

Protokollauszug

aus der
6. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität
vom 20.02.2020

öffentlich

**Top 3.4 Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss
19/SVV/1101
geändert beschlossen**

Frau Kühn (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und erläutert sie anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage angefügt wird.

Das Bebauungsplanverfahren zielt auf die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes. Zugleich soll ein schonender Übergang in die Landschaft sowie die Errichtung und Sicherung eines Geh- und Radweges vorgenommen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden insgesamt drei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgenommen, deren Stellungnahmen in der vorliegenden Beschlussvorlage bereits berücksichtigt wurden. Ein erneuter Änderungsbedarf des Bebauungsplanentwurfs resultierte aus ihnen nicht.

Frau Lange bringt den Ergänzungsantrag zu den Altbäumen ein, der auch im Ortsbeirat Fahrland so beschlossen worden ist.

„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 Bebauungsplans 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.“

Frau Kühn gibt für die Verwaltung an, mit dem Ergänzungsantrag mit den folgenden Einschüben mitgehen zu können:

Im Absatz 1, Satz 1:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) **nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung** dafür Sorge zu tragen, ...“

Im Absatz 2, Satz 1:

„Sollten diese Altbäume einer geplanten Bebauung im Wege stehen, ist der Versuch zu unternehmen, **im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans und** im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer ...“

Herr Matz (Ortsvorsteher Fahrland) übernimmt die Ergänzungen der Verwaltung.

Herr Matz bringt den Änderungsantrag zur Photovoltaik aus dem Ortbeirat Fahrland ein und begründet ihn.

„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, bis max. 20 cm Abstand zu den Dachziegeln und im Winkel der Dachneigung, zulässig sind. Die Angaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthemie sind zu streichen.“

Frau Kühn weist darauf hin, dass der Beschluss dieses Änderungsantrages zu einer Planänderung führt, die eine erneute Auslegung nach sich zieht. Erheblicher Zeitverzug wäre die Folge. Daher schlägt sie für die Verwaltung die folgende Neuformulierung des Änderungsantrages vor:

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in, an oder auf den Dachflächen liegend **mit einer Befestigungsstruktur von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche** zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen (...) auszubilden.“

Herr Berlin erinnert an das Ortsbild, das durch Photovoltaikanlagen verändert würde.

Frau Lange weist darauf hin, dass es hier nur um Anlagen auf Hausdächern geht. Die vorgeschlagene redaktionelle Anpassung der Verwaltung geht ihr nicht weit genug. Sie bleibt bei dem Änderungsantrag.

Herr Pfrogner hinterfragt, ob eine solche Festlegung überhaupt vorgenommen werden muss, in ein paar Jahren seien Wissenschaft und Technik sicher weiter und diese Festsetzung möglicherweise dadurch obsolet.

Frau Lange bringt den Ergänzungsantrag zu den Stellplätzen ein und begründet ihn.

„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 für eine Dauer von 10 Jahren temporär auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten werden, 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).“

Frau Kühn gibt an, dass diese Ergänzung für den Bebauungsplan unschädlich sei, solange es bei der Einschränkung „temporär“ bleibt.

Herrn Kuppert interessiert vielmehr die Frage nach einer Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für Fahrland als die nach mehr Stellplätzen.

Herr Rubelt informiert, dass der ÖPNV ab 2024 in Verbindung mit der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sukzessive besser wird. Bis dahin ist die hier diskutierte Lösung als Übergang ein zu befürwortender Kompromiss.

Herr Berlin appelliert in diesem Zusammenhang an den Ortsbeirat, die Pläne zum ÖPNV dann auch zu unterstützen, wenn es soweit ist.

Frau Lange bringt den Änderungsantrag zum Thema Spielplätze ein und begründet ihn.

„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 an der auf der Karte im Anhang eingezeichneten Fläche auf dem Flurstück 102/2 verbindlich festzusetzen.“

Frau Kühn weist darauf hin, dass hierfür eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich wäre, die auch hier eine erneute Auslegungspflicht zur Folge hätte. Die Verwaltung sieht zudem keinen Bedarf für diesen Spielplatz. Außerdem greife die Spielplatzsatzung automatisch ab einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten. Als Kompromiss wird vorgeschlagen, im Zuge der Erweiterung der Regenbogenschule eine Fläche für einen Spielplatz freizuhalten.

Frau Lange sieht dies kritisch. Die angesprochene Schulerweiterung sei fraglich und damit auch die angebotene Fläche. Mit dem eingebrachten Änderungsantrag kann dagegen eine verbindliche Festsetzung erfolgen.

Herr Richter (Kommunaler Immobilien Service) weist auf Nachfrage darauf hin, dass es in der Entscheidungsbefugnis des Schulträgers liegt, ob ein angegliederter Spielplatz öffentlich genutzt werden kann oder nicht.

Auf die Erkundigung von Herrn Pfrogner, was gegen eine erneute Planauslegung spreche, verweist Herr Rubelt auf die lange Vorgeschichte dieses Bebauungsplans, der nunmehr beschlossen werden sollte.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag zu den Altbäumen (inkl. der Einfügung der Verwaltung) zur Abstimmung.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung 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 Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans und 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt den Änderungsantrag zur Photovoltaik zur Abstimmung.

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, bis max. 20 cm Abstand zu den Dachziegeln und im Winkel der Dachneigung, zulässig sind. Die Angaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind zu streichen.

Abstimmungsergebnis: mit 8:1:0 **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag zu den Stellplätzen zur Abstimmung.

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 für eine Dauer von 10 Jahren temporär auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten werden, 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).

Abstimmungsergebnis: mit 5:3:1 **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt den Änderungsantrag zu den Spielplätzen zur Abstimmung.

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 an der auf der Karte im Anhang eingezeichneten Fläche auf dem Flurstück 102/2 verbindlich festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: mit 5:1:3 **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu 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. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) entschieden (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4A, 4B, 5A und 5B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 6 und 7).

Mit den folgenden Ergänzungen und Änderungen:

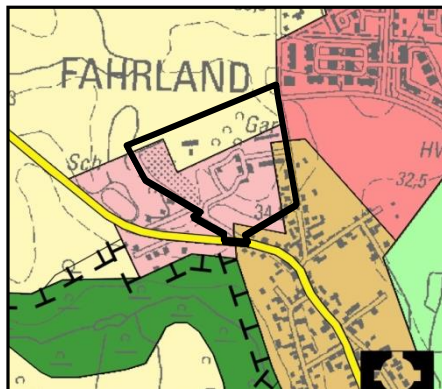
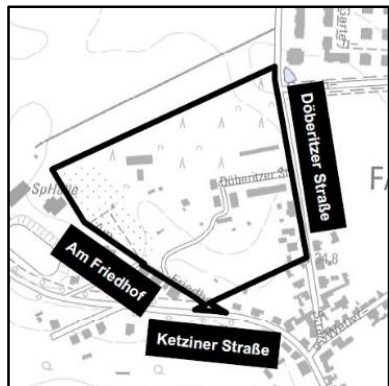
- Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung dafür Sorge zu tragen, dass bei den anstehenden Baumaßnahmen möglichst viele Altbäume mit mindestens guter Qualität erhalten bleiben. Als Altbäume 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 Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans und 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.

- 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, bis max. 20 cm Abstand zu den Dachziegeln und im Winkel der Dachneigung, zulässig sind. Die Angaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind zu streichen.
- 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 für eine Dauer von 10 Jahren temporär auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten werden, 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).
- 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 an der auf der Karte im Anhang eingezeichneten Fläche auf dem Flurstück 102/2 verbindlich festzusetzen.

Beschlussvorlage DS Nr. 19/SVV/1101

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland)



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Planungsziele des Bebauungsplans

- Entwicklung eines Wohngebiets mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
- Sicherung vorhandener Wohnnutzungen
- schonender Übergang zur Landschaft
- Errichtung und Sicherung eines Schulwegs



Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept (Stand 11/2018)

Verfahrensablauf

05.12.2012	Aufstellungsbeschluss BP Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland)
Juli/August 2014	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB
11.04.2018	1. Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag (SV)
Mai/Juni 2018	Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB
September 2018	2. erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB
03.04.2019	Abwägungsbeschluss, erneuter Auslegungsbeschluss, erneute Zustimmung zum SV
Mai/Juni 2019	3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Anlage 3A)

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Bebauungsdichte zu hoch
- Verkehrsbelange (u.a. Straßenbreiten, Stellplätze)
- Naturschutz und Umweltbelange (Baumbestand, Artenschutz)
- Kritik an gestalterischen Festsetzungen
- Kritik: Versorgung mit soz. Infrastruktur sowie Daseinsfürsorge
- Umgang mit bestehenden Pachtgärten

Stellungnahme der Verwaltung: **kein Änderungsbedarf, da...**

- Festsetzungen berücksichtigen maßvolle Bebauung und Erschließung
- neues Wohnquartier ist städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglich (Aufgreifen der vorhandenen, städtebaulichen Strukturen in der Umgebung)
- Erhalt der Waldfläche und Durchgrünung durch Festsetzungen werden gewährleistet

Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Anlage 3B)

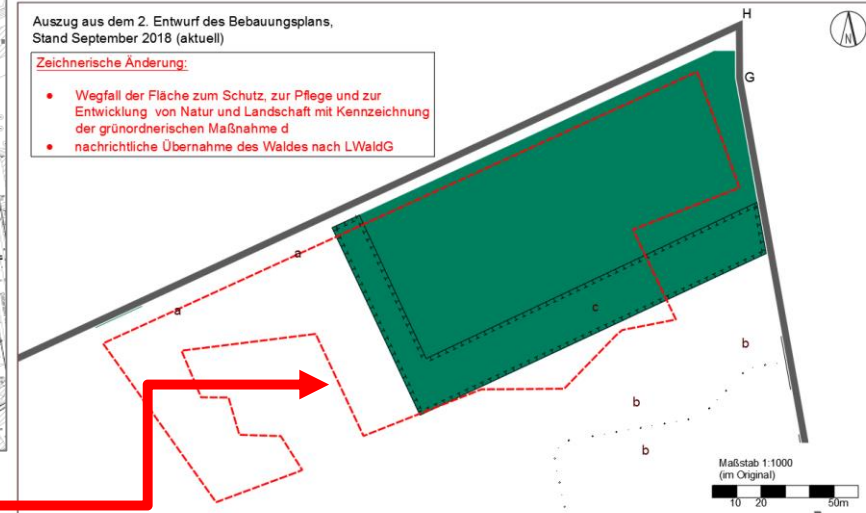
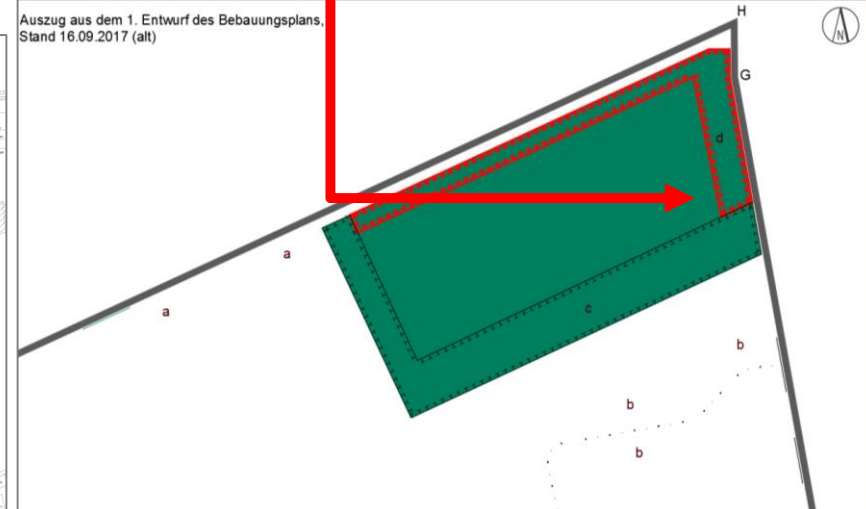
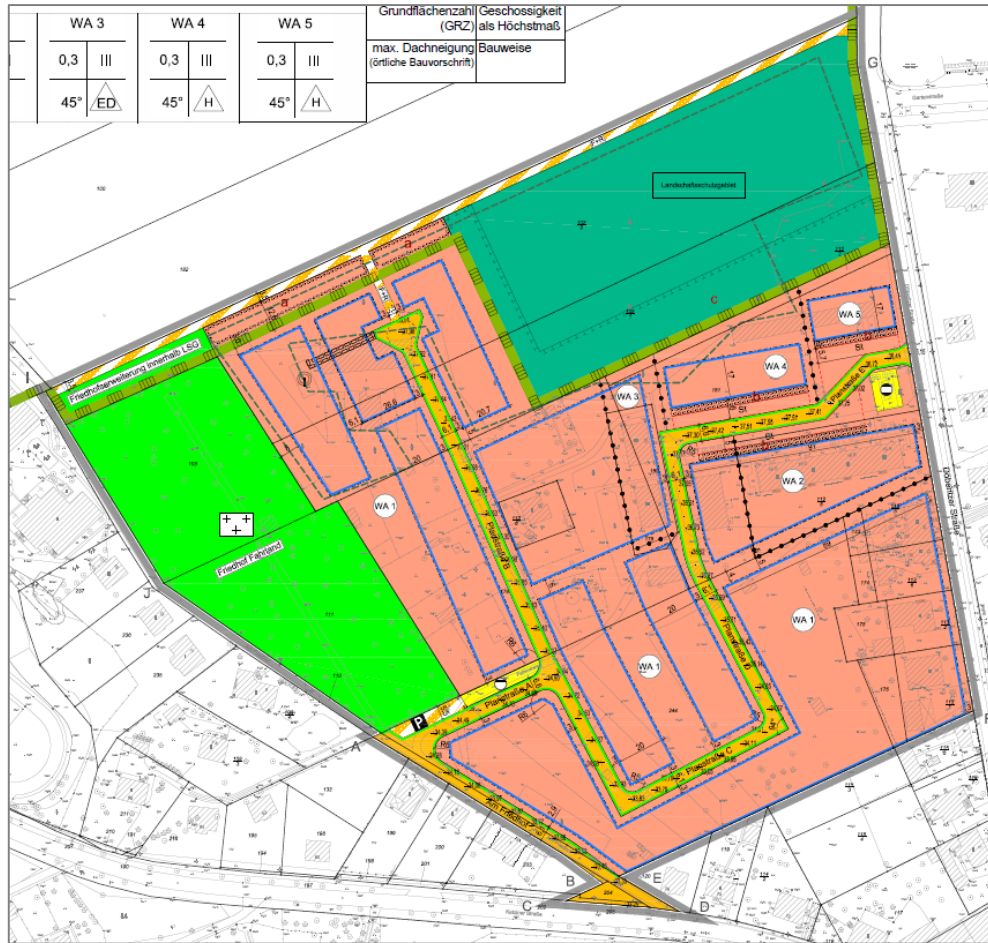
Wesentliche Äußerungen:

- Abgrenzung von Waldflächen
- Natur- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen
- Verkehrsbelange

Stellungnahme der Verwaltung: **Planänderung**

- Anpassung Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- Änderung von grünordnerischen Festsetzungen
- Änderung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahmen von Wald nach LWaldG

Wegfall Ausgleichsfläche „d“



Nachr. Übernahme der Waldabgrenzung

Abwägungsvorschlag 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf (Anlage 4A)

Wesentliche Äußerungen:

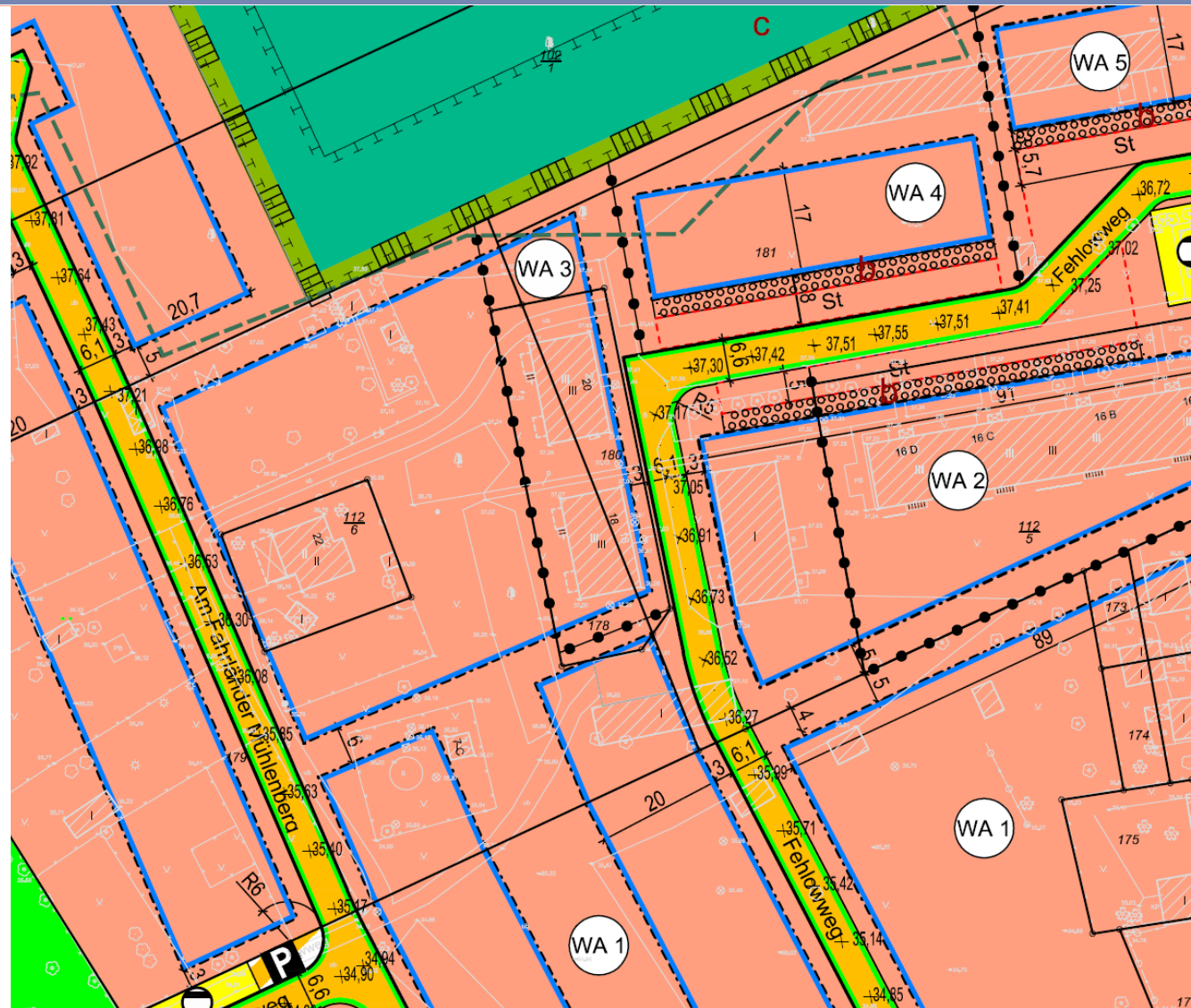
- Verkehrsbelange (zu wenig Stellplätze)
- Naturschutz und Umweltbelange (LSG, Baumbestand, Artenschutz)
- Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie
- Kritik an Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Stellungnahme der Verwaltung: teilweise Planänderung

- TF 3.4 Klarstellung Vorgartenzone
- TF 6.3 Verzicht auf Flächenbeschränkung von Photovoltaik- und Sonnenkollektoren

TF 3.4 In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO unzulässig [...].

*Anmerkung:
Die Vorgartenzone i.S. dieser Festsetzung [...] ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie.*



Abwägungsvorschlag 2. Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Anlage 4B)

Wesentliche Äußerungen:

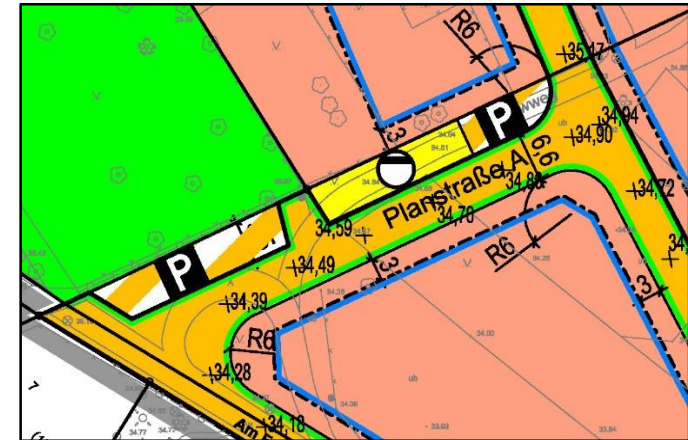
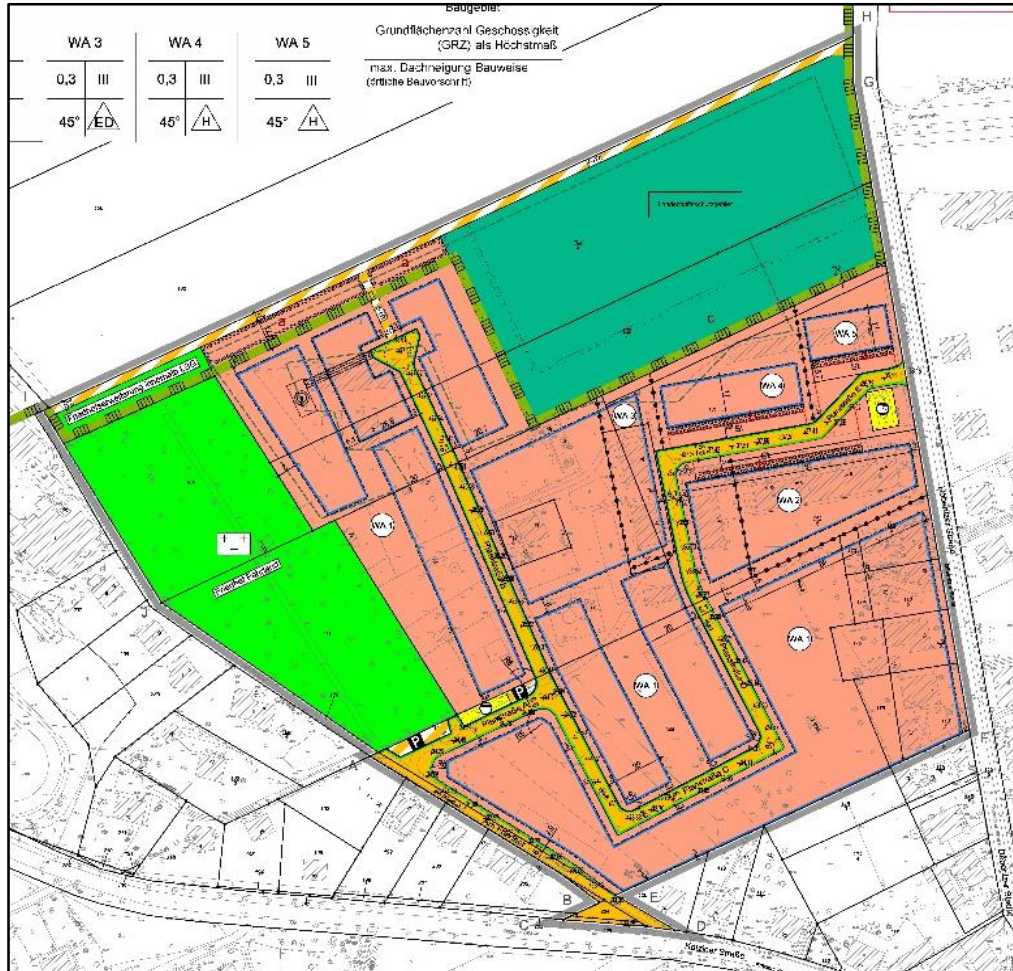
- Natur- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen
- Verkehrsbelange (Straßenbahnplanung)

Stellungnahme der Verwaltung: **keine Planänderung**

Sonstige Änderungen nach der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

- Sicherung einer Zufahrt zum Friedhof
- daraus resultierend: Anpassung von Stellplatz- und Versorgungsflächen
- Konkretisierung des GFL-Rechts für den Mobilfunkmast
- TF 3.5 Ausschluss von überdachten Stellplätzen auf den Stellplatzzonen für WA 2, WA 4 und WA 5
- TF 4.3 Erweiterung der Verpflichtung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Straßen, Wegen und Zufahrten auf das gesamte Plangebiet (bisher nur WA)
- Anpassung der Pflanzlisten I und II

Änderungen des Entwurfs nach 2. Beteiligung



Auszug Planänderung:

Zufahrt zum Friedhof über Planstraße A,
Anpassung Stellplätze und Versorgungsfläche

Entwurf zum BP Nr. 132 (Stand: November 2018)

Abwägungsvorschlag 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf (Anlage 5A)

Wesentliche Äußerungen:

- überwiegend Wiederholungen von Themen aus 1. und 2. Beteiligung
- Entkoppelung des Schulweges vom Bebauungsplanverfahren

Stellungnahme der Verwaltung: keine Planänderung, da...

- Themen sind bereits Bestandteil der Abwägung der 2. Beteiligung zum 2. Entwurf
- Entkoppelung des Schulweges vom Bebauungsplan würde keine Beschleunigung für die Herstellung des Schulweges bedeuten → Bebauungsplan sichert dessen Umsetzung!

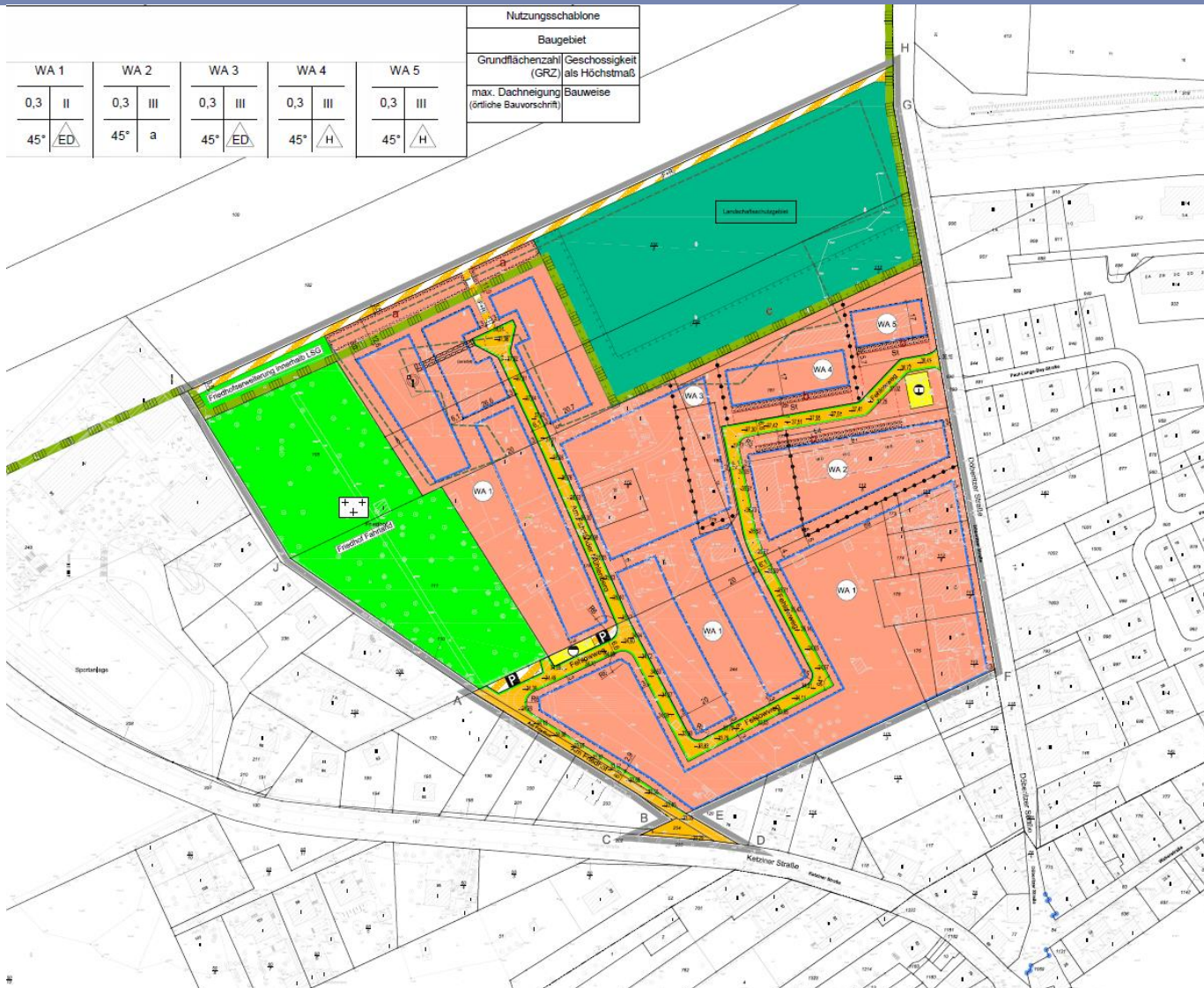
Abwägungsvorschlag 3. Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf (Anlage 5B)

Wesentliche Äußerungen:

- Der LEP HR löste den LEP B-B als übergeordnetes Instrument der Landes- und Regionalplanung ab
- Hinweis auf Nicht-Vorhandensein regionalplanerischer Ziele und Grundsätze, da Regionalplan für unwirksam erklärt wurde
- Hinweise zu den Möglichkeiten, die geplante Waldinanspruchnahme zu regeln

Stellungnahme der Verwaltung: keine Planänderung, da...

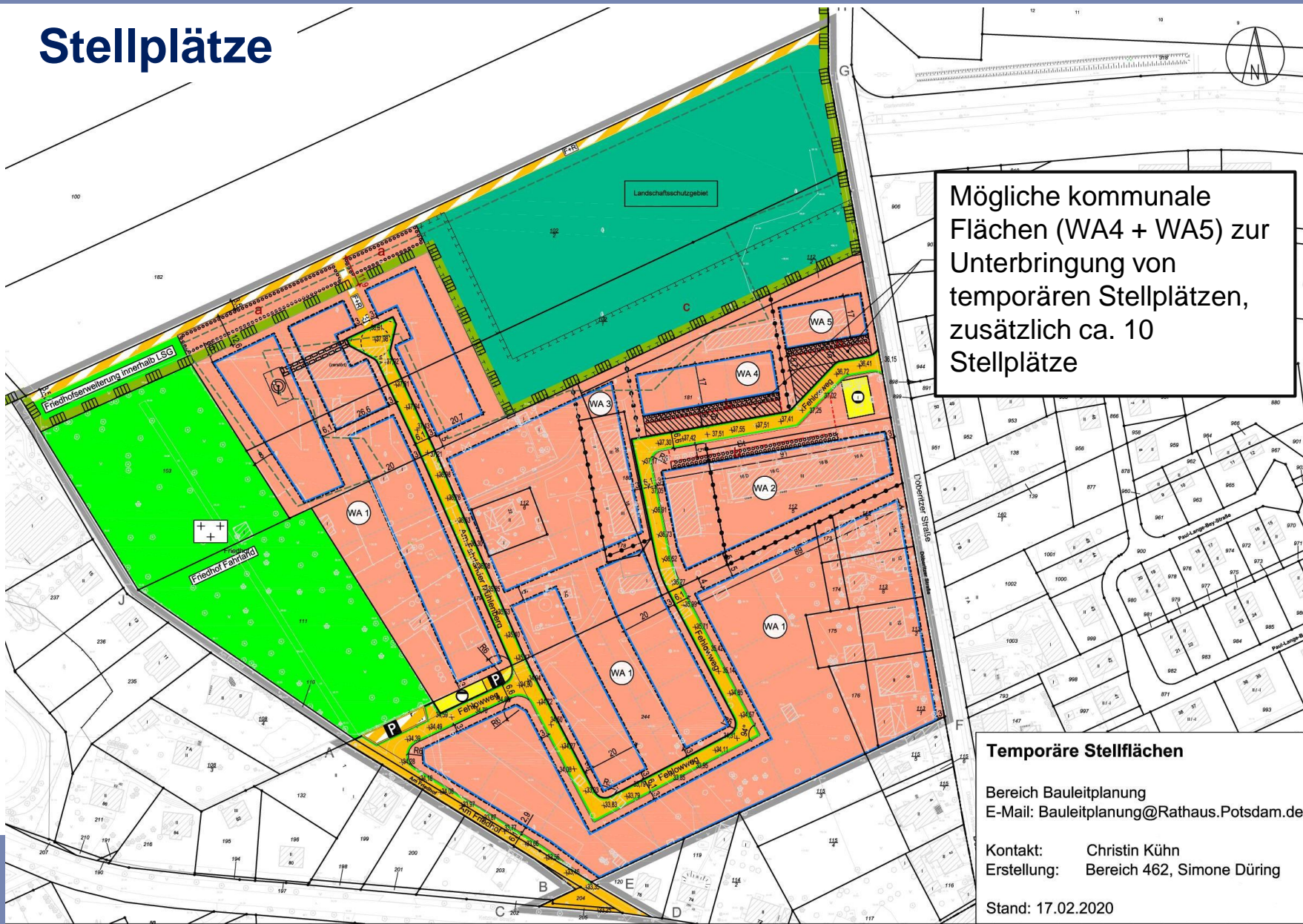
- Bebauungsplan entspricht weiterhin den raumordnerischen Zielen
- Hinweise zur Waldinanspruchnahme werden berücksichtigt



Auszug aus der
Planzeichnung des BP Nr.
132 „Am Friedhof“ (OT
Fahrland)

(Stand 08/2019)

Stellplätze



Mögliche kommunale Flächen (WA4 + WA5) zur Unterbringung von temporären Stellplätzen, zusätzlich ca. 10 Stellplätze

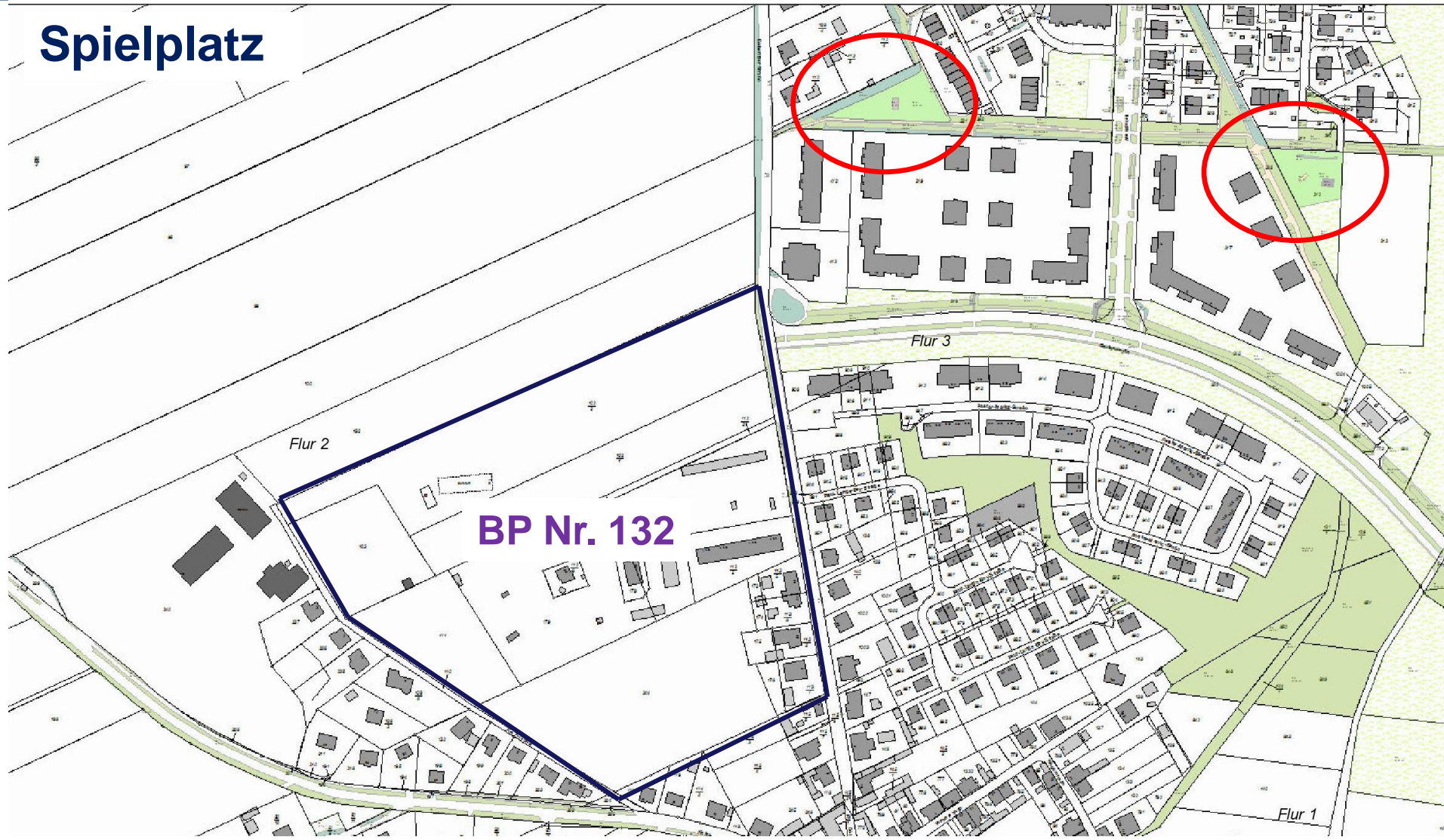
Temporäre Stellflächen

Bereich Bauleitplanung
E-Mail: Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de

Kontakt: Christin Kühn
Erstellung: Bereich 462, Simone Düring

Stand: 17.02.2020

Spielplatz



Modifizierung Ergänzungsantrag „Altbäume“

Formulierungsvorschlag der Verwaltung (Änderungen/Ergänzungen in rot):

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) **nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung** 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 Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und** 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.

Redaktionelle Änderung TF 6.2 (ÄA Photovoltaik)

Formulierungsvorschlag der Verwaltung (Änderungen/Ergänzungen in rot):

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in, an oder auf den Dachflächen liegend **mit einer Befestigungsstruktur von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche** zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.
Die Oberflächen von Anlagen (...) auszubilden.“

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Änderungsantrag Stellplätze

Betreff:

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

Einreichende:

Ortsbeiratsmitglied Lange

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 für eine Dauer von 10 Jahren temporär** 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.

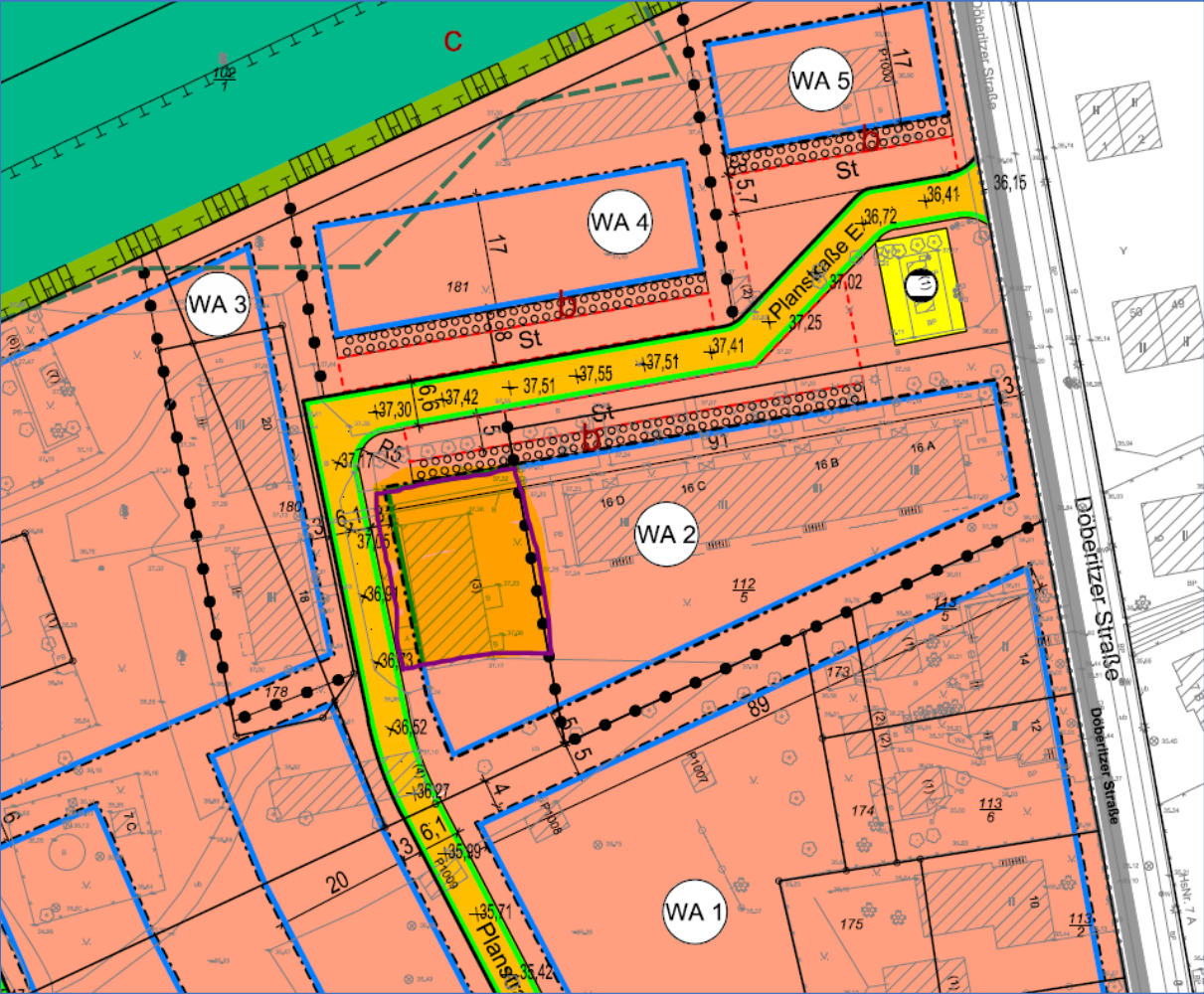
Wenn die Straßenbahnanbindung nach Fahrland irgendwann in den 2030er Jahren realisiert werden sollte, **dann können die Parkplätze rückgebaut werden, weshalb eine temporäre Erhöhung von vorerst 10 Jahren vorzusehen ist. Dann wäre auf dieser Fläche auch der nachträgliche Bau eines weiteren Einfamilienhauses möglich.**

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 stünde (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.



Änderungsantrag Spielplatz

Betreff:

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

Einreichende:

Ortsbeiratsmitglied und Stadtverordnete Lange

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 ~~an der auf der Karte im Anhang eingezeichneten Fläche auf dem Flurstück 102/2~~ 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.

~~Der Spielplatz muss für größtmögliche Nutzungsmöglichkeiten möglichst nah am neu entstandenen Schulweg von der Döberitzer Str. zur Schule liegen, weshalb diese naturnahe Fläche direkt am Schulweg gewählt wurde.~~

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.

Anlage

