

# Protokollauszug

aus der

## 18. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

vom 22.09.2020

---

öffentlich

**Top 4.8    Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Vertrag  
20/SVV/0802  
ungeändert beschlossen**

Herr Jörg Walter nimmt als Anwohner der Ketziner Straße (und als Vertreter der Bürgerinitiative) das Rederecht wahr und bittet die Ausschussmitglieder, die Vorlage abzulehnen. Der Aspekt Klimanotstand müsse berücksichtigt werden. Herr Walter verweist dabei auf die Höhe des Versiegelungsgrades bei der Errichtung von 33 Häusern und 70 Stellplätzen. Er bittet die Planung nochmals zu überarbeiten.

Frau Holtkamp bringt die Vorlage anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigelegt) ein und gibt einen Überblick über den Verfahrensablauf, die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen und deren Ergebnisse. Frau Holtkamp erinnert, dass das Bebauungsverfahren bereits im Zusammenhang mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sehr intensiv im Ausschuss diskutiert worden ist.

Herr Matz erinnert in seiner Funktion als Ortsvorsteher Fahrland an das große Ringen zwischen dem Ortsbeirat und der Verwaltung, insbesondere hinsichtlich der Umweltaspekte. Durch den Vorhabenträger ist zwischenzeitlich erklärt worden, freiwillig bei der Energiegewinnung auf fossile Brennstoffe zu verzichten. Der Ortsbeirat hat der Vorlage bereits mehrheitlich zugestimmt.

Herr Dr. Niekisch verweist auf den Klimanotstand und die Frischluftschneise. Er wird sich diesbezüglich nochmals in seiner Fraktion beraten.

Herr Heuer erinnert an die Wohnraumsituation und vermittelt, dass mit diesem Vorhaben kaum ein Eingriff die Natur erforderlich wird. Er fragt nach dem möglicherweise zu erwartenden Planungsschaden.

Frau Reimers betont, dass in diesem Prozess bereits Fortschritte erzielt worden sind und verweist auf den 5 m breiten Gehölzstreifen. Zudem ist eine Belebung des Ortes zu erwarten.

Herr Rubelt macht aufmerksam, dass es sich hier um die Planung eines Bauherren handelt. Die Verwaltung berät und stellt das fachliche Gerüst. Hier ist ein gemeinsamer Weg gegangen worden mit einem guten Ergebnis. Bei der Berücksichtigung des Klimanotstandes handelt es sich um eine gesamtstädtische Frage, so dass man der Umwelt und den Menschen in der gesamten Stadt verpflichtet sei.

Herr Goetzmann stellt klar, dass es sich bei einem Planungsschaden im Sinne des Baugesetzbuches um etwas handelt, was hier nicht zur Anwendung kommen kann. Er handelt sich hier seit Beginn um ein Vorhaben, welches sich in einer schwebend geregelten rechtlichen Auseinandersetzung (Rücknahme des Vorbescheides) befindet. Mit dem Bebauungsplan wurde beiderseits der Versuch unternommen, dieses Streitverfahren zu lösen.

Frau Heigl erinnert an den Beschluss „Klimanotstand“ und macht aufmerksam, dass entsprechende Vorgaben von der Verwaltung noch ausstehen würden. Sie vertritt die Auffassung der Bürgerinitiative und wird der Vorlage keine Zustimmung erteilen.

Für Frau Hüneke stellt sich die Frage, ob das Vorhaben der ländlichen Entwicklung entspreche. Sie beantragt die textliche Festsetzung der Zulässigkeit zum Überschreiten der Baugrenzen durch hervortretende Bauteile bzw. untergeordnete Vorbauten zu streichen. Allerdings dürfen auch nicht nur Würfelbauten entstehen.

Herr Pfrogner entgegnet, dass er keine Gefahr durch über die Baugrenze hinausragende Bauteile sehe und die Regelung sinnvoll sei.

Herr Gericke bestätigt die Ausführungen von Frau Heigl, dass klare Kriterien in Form eines Standards für alle zum Klimanotstand erforderlich seien. Dafür müsse die Verwaltung einen Orientierungsrahmen schaffen.

Herr Goetzmann gibt den formalen Hinweis zur Frage von Frau Hüneke, dass die Streichung einer Festsetzung eine nochmalige – erneute – öffentliche Auslegung nach sich ziehen würde, da es sich hier um eine materiell-rechtliche Änderung des Bebauungsplanes handeln würde. Würde der Satzungsbeschluss mit dieser Änderung erfolgen, wäre dies ein Fall zur Beanstandung.

Zur Intention des Änderungsantrages informiert Herr Goetzmann, dass bei jeder Überschreitung der Baugrenze im Ergebnis die Begrenzungen zur zulässigen Nutzungsdichte, die der Bebauungsplan enthält, einzuhalten ist.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes 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. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) entschieden (gemäß Anlagen 2A, 2B, 3A und 3B).
2. Dem geänderten Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) wird zugestimmt (siehe Anlage 6).
3. Der Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 4 und 5).



## Planungsziele des Bebauungsplans

- Allgemeines Wohngebiet
- zentrale Lage, bedarfsgerechte Errichtung von 21 EFH und DH, insgesamt 33 WE
- Möglichkeit der Ansiedlung einer Apotheke mit darüber liegendem Wohngeschoss an der Einmündung Planstraße 1 ( nun Käthe-Pietschker Straße) / Ketziner Straße (in 33 WE enthalten)
- min. 5 m breiter Grünstreifen zwischen den geplanten und den Bestandsgrundstücken



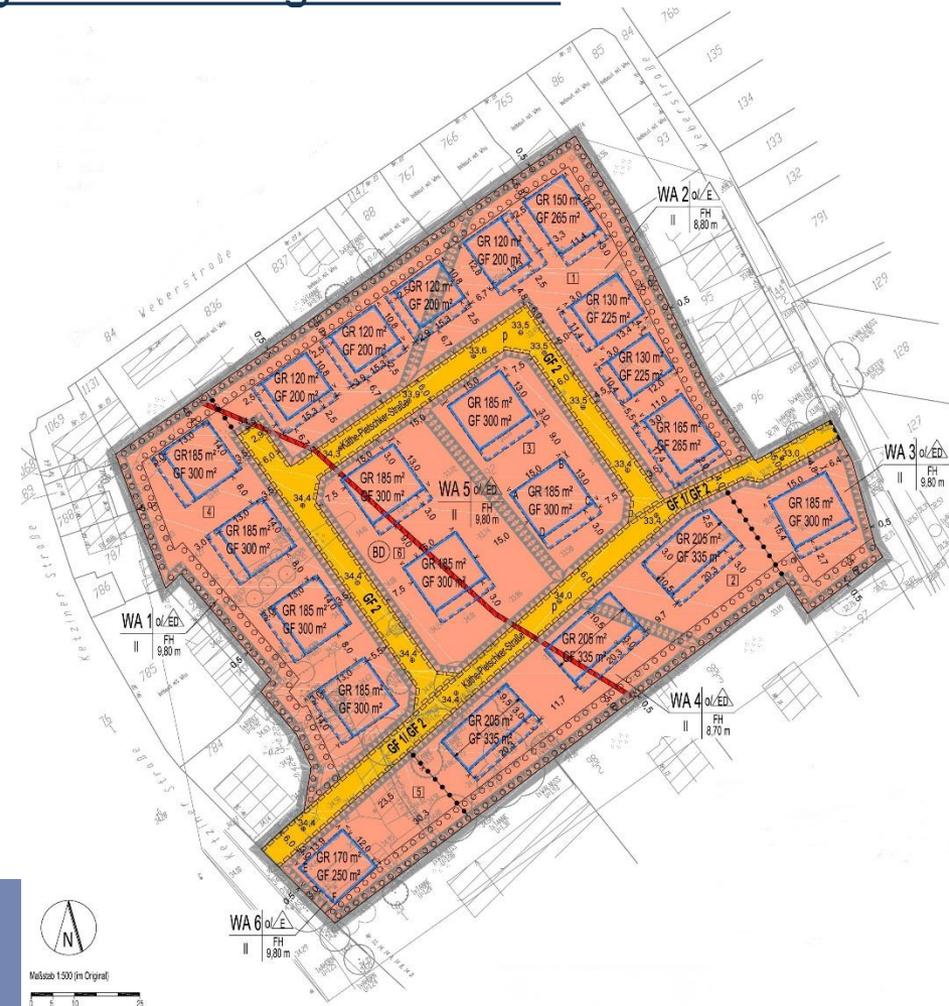
## Verfahrensablauf

10.07. - 30.07.2018	frühzeitige Beteiligung der TöB
30.07. - 24.08.2018	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
06.03.2019	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss BP Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland)
11.04. - 21.05.2019	Beteiligung der TöB
15.04. - 17.05.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit
28.06. - 02.08.2019	Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit

## Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung und deren Wiederholung zum Entwurf

### Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen zu:

- der Höhe der baulichen Anlagen,
- alternativen Bebauungsmöglichkeiten für die Fläche,
- der verkehrlichen Erschließung unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung,
- Art, Umfang und Tiefe der naturschutzfachlichen Untersuchungen,



## **Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung und deren Wiederholung zum Entwurf**

### Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen zu:

- dem Vorkommen von geschützten Tierarten,
- der Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet,
- der Einhaltung übergeordneter Entwicklungsvorgaben,
- der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen (5 m Grünstreifen),
- fehlende Beteiligung der Investorin im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells.

## Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf und deren Wiederholung

Stellungnahme der Verwaltung: Die Planung wurde nicht geändert.

- im Bezug zur Höhe sind in unmittelbarer Umgebung vergleichbare bauliche Strukturen vorhanden, mögliche bauliche Dichte liegt unter Bestandsstrukturen,
- Planungsalternativen wurden geprüft, Pflegeeinrichtung wurde jedoch auf Grund der parallelen Entwicklung eines vergleichbaren Standortes im selben OT verworfen,
- umfängliche Festsetzung zur Gestaltung und Eingrünung im B-Plan enthalten und auch zusätzliche mit vertraglichen Regelungen gebunden,
- verkehrliche Erschließung über Privatstraßen gesichert, ÖPNV in guter fußläufiger Erreichbarkeit, STP –Nachweis entsprechend Stellplatzsatzung der LHP,

- Umfang, Art und Tiefe der arten- und naturschutzfachlichen Prüfungen wurden von Fachgutachtern durchgeführt und entsprechen fachlichen Anforderungen,
- Ausgleichsmaßnahmen fachgutachterlich entsprechender gesetzlichen Regelungen ermittelt und entsprechende Maßnahmen in ausreichendem Umfang vertraglich gesichert,
- Vergrämungskonzept Maulwurf mit UNB abgestimmt und fachgerecht durchgeführt, es liegen keine Verstöße gegen Artenschutz vor
- Entwässerungskonzept mit UWB abgestimmt, Plan der zur Umsetzung des Konzeptes notwendigen Geländemodellierung fester Bestandteil des städtebaulichen Vertrages

## **Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung zum Entwurf**

### Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- betrafen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren oder hatten redaktionellen und informatorischen Charakter

### Stellungnahme der Verwaltung: Die Planung wurde nicht geändert.

- nur redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen

### **Fazit aus allen eingegangenen Stellungnahmen:**

- Planung wurde nicht geändert,
- redaktionelle Ergänzungen und Klarstellung in Begründung und Planzeichnung die keines weiteren Verfahrens bedürfen,
- Anpassung der Begründung an aktuelle Sach-und Rechtsgrundlagen

## **Ergänzung städtebaulicher Vertrag**

aus dem Beschluss der STVV vom März 2019 ergaben sich folgende Änderungen und Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag sowie seinen Anlagen:

- § 6 - die Anpassung von Fristen für die Eintragung von Dienstbarkeiten,
- § 9 - der Aktualisierung des Ausgleichsbedarfes entsprechend der geänderten Planung,
- §12 und § 13 - der Neuaufnahme von Festlegungen zur Herstellung des min. 5 m breiten Grünstreifens zu den Bestandsgrundstücken
- §12 - Sicherung von Baumstandorten an den Planstraßen (Käthe-Pietschker-Straße)

## **Ergänzung städtebaulicher Vertrag**

### Änderungen und Ergänzungen der Anlagen:

➤ Anlage 2 – städtebauliches Konzept

5 m breiter Grünstreifens führte zu Veränderungen in den Grundstückszuschnitten und der Lage der Erschließung, zur Ermöglichung der gewünschten Apotheke wurde das Baufenster Ecke Ketziner Straße/Planstraße 1 (Käthe-Pietschker- Straße) geändert

➤ Anlage 5 – Vertrag mit Flächenagentur Brandenburg – Ausgleichsflächen

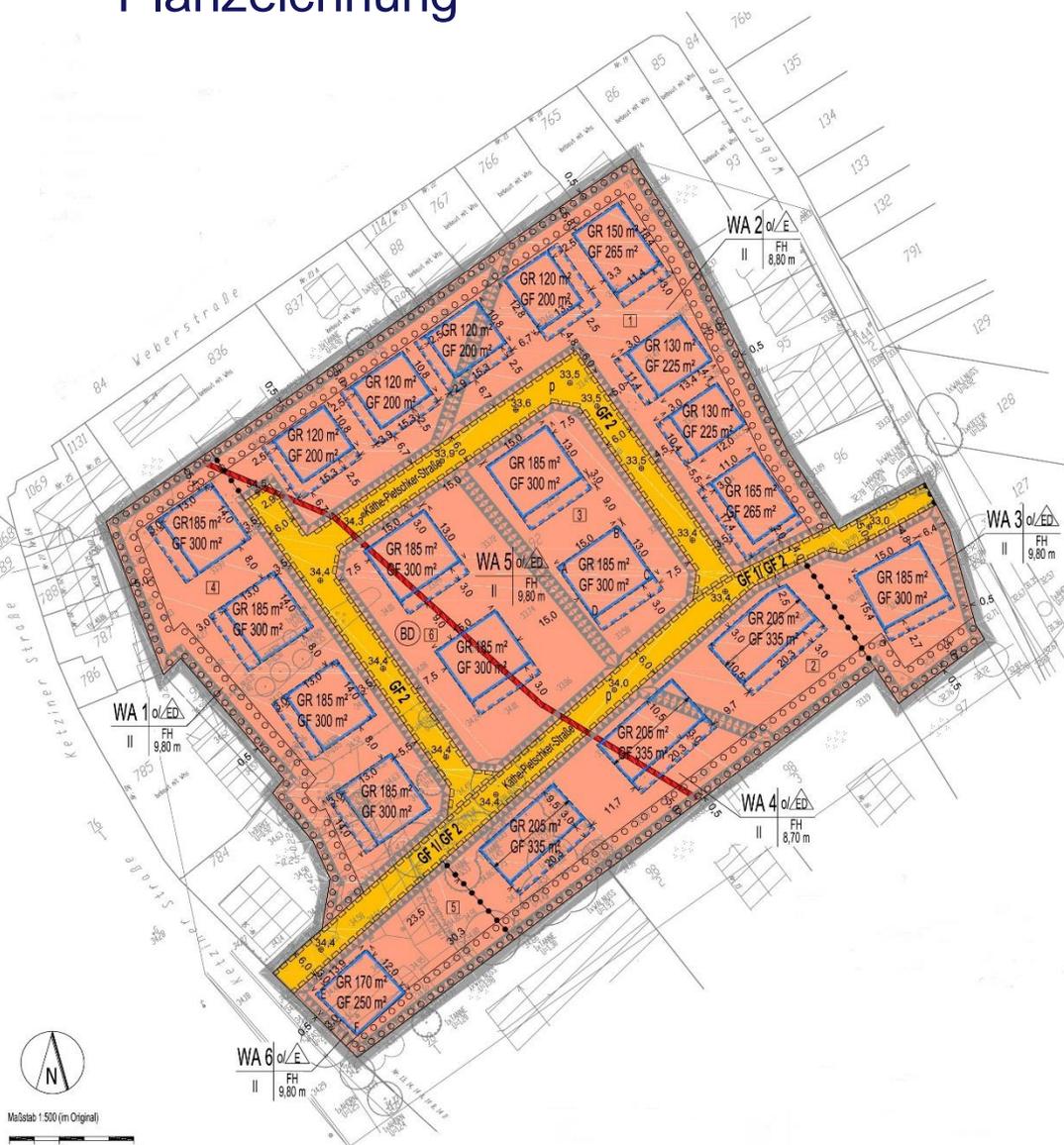
Veränderung des städtebaulichen Konzeptes führte zur Änderung in der Eingriffsbilanzierung, daher Anpassungen im Vertrag mit der Flächenagentur notwendig

## Ergänzung städtebaulicher Vertrag

➤ Anlage 6 – Konzept der Geländemodellierung

Veränderung der zu Grunde liegenden Schnitte durch das Baugebiet bedingt durch den 5 m breiten Grünstreifen und die daraus resultierende Verschiebung der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen

## Planzeichnung



allgemeine Wohngebiete



private Straßenverkehrsfläche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bodendenkmal



Flächen mit festgesetzter Höhenlage und Nummerierung der Flächen, z.B. 1