

## Protokollauszug

aus der

19. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität  
vom 27.05.2021

---

öffentlich

**Top 3.7    Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring", Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag**

**21/SVV/0426  
ungeändert beschlossen**

Frau Brunne (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation (die im Ratsinformationssystem zur Sitzung hinterlegt ist) ein.

Herr Raschke kritisiert, dass hier das Potsdamer Baulandmodell überhaupt nicht funktioniert habe. Es ist kein sozialer Wohnungsbau vorgesehen, weswegen die Vorlage abzulehnen ist.

Auch Herr Berlin bekräftigt, dass ohne sozialen Wohnungsbau der Vorlage nicht zugestimmt werden kann. Zudem kritisiert er im Hinblick auf die Abholzung die Schaffung von Tatsachen.

Frau Dr. Haebel erkundigt sich, wie der vernichtete Wald kompensiert wird.

Frau Brunne erläutert bezüglich der Kompensation, dass zweidrittel in dem Gebiet selbst vorgenommen wird, beispielsweise durch Dachbegrünung oder öffentliche Grünflächen. Ein Drittel wird außerhalb des Plangebietes erfolgen, nämlich durch einen Waldausgleich in Groß Glienicke.

Auf detailliertere Nachfragen von Frau Dr. Haebel und Herrn Raschke geht Frau Brunne ein. Frau Dr. Haebel kann jedoch keine wirkliche Kompensation in den Ausführungen der Verwaltung erkennen.

Herr Finken sieht zum ursprünglichen Plan eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf Grünflächen und Denkmalschutz. Er wird der Vorlage zustimmen.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

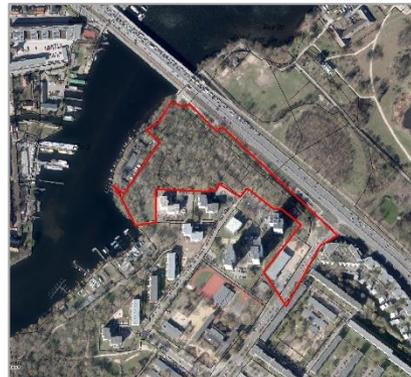
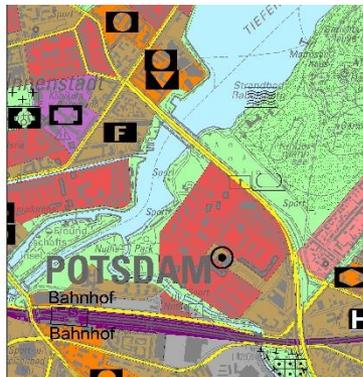
Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Betroffenenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" entschieden (gemäß Anlagen 5 und 6).

2. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" wird zugestimmt (siehe Anlage 9).
3. Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 7 und 8).

# Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/0426

Satzungsbeschluss zum  
Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldttring“, Abwägung und  
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag



Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Fachbereich Stadtplanung

## Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplans

- Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets (Geschosswohnungsbau),
- Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Schule“,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (Höhenstaffelung, Sichtbeziehungen etc.),
- lärmindernde Maßnahmen,
- keine signifikante Beeinträchtigung des Bestands, Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Gebiets und der Öffentlichkeit dienender kleinteiliger Bebauung am Ufer (Café o.ä.)



## **nicht umsetzbare Ziele**

(bereits in vorangegangenen Beschlüssen behandelt):

- Städtebau wurde mehrfach modifiziert, so dass das havelseitige Baugebiet entfiel,
- im Zuge dessen wurde die Höhenstaffelung zur Kompensation der entfallenden Wohnbauflächen aufgegeben und entsprechend der umliegenden Bebauung auf max. 5 Vollgeschosse vereinheitlicht,
- auf Grund des nicht auszuschließenden Bibervorkommens im Uferbereich wurde aus naturschutzfachlichen Gründen auf öffentliche Nutzungen (Café o.ä.) im Uferbereich verzichtet.

## Verfahrensablauf

Mai bis Juli 2014	städtebauliches Workshopverfahren
01.04.2015	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring und 8. FNP-Änderung „Am Humboldtring“
14.09. bis 16.10.2015	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB
26.08. bis 04.10.2016	Beteiligung TÖB
20.02. bis 23.03.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute TÖB
20.07. bis 03.09.2020	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute TÖB
12.10. bis 21.10.2020	Betroffenenbeteiligung (Investorin, SPSG, LfU)

## **Abwägungsvorschläge STN vorangegangener Beteiligungsschritte – Gegenstand früherer Beschlussvorlagen**

DS 17/SVV/0704 06.12.2017 sowie – Abwägungsbeschluss BT 2016 und  
Auslegungsbeschluss

- ▶ denkmalpflegerische Belange – Änderung des städtebaulichen Konzepts durch Reduzierung der Bebauung im WA1
- ▶ Lärmschutz – Anpassung der textlichen Festsetzungen
- ▶ Waldfeststellung – Aufnahme von Festlegungen zur Waldumwandlung im Vertrag

DS 20/SVV/0157 20.05.2020 – Abwägungsbeschluss erneute Beteiligung 2018, Zustimmung zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept und erneuter Auslegungsbeschluss, Aufhebung der FNP – Änderung

- ▶ denkmalpflegerische Belange - grundlegende Änderung des städtebaulichen Konzepts durch kompletten Wegfall der havelseitigen Bebauung, Kompensation über durchgängige Erhöhung auf max. 5 Geschosse
- ▶ Überarbeitung verschiedener Gutachten, darunter auch das Lärmgutachten mit Anpassungen der Festsetzungen
- ▶ Erschließungsfragen und Hinweis auf Bedeutung der Waldflächen für das Vorkommen von Vogelarten und damit verbundene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen - Leistungsfähigkeit der Erschließung gutachterlich nachgewiesen, Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, Ausgleich von Brutplätzen durch Anbringen von Nisthilfen durch Vertrag gesichert – keine Änderung der Planung

## **Abwägungsvorschlag erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum überarbeiteten Entwurf 07-09/2020**

- Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

## **Abwägungsvorschlag erneute Behördenbeteiligung zum überarbeiteten Entwurf 2020**

### Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Bestätigung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung
- aus denkmalrechtlichen Belangen - Streichung von hellen Farbspektren für Fassaden und Außenbauteile TF 8.4,
- Lärmbelastung durch die Nuthestraße und notwendige Anpassung von Festsetzungen TF 6.1,
- Vorkommen von Wald nach Landeswaldgesetz innerhalb des Geltungsbereichs und dem damit verbundenen notwendigen Ausgleich des Eingriffes,

- ergänzende wasserrechtliche Hinweise,
- allgemeine Hinweise zum Vorkommen von Bodenfunden,
- Hinweise der Versorgungsträger zum Bestand verschiedener Versorgungsleitungen

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde wie folgt geändert:

- Anpassung der textl. Festsetzungen zu den Farbspektren
- Anpassung der textl. Festsetzung im Bezug auf die Anzahl von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite
- ▶ darüber hinaus keine Änderungen / Ergänzungen der Planung, da entsprechende Hinweise bereits in den Planunterlagen enthalten sind.
- ▶ Städtebaulicher Vertrag enthält Regelungen zum Waldausgleich innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt

## **Abwägungsvorschlag Betroffenenbeteiligung 10/2020 zur Änderung textl. Festsetzungen aus der vorangegangenen Beteiligung 07-09/2020**

Die Betroffenen haben einvernehmlich den vorgeschlagenen Änderungen der textlichen Festsetzungen zugestimmt.

Dies betrifft:

- TF 6.1 Konkretisierung der Mindestanzahl der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite
- TF 8.4 Streichung besonders heller Farbspektren für Fassadenfarben und Fassadenelemente (z.B: Fensterrahmen etc.)

## **Städtebaulicher Vertrag – wesentliche Regelungsinhalte:**

- Regelungen zur Erschließung des Plangebiets, Übergabe von hergestellten Flächen an die Stadt, Eintragung von Geh- und Fahrrechten sowie zum Abschluss eines Erschließungsvertrages,
- Ausgleichsmaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft; interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Waldausgleich,
- Artenschutzmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Wiederbegrünung temporär in Anspruch genommener Flächen,

- Regelungen zur Fassadengestaltung im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte,
- Maßnahmen zum Schallschutz,
- Umsetzung einer durchgehenden Bebauung im WA1 und WA2,
- Sicherung der Baureihenfolge,
- Folgekosten für städtebauliche Maßnahmen - Errichtung sozialer Infrastruktur gemäß "Potsdamer Baulandmodell", Kita- und Grundschulplätze.



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

## Ausgleichsmassnahmen (naturschutzfachlich)

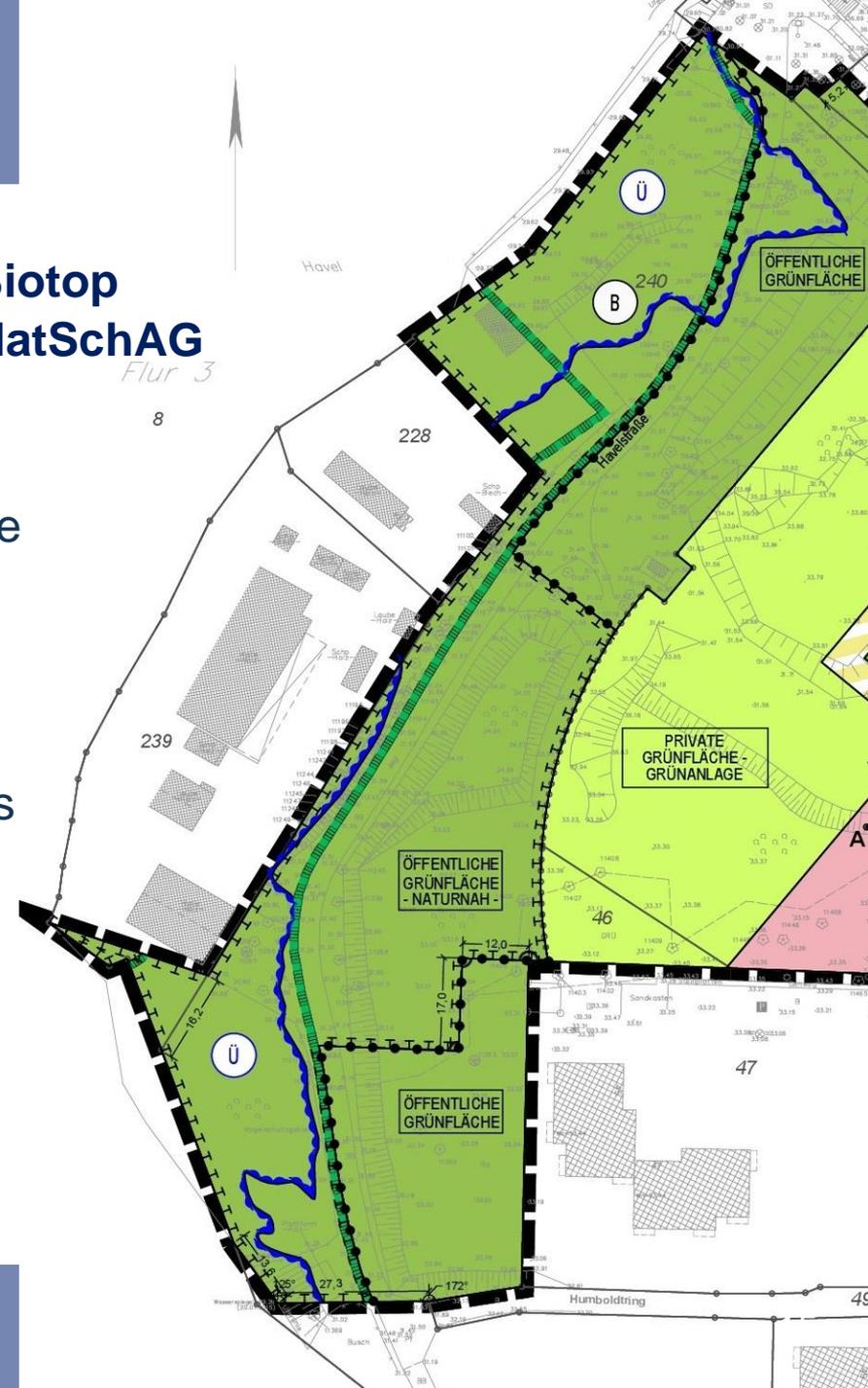
- Ausgleich ca. 2/3 des Eingriffs im Gebiet durch
  - 0,4 ha extensive Dachbegrünung,
  - 0,3 ha dauerhafte Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Sträucher, Bäume; Bodendecker etc.),
  - 0,5 ha private Grünfläche
  - 0,2 ha öffentliche Grünfläche
  
- Ausgleich ca. 1/3 des Eingriffs ausserhalb des Plangebietes durch
  - Anrechnung von Waldausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet Gemarkung Groß Glienicke

## Waldausgleich

- ca. 7,3 ha waldgestaltende Maßnahmen in Groß Glienicke
- ca. 2,2 ha Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung in Brandenburg

## Biotopflächen Havelufer - geschütztes Biotop §30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG

- im Uferbereich:  
Schilf (*Phragmites communis*) und Gelbe Teichrose (*Nuphar lutea*)
- nördl. Flurstück 228:  
Pappel-Weiden-Weichholzauenwald  
Silber-Weiden (*Salix alba*) mit Erle (*Alnus glutinosa*), Ulme (*Ulmus spec.*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- südl. Flurstück 239:  
Weidengebüsche gestörter Standorte  
unterliegen ebenfalls Biotopschutz



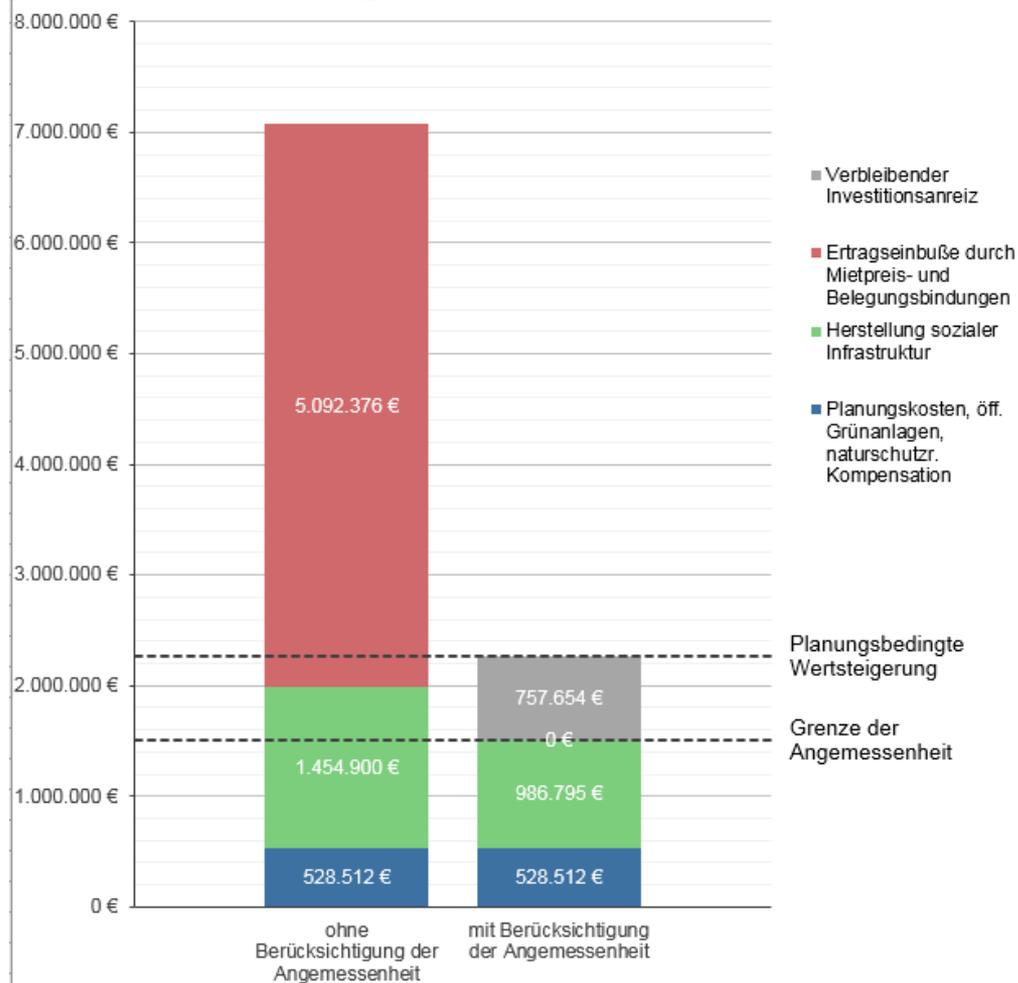
## Anwendung Potsdamer Baulandmodell

- Potsdamer Baulandmodell volle Anwendung im Verfahren
- Vertragsinhalte abhängig vom Ergebnis der Angemessenheitsprüfung, d.h. dem Verhältnis zwischen planungsbedingter Bodenwertsteigerung („Budget“) und vertraglich zu vereinbarenden Kosten und Leistungen.

### Maßgebliche anzurechnende Kostenfaktoren:

- Kosten für:
  - Workshopverfahren zur Konzeptfindung mit öff. Veranstaltung
  - Simulation Gebäudehöhen
  - Neuplanung nach mehrfacher Veränderung des B-Plans (tw. nach SVV-Beschluss) und Aktualisierung von Fachgutachten (u.a. Versickerung, Verkehr, Lärm, Artenschutz)
  - interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Waldausgleich
  - Herstellung öffentlicher Erschließung & Übertragung an Stadt

## Anwendung Potsdamer Baulandmodell



- Verfügbare Wertsteigerung: 1,5 Mio. EUR  
(in Bodenwert berücksichtigt: vertraglich gesicherte öffentl. Erschließungskosten i.H.v. ca. 1,6 Mio. EUR)
- bei anzurechnenden Planungskosten von ca. 528.000 EUR verbleiben ca. 987.000 EUR für die Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur
- Sozialer Wohnungsbau muss entfallen

## Angemessenheitsprüfung soz. Infrastruktur

- rechnerischer Neubedarf von bis zu 39,4 KITA-Plätzen und 25,1 Grundschulplätzen aus dem Vorhaben
- in eigenem und angrenzenden Planungsräumen keine Freikapazitäten verfügbar, daher Beteiligung in vollem Umfang an der Herstellung der verursachten Platzbedarfe
- dabei Begrenzung der Kostenbeteiligung unter Berücksichtigung der Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- demnach 26,7 KITA-Plätze und 17,0 Grundschulplätze gesichert

**Vertragliche Sicherung einer Kostenbeteiligung an der Herstellung von Plätzen in Krippen, Kindertagesstätten, Horten und Grundschulen in Höhe von 986.795 € Euro ist erfolgt.**

## Angemessenheitsprüfung Vorgehen grundsätzlich

1. Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung: Differenz aus Bodenwert vor Planung und des vollerschlossenen Bodenwerts nach Planung; 2/3 dieser Summe sind „Angemessenheitsgrenze“
2. Aufstellung anrechenbaren Kosten (Planung, Erschließung, Ausgleich & Ersatz, teilweise Altlastensanierung, Kampfmittelräumung, ...)
3. Ermittlung des finanziellen Gegenwerts der Verpflichtungen aus dem Baulandmodell (soziale Infrastruktur, sozialer Wohnungsbau)
4. entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB Reduzierung der vertraglichen Verpflichtungen, bis die Angemessenheitsgrenze nicht mehr überschritten wird
5. entsprechend der beschlossenen Priorisierungsregeln des Potsdamer Baulandmodells entfällt zunächst die Verpflichtung zur Herstellung von sozialem Wohnungsbau. Im zweiten Schritt wurde die Kostenbeteiligung an der Herstellung von neu verursachten Platzbedarfen in Kitas/Horten/Grundschulen teilweise reduziert.



**TF 6.1 alt (mit geplanten Änderungen):**

Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 in Gebäuden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B, C und D sowie entlang den Baugrenzen zwischen den Punkten zwischen D, E, F und G sowie entlang den Baugrenzen zwischen den Punkten K, L, M, N, O, P, Q und R mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens ~~die Hälfte~~ zwei der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Verkehrsflächen abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens ~~die Hälfte~~ zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Verkehrsflächen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BgbBO

### TF 8.4 alt (mit geplanten Änderungen):

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 müssen die zur Nuthestraße **sowie die südöstlichen zum Humboldtring** ausgerichteten Außenwandflächen (**inkl. Fensterrahmen und andere Fassadenelemente**) eine dunkle, differenzierte Farbigkeit mit geringem Reflexionswert (Helligkeitswert v und Hellbezugswert/Reflexionsfaktor Y,) aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 aufweisen:

- S3005-Y80R, S2005-Y20R, S3005-Y20R
- ~~S1005-Y50R, S1010-Y10R, S1010-Y20R, S1010-Y30R, S1010-Y40R, S1010-Y50R~~
- S2005-Y, S2005-Y10R, S2005-Y20R, S2005-Y30R, S2005-Y40R, S2005-Y50R
- S3010-Y, S3010-Y10R, S3010-Y20R, S3010-Y30R, S3010-Y40R, S3010-Y50R, S3010-Y60R
- S3020-Y, 3020-Y10R, S3020-Y30R, S3020-Y40R, S3020-Y50R, S3020-Y60R, S3010-G, S3010-G10Y, S3010-G20Y, S3010-G30Y, S3010-G40Y, S3010-G50Y, S3010-G60Y, S3010-G70Y, S3010-G80Y, S3010-G90Y
- S4010-G10Y, S4010-G20Y, S4010-G30Y, S4010-G40Y, S4010-G50Y, S4010-G60Y, S4010-G70Y, S4010-G80Y, S4010-G90Y