



öffentlich

**Betreff:**

Beteiligung des Ortsbeirates von Groß Glienicke zur Auslegung der Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11A 'Waldsiedlung' (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest

Erstellungsdatum 06.08.2020

Eingang 502: 06.08.2020

**Einreicher:** Andreas Menzel

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.08.2020	Ortsbeirat Groß Glienicke		X

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsbeirat möge beschließen:

Der Ortsbeirat spricht sich gegen die Erweiterung der Planungsziele über das einer Umnutzung des Trafohauses hinausgehendem WA 2 aus. Die ohne vorheriger Information oder Abstimmung im Ortsbeirat zusätzlich zur Umnutzungsmöglichkeit des ehemaligen Trafohauses aufgenommenen WA 2 trifft nicht den Planungswillen des Ortsteils Groß Glienicke und des zu Grunde liegenden B-Plan11A.

Der Ortsbeirat bittet den Oberbürgermeister, den ausgelegten B-Plan zurückzuziehen und derart zu überarbeiten, dass neu gegenüber dem gültigen Plan 11A lediglich das unnutzbare Trafohaus und eine angepasste Variante des WA 3 darin enthalten ist.

Der Ortsbeirat hält ansonsten an der im B-Plan 11A als Planungsziele festgelegte Straßenführung (Westspange Umgehungsstraße) und der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen sowie von Waldflächen fest.

gez.  
Andreas Menzel

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Durch mehrere Beschlüsse hat der OBR und die STVV (zuletzt DS 20/SVV/0493 <https://egov.potsdam.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=31539#searchword>) den OB damit beauftragt, den B-Plan 11 a derart zu ändern, dass die Umnutzung des Trafohauses in ein Cafe/Imbiss mit Nahversorger möglich wird. Die nun ausgelegte Entwurfsplanung widerspricht diesem Aufstellungsbeschluss durch bis dato nicht öffentlich diskutierten zusätzlichen Aufnahme von Wohngebäuden (MFH) mit erheblicher GFZ. Die Westspange erlangt als Teil einer Umgehungsstraße auch im Hinblick auf die geplante Entwicklung des Entwicklungsgebietes Krampnitz eine zusätzliche Bedeutung.

Anlagen: Planzeichnung B-Plan 11a und Änderungsentwurf 11a

**Textliche Festsetzungen**

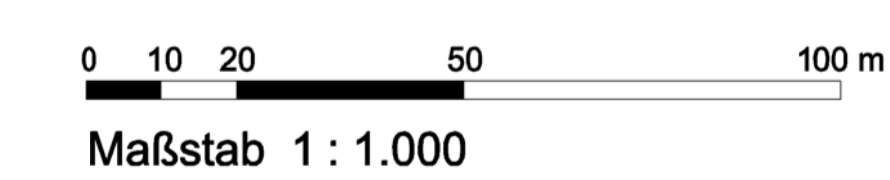
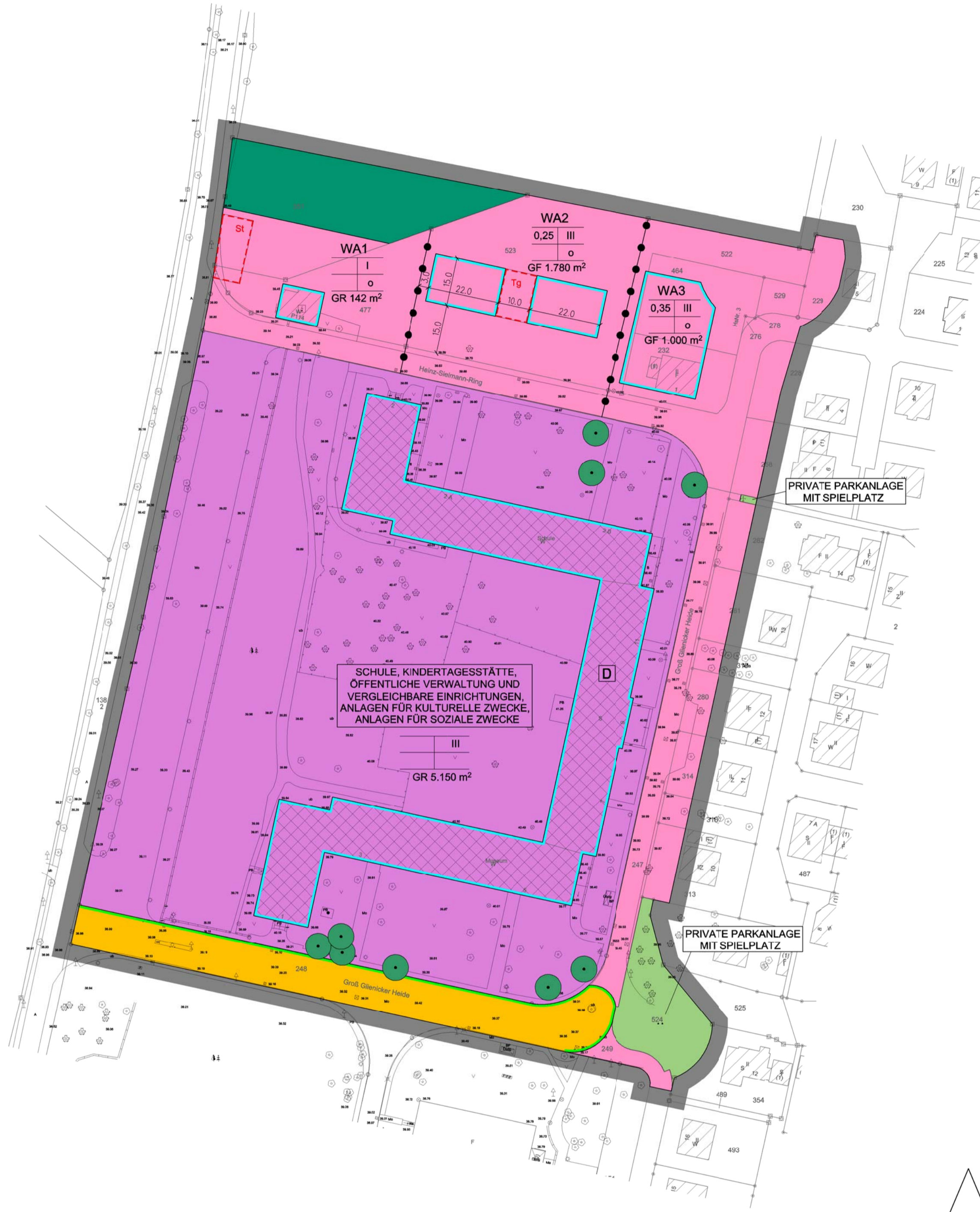
1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Bei einem Staffelgeschoss müssen die seitlichen Außenwände von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückspringen. Zur Integration von außenliegenden Erschließungskernen ist das bündige Fortführen der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses in das Staffelgeschoss auf einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.
  - 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 2 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.
  - 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports); Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 4.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.
  - 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mindestens 50 % der Fläche eines jeden Daches extensiv zu begrünen.
  - 4.3 Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Festsatzung anrechenbar.
5. **Sonstige Festsetzungen**
  - 5.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**Hinweise ohne Normcharakter**

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

**Pflanzlisten**

- Pflanzliste 1: Solitäräume**
- Ahorn-Arten (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*)
  - Esskastanie (*Castanea sativa*)
  - Gemeine Birke (*Betula pendula*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
  - Obstbaumarten (Hochstämme)
  - Eichen (*Quercus robur*, *Q. petraea*)
  - Linden (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*)
- Pflanzliste 2: Sträucher und Hecken**
- Feldahorn (*Acer campestre*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - Haselnuss (*Corylus avellana*)
  - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
  - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Rosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*)
  - Flieder (*Syringa vulgaris*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)



**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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
....., den .....  
Hersteller der Planunterlage
2. **Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan ist 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 Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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

**Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest Vorentwurf**

**Planzeichenerklärung**  
**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. **1.000 m<sup>2</sup>** Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
  - z.B. **0,25** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - z.B. **142 m<sup>2</sup>** Grundfläche (GR) als Höchstmaß
  - z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend

- Bauweise und Baugrenzen**
- Baugrenze
  - offene Bauweise

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung z.B. Schule

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

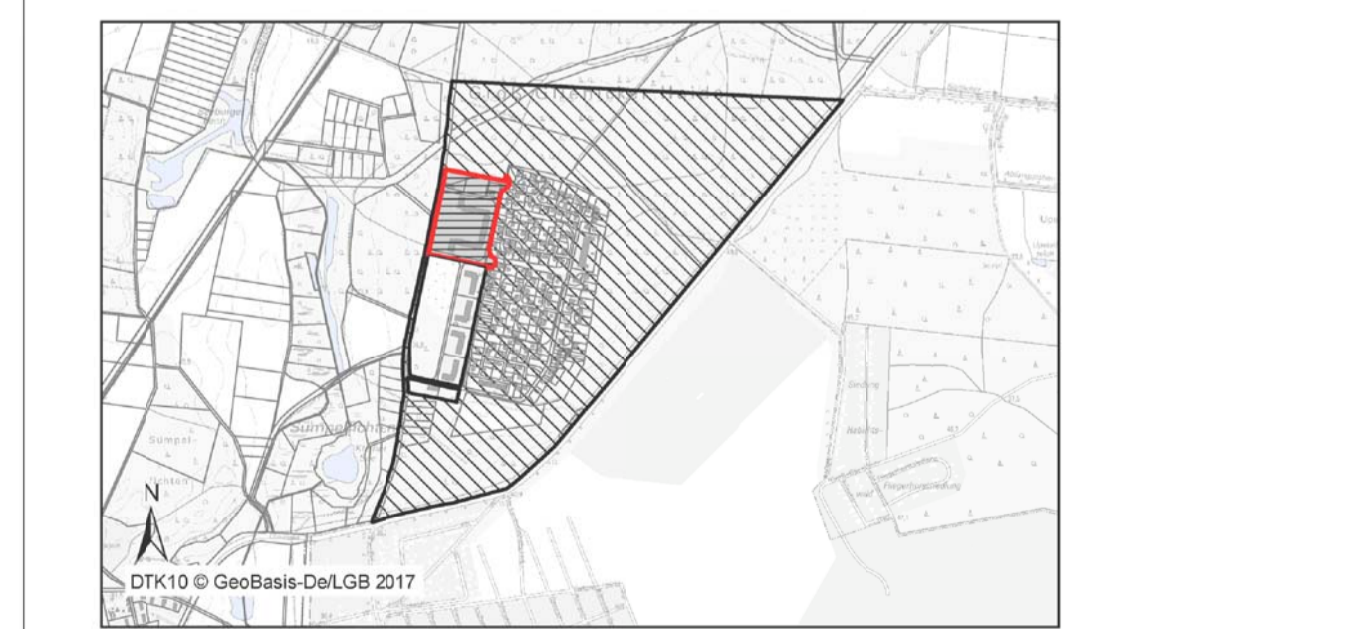
- Grünflächen**
- z.B. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung z.B. Spielplatz

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Fläche für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
  - Geltungsbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
- Denkmal
  - Flurstücke
  - Gebäude, privat
  - Gebäude, öffentlich



**Übersichtsplan**

Stand: 21.07.2020  
Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

