. Die dafür notwendigen Abstimmungen mit der Forstbehörde ergaben jedoch, dass die Nutzungsart eines Spielplatzes nicht mit der Waldnutzung vereinbar und damit forstrechtlich nicht zulässig sei. Die Landeshauptstadt Potsdam wird jedoch die zukünftigen Möglichkeiten der Nutzung des Erholungswaldes als naturnahe Aufenthaltsfläche prüfen. Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans werden diesbezüglich die entsprechenden erholungsbezogenen Aufwertungsmöglichkeiten der Waldfläche ausgelotet.

Da im Umgriff des BP 132 nicht die Möglichkeit der Ausweisung einer öffentlichen oder privaten Spielplatzfläche möglich ist, sichert die Verwaltung außerdem zu, perspektivisch einen öffentlichen Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe des Plangebiets in das zukünftige Bebauungsplanverfahren "Schulstandort Ketziner Straße" zu integrieren.

Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 19/SVV/1101 – Thema Erhaltung der schützenswerten Bäume im Plangebiet

Eine städtebauliche Rechtfertigung von Einzelbaumfestsetzungen ist im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) nicht gegeben. Auf die Aufnahme solcher Bindungen muss daher wegen mangelnder Erforderlichkeit verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz der Einzelbäume durch die Potsdamer Baumschutzverordnung weiterhin unberührt bleibt. Das bedeutet die Notwendigkeit einer Fällung wird in jedem Einzelfall in der Umsetzung des Bebauungsplans erneut überprüft. Eine sorgfältige Prüfung des schützenswerten Baumbestandes wird somit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen.

Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 19/SVV/1101 – Thema Stellplätze

Die Anwohner der Wohngebäude Döberitzer Straße 16A-D und Döberitzer Straße 18 und 20 haben bisher teilweise in auf städtischem Pachtland stehenden Garagen geparkt oder ohne vertragliche Grundlage auf städtischem Grund (Bereich um die Garagen). Dieses ungeordnete, verwaltungsseitig geduldete Parken fand und findet statt, weil die Eigentümer bzw. Vermieter der o.g. Wohngebäude die erforderlichen Stellplätze für ihre Mieter nicht eigenständig bereitstellen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung von bis zu 26 Stellplätzen südlich der Straße *Fehlowweg* und direkt angrenzend am Wohngebäude der Döberitzer Straße 16A-D. Die nachzuweisenden Stellplätze für die vorgesehenen Neubauten sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Zusätzlich zu den ausgewiesenen Stellplatzflächen für die Bestandsgebäude an der Döberitzer Straße sowie für die Neubauten im WA4 und WA5 werden auch auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zusätzliche Stellplatzflächen (Parkbuchten) vorgesehen. Die Verantwortung der Her-/Bereitstellung von Stellplätzen liegt bei den Grundstückseigentümern bzw. bei den Vermietern selbst. Dieser Tatsache steht der Bebauungsplan nicht entgegen, denn er weist die dafür erforderlichen Stellplatzflächen in der Planzeichnung aus. Mit dem Grundstückseigentümer des Wohngebäudes Döberitzer Straße 16A-D wird dazu von der Landeshauptstadt Potsdam ein entsprechender Kontakt hergestellt, in welchem Gespräche zu den Möglichkeiten der Herstellung der erforderlichen Stellplätze für die Anwohner geführt werden sollen.

Die Sicherstellung der Realisierung der für die Bestandswohnungen und auch neuentstehenden Wohneinheiten benötigten Stellplätze fällt in die Umsetzungsphase des Bebauungsplans. Die Thematik hat folglich keine Auswirkungen auf die Inhalte der Beschlussvorlage. Eine Ausweisung von öffentlichen Stellflächen im Bebauungsplan würde eine Planänderung bedeuten, demzufolge eine erneute Auslegung, eine Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz und damit verbunden eine immense Verzögerung des gesamten Verfahrens. Nach umfangreicher Klärung sichert die Verwaltung zu, auf den kommunalen Flächen, welche im Bebauungsplan als WA4 und WA5 ausgewiesen sind, ca. 10 temporäre Stellplatzflächen anzubieten. Die Bereitstellung dieser ist für einen Zeitraum von 10 Jahren avisiert.

Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 19/SVV/1101 – Thema Verkehrsberuhigung im gesamten Plangebiet

Die Dimension der festgesetzten Straßenbreiten ermöglicht die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche. Diese implizieren auf Grund der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ein niedriges Fahrzeugtempo. Eine Verkehrsberuhigung ist für die Straßen im Plangebiet nicht zweckgemäß, da die Straßen vorwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen. Verkehrsberuhigte Bereiche hingegen dienen vorwiegend als Spielstraße. Verkehrsberuhigende Elemente wie z.B. die Integration von Baumscheiben oder Parkbuchten im Straßenraum, welche die Fahrbahn stellenweise verschmalern führen automatisch zu einem niedrigerem Fahrtempo und somit zur Verkehrsberuhigung. Die Aufteilung der Straßenfläche ist im allgemeinen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Die Grundlage für die straßenrechtliche Widmung bildet das Brandenburgische Straßengesetz. In die weitere Konkretisierung der Erschließungsplanung wird der Ortsbeirat gemäß Beschluss vom 18.12.2019, Vorlage 19/SVV/1316 vom zuständigen Fachbereich einbezogen.

Die Verwaltung bittet darum, das Ergänzungspapier der Beschlussvorlage zugrunde zu legen und zur weiteren Beratung dem Ortsbeirat zur Verfügung zu stellen.


Bernd Rubelt

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam
Büro der Stadtverordnetenvers.

eing.: **16.01.2020**

Nummer:

Geschäftsbereich/FB: 4/FB Grün- und Verkehrsflächen/475

Bearbeiter: Frau Vorrath Telefon: 2746

Einreicher OBR: Fahrland

Aus der
Ortsbeiratssitzung am: 18.12.2019

Datum: 13.01.2020

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 19/SVV/1315

Betreff: **Beleuchtung des oberen Teils der Straße „Am Friedhof“ (Bereich parallel zum Friedhof)**

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

Im Anschluss der Straßenbaumaßnahme des Investors Erschließung B-Plan 132 „Am Friedhof“, ist die Errichtung einer Beleuchtungsanlage im oberen Teil der Straße geplant.

Hierfür wird der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen ein beleuchtungstechnisches Projekt erarbeiten lassen und die geschätzten Baukosten von ca. 20.000 EUR im Investitionshaushalt 2021 anmelden.

Nach Bereitstellung der Investitionsmittel kann die Maßnahme in 2021 umgesetzt werden.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r



**Landeshauptstadt
Potsdam**
Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam
Büro der Stadtverordnetenvers.
Eing.: **16. 01. 2020**
Signum:
an:

Geschäftsbereich/FB: 4/FB Grün- und Verkehrsflächen/474.1
Bearbeiter: Frau Sandra Klein Telefon: 2740

Einreicher OBR:	<u>Fahrland</u>
Aus der	
Ortsbeiratssitzung am:	<u>18.12.2019</u>
Datum:	<u>10.01.2020</u>

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 19/SVV/1316

Betreff: Beteiligung des Ortsbeirates an der Umsetzungs- und Genehmigungsplanung sowie den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen und Widmungsverfahren der Verkehrsflächen im Bebauungsplanareal "Am Friedhof "

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

Zur Erschließung des Baugebietes wurde mit der Leonwert Immobilienmanagement GmbH (Leonwert) ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Im Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die öffentlichen Straßen einschl. Straßenbeleuchtung, Bäume, Begleitgrün usw. herzustellen. Nicht darin enthalten ist der Abschnitt vor den Bestandsgebäuden Döberitzer Straße im Norden.

Zudem wird die Anbindung an die Ketziner Straße einschließlich der bereits vorhandenen Verkehrsfläche Am Friedhof hergestellt.

Ebenfalls vertraglich fixiert ist die Herstellung der Trink- und Schmutzwassererschließung einschl. Pumpwerk. Daneben hat der Vorhabenträger zur Versorgung mit Strom, Telekommunikation und Gas mit den jeweiligen Medienträgern die Versorgung vertraglich sicherzustellen.

Der im Vertrag als Bauverpflichtung vereinbarte Schulweg ist bereits hergestellt worden.

Sachstand zur Planung:

In der Anlage haben wir Ihnen einen Übersichtsplan und die Lagepläne der Ausführungsplanung beigelegt.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r

Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes erfolgt in vier Bauabschnitten.

Im 1. Bauabschnitt erfolgt die Anbindung an die Ketziner Straße. Der 2. und 3. Bauabschnitt umfasst die Erschließung der Grundstücke der Stadt Potsdam und der Leonwert. In einem 4. Bauabschnitt der Stadt Potsdam, welcher zu derzeitig noch unbestimmten Zeit realisiert wird, ist die Anbindung an die Döberitzer Straße und die anzubindende Erschließungsstraße zu planen. Bis zur Ausführung des 4. BA wird an der Planungsgrenze im 1. BA ein provisorischer Wendehammer vorgesehen.

Die Erschließung der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser erfolgt über Mischverkehrsflächen. Die Fahrbahn wird in den ersten drei Bauabschnitten grundsätzlich mit einer Breite von 5,50m und mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt. Dort wo Senkrechtparkstände angeordnet werden, ist die Fahrbahn 6,0 m breit. Insgesamt werden 14 Bäume gepflanzt und 10 Stellplätze im Bereich des Friedhofeinganges baulich hergerichtet. Bei der geplanten Fahrbahnbreite ist das Parken auf der Fahrbahn erlaubt, sofern niemand behindert wird.

Das Gebiet wird verkehrsrechtlich in die bestehende Tempo-30-Zone aufgenommen.

In der Planstraße A muss aus bautechnischen Gründen ein Schmutzwasserpumpwerk angeordnet werden. Zusätzlich wird eine Fläche für einen Glascontainerstandort befestigt.

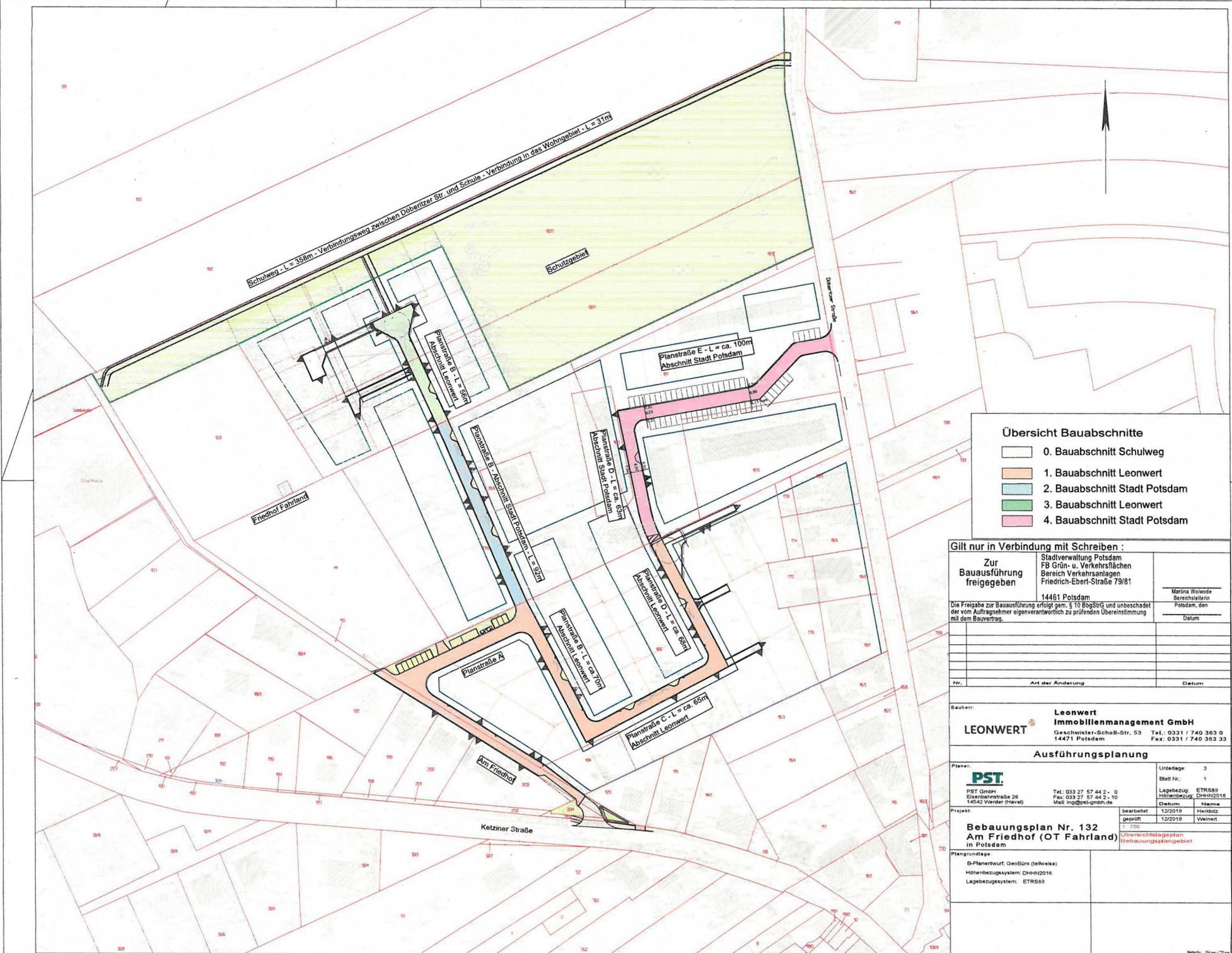
Die straßenrechtliche Widmung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser legt keine Widmungsinhalte fest, sondern definiert die der Gemeinde bzw. dem Straßenbaulastträger zur Verfügung stehenden Flächen, welche als öffentliche Verkehrsfläche dienen sollen. Grundsätzlich werden in Bebauungsplänen keine Vorgaben zum Straßenausbau betreffs der Aufteilung und/oder Gestaltung des Verkehrsraumes getroffen. Diese detaillierte Straßenplanung erfolgt gemäß § 9 BbgStrG entsprechend der anerkannten Regeln der Technik durch den Träger der Straßenbaulast sowie gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 4 BbgKVerf unter Beteiligung etwaig betroffener Ortsbeiräte.

Die straßenrechtliche Widmung bildet das straßenrechtliche Grundgerüst, um öffentlichen Straßenverkehr zu eröffnen sowie darauf aufbauend straßenverkehrsrechtliche Regelungen (StvO) zu treffen. Eine Mitwirkung der Ortsbeiräte bei Widmungsverfahren – insbesondere bei den Widmungsinhalten – ist jedoch gemäß § 6 Abs. 2 BbgStrG nicht vorgesehen. Nicht berücksichtigt werden in straßenrechtlichen Widmungsverfahren künftige verkehrsrechtliche Anordnungen zu Beschilderungen im Hinblick auf bspw. Geschwindigkeitsbegrenzungen, da solche Beschilderungen rein verkehrsregelnden Charakter besitzen und nicht statisch sind. Diese verkehrsrechtlichen Anordnungen basieren allein auf den Vorgaben des Straßenverkehrsgesetzes sowie der Straßenverkehrsordnung in Verbindung mit den verkehrlichen Erfordernissen und werden durch die Untere Straßenverkehrsbehörde veranlasst.

Über die Widmung sowie den Widmungsinhalt entscheidet allein die Straßenbaubehörde. Grund dafür ist ferner die bei Bauleitplanungen bereits zuvor erfolgte Beteiligung der Ortsbeiräte.

Für die jeweils planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird die straßenrechtliche Widmung mit den entsprechend erforderlichen Widmungsbeschränkungen wie folgt verfügt werden:

1. Widmung als „Sonstige öffentliche Straße“ gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG mit der Widmungsbeschränkung „Fußgänger- und Radfahrverkehr“ > Schulweg
2. Widmung als „Gemeindestraße“ gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 2 BbgStrG ohne Widmungsbeschränkung > Planstraßen
3. Widmung als „Gemeindestraße“ gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 2 BbgStrG mit der Widmungsbeschränkung „Parkplatz“ (hier erfolgt jedoch keine separate Einstufung sondern die straßenrechtliche Zuordnung zur angrenzenden Straße (Hauptverlauf) > Stellflächen am Friedhof



Übersicht Bauabschnitte

- 0. Bauabschnitt Schulweg
- 1. Bauabschnitt Leonwert
- 2. Bauabschnitt Stadt Potsdam
- 3. Bauabschnitt Leonwert
- 4. Bauabschnitt Stadt Potsdam

Gilt nur in Verbindung mit Schreiben :

Zur Bauausführung freigegeben	Städterverwaltung Potsdam FB Grün- u. Verkehrsflächen Bereich Verkehrsanlagen Friedrich-Ebert-Straße 79/81	Marina Woiwode Bereichsleiterin Potsdam, den
	14461 Potsdam	Datum

Die Freigabe zur Bauausführung erfolgt gem. § 10 BtgbStFG und unbeschadet der vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfenden Übereinstimmung mit dem Bauvertrag.

Nr.	Art der Änderung	Datum

Bauherr:

LEONWERT **Immobilienmanagement GmbH**
 Geschwister-Scholl-Str. 53 | Tel.: 0331 / 740 363 0
 14471 Potsdam | Fax: 0331 / 740 363 33

Ausführungsplanung

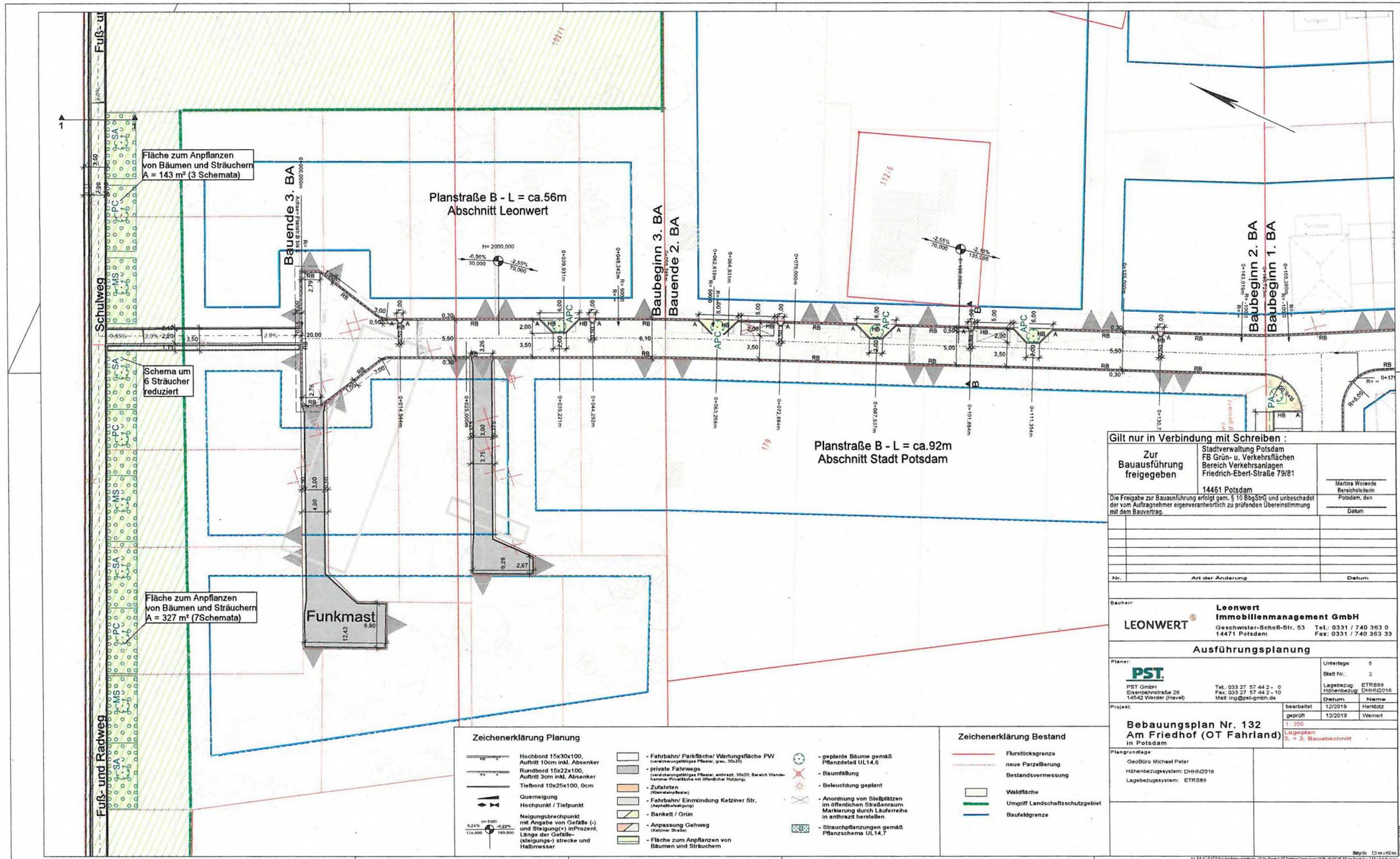
Planer:	PST	Unterlage:	3
		Blatt Nr.:	1
PST GmbH Eibenbühlstraße 26 14542 Werdow (Havel)	Tel.: 033 27 57 44 2 - 0 Fax: 033 27 57 44 2 - 10 Mail: ing@pst-gmbh.de	Lagebezug:	ETRS89
		Höhenbezug:	DIN EN 9216
Projekt:		Datum:	Name
		bearbeitet:	12/2019
		geprüft:	12/2019
		Herzlotz:	Weinert

**Bebauungsplan Nr. 132
Am Friedhof (OT Fahrland)
in Potsdam**

Übersichtslageplan:
Bebauungsplangebiet

Plangrundlage:
B-Planentwurf; GeoBüro (teilweise)
Höhenbezugssystem: DIN EN 9216
Lagebezugssystem: ETRS89

Mächtig: Skala: 1:2000
ETRS89



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
A = 143 m² (3 Schemata)

Schema um 6 Sträucher reduziert

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
A = 327 m² (7 Schemata)

Planstraße B - L = ca. 56m
Abschnitt Leonwert

Planstraße B - L = ca. 92m
Abschnitt Stadt Potsdam

Funkmast

Zeichenerklärung Planung

- Hochbord 15x30x100, Auftritt 10cm inkl. Absenker
- Rundbord 15x22x100, Auftritt 30cm inkl. Absenker
- Tiefbord 10x25x100, 0cm
- Querneigung
- Hochpunkt / Tiefpunkt
- Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Gefälle (°) und Steigung (‰) in Prozent, Länge der Gefälle-/Steigungs- und Halbmesser
- Fahrbahn/ Parkfläche/ Wartungsfläche PW (verkehrungshohes Pflaster, grau, 20/25)
- private Fahrbahn (verkehrungshohes Pflaster, anthraz. 30/20 Bereich Wanderwege, Privatfläche mit öffentlicher Nutzung)
- Zufahrten (Dampfangsfläche)
- Fahrbahn/ Einmündung Kettener Str. (Anschl. Gehweg)
- Bankett / Grün
- Anpassung Gehweg (Kettener Straße)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- geplante Bäume gemäß Pflanzdetail UL14.6
- Baumfällung
- Beleuchtung geplant
- Anordnung von Stablotzen im öffentlichen Straßenraum Markierung durch Läuferreihe in anthraz. herstellen
- Strauchpflanzungen gemäß Pflanzschema UL14.7

Zeichenerklärung Bestand

- Flurstücksgrenze
- neue Parzellierung
- Bestandsvermessung
- Waldfläche
- Umgriff Landschaftsschutzgebiet
- Baufeldgrenze

Gilt nur in Verbindung mit Schreiben:

Zur Bauausführung freigegeben

Stadtverwaltung Potsdam
FB Grün- u. Verkehrsflächen
Bereich Verkehrsanlagen
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14461 Potsdam

Martina Woiwode
Bereichsleiterin
Potsdam, am _____ Datum

Die Freigabe zur Bauausführung erfolgt gem. § 10 BbgStRG und unbeschadet der vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfenden Übereinstimmung mit dem Bauvertrag.

Nr.	Art der Änderung	Datum

Bauherr: **LEONWERT Immobilienmanagement GmbH**
Geschwister-Scholl-Str. 53 14471 Potsdam Tel.: 0331 / 740 363 0 Fax: 0331 / 740 363 33

Ausführungsplanung

Planner: **PST**
PST GmbH
Eisenbahnstraße 26
14542 Weider (Havel) Tel.: 033 27 57 44 2 - 0 Fax: 033 27 57 44 2 - 10 Mail: ing@pst-gmbh.de

Unterlage: 5
Blatt Nr.: 2
Lagebezug: ETR589
Höhenbezug: DHH-N2016

Datum	Name
12/2019	Herlitz
12/2019	Weinert

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 132 Am Friedhof (OT Fahrland) in Potsdam**

bearbeitet: 12/2019
geprüft: 12/2019
Legenplan: 2. + 3. Bauabschnitt

Plangrundlage: GeoBüro Michael Peter
Höhenbezugssystem: DHH-N2016
Lagebezugssystem: ETR589

Blatt Nr. 53 von 192 von 10/19/2019

