

Protokollauszug

aus der

40. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz vom 18.01.2022

öffentlich

**Top 4.3 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Neu Fahrland)
und Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans
21/SVV/1078
geändert beschlossen**

Der Vorsitzende eröffnet die 3. Lesung und verweist auf die bereits eingebrachten Änderungsanträge des Stadtverordneten Menzel und der Fraktion DIE aNDERE.

Änderungsantrag Stadtverordneter Menzel vom 7.12.2021:

Ergänzend möge die STVV zur DS 21/SVV/1078 folgendes beschließen:

6. Der in diesem Planungsgebiet gemäß der Bruttogeschossfläche von 292.000 m² zu erwartende Zuwachs um ca. 290 Wohnungen mit bis zu ca. 550 Einwohnern, ist gemäß Genehmigung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung dem „Einwohnerkontingent“ von Krampnitz 5000 anzurechnen. Die Planung für das Entwicklungsgebiet Krampnitz ist für die weitere Bauleitplanung des Entwicklungsgebietes Krampnitz entsprechend zu reduzieren.

Ergänzungsantrag Herr Pfrogner (DIE aNDERE) vom 21.12.2021:

„Die Beschlussvorlage 21/SVV/ 1078 wird in Ziffer 3 nach Satz 2 um diesen Satz ergänzt:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die in der am 01.12.2021 beschlossenen Neufassung der Stellplatzsatzung der LHP (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 21/SVV/0836) Anlage 1 "Richtzahlen" nicht überschritten werden.“

Frau Dr. Klockow bringt den Änderungsantrag des Ortsbeirates Neu Fahrland ein:

1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden.
2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.
3. Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.
Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:
- Hinzu kommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW. Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen.“

Herr Jäkel bringt den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE ein:

„Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird. Dazu sind entlang des Sacrow-Paretzer Kanals größere Durchblicke zwischen den Wohnhäusern zu planen. Weiterhin ist eine Verringerung der Geschossigkeit des Kopfbaus an der südwestlichen Spitze am Kanal von 5 Geschossen auf 3 Geschosse vorzunehmen.“

Herr Dr. Niekisch bringt den Änderungsantrag der CDU-Fraktion ein:

„- In der Überschrift/Betreffzeile ist OT Fahrland durch OT Neufahrland zu ersetzen

- die ersten beiden Punkte werden ersatzlos gestrichen

- Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluss 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) nicht zu überschreiten.

- die Vorlage ist gemäß den Vorschlägen zu verändern, die von der Arbeitsgruppe 3 des Werkstattverfahrens im Sommer 2021 ausgegangen sind.

- die Architektur - besonders die Dachgestaltung und die Bauhöhen - sind klar am Ortsbild von Neufahrland zu orientieren, das wesentlich durch Bauten mit zwei Geschossen charakterisiert ist.“

Frau Reimers bringt den Änderungsantrag der SPD-Fraktion ein:

„Das überarbeitete städtebauliche Konzept „Wohnen mit Durchblick“ (Anl. 1) soll Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ werden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet u.a.:

- einen Versatz der Baukörper zum Wasser sowie eine Aufweitung der Gebäudeabstände speziell entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals,
- eine Abstufung des „5-Geschossers“ im Südwesten des Plangebietes auf 3 Geschosse zur Anschlussbebauung sowie
- eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche auf ca. 28.300 m² für Wohnen und Gewerbe (für die Fläche südlich des Fährguts).

Das Angebot des Vorhabenträgers, über die Verpflichtungen aus dem Baulandmodell hinaus weitere 6 Wohnungen mit insgesamt 400 m² für eine Nettokaltmiete von unter 10 €/m² auf 10 Jahre begrenzt anzubieten, wird unterstützt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Verfahren zu untersuchen, wie dieses geeignet gesichert werden kann.“

Herr Jäkel bringt den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum vorgenannten Änderungsantrag der SPD-Fraktion ein:

„Punkt 4. des Änderungsantrages SPD ist durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Über die Verpflichtung aus dem Baulandmodell hinaus werden weitere 6 Wohnungseinheiten **mit 500 m² Wohnfläche** für einen Mietpreis von unter 10 €/m² **auf 20 Jahre** begrenzt angeboten.“

Frau Hüneke unterstützt den Änderungsantrag der SPD. Bezüglich des Änderungsantrages aus dem Ortsbeirat Neu Fahrland weist sie darauf hin, dass seitens der Investoren Bewegung stattgefunden hat und mittlerweile ein Planungsgewinn vorliegt.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) geht anhand einer Präsentation (die dieser Niederschrift beigelegt wird) auf Fragen der Mitglieder aus vorherigen Behandlungen sowie auf die vorliegenden Änderungsanträge ein.

Noch einmal stellt er explizit klar, dass hier kein Verstoß gegen Wasserschutzrecht vorliegt. Dies wurde bereits mehrfach festgestellt.

Zum Änderungsantrag aus dem Ortsbeirat Neu Fahrland entschuldigt er sich zunächst für die Verwechslung von „Fahrland“ und „Neu Fahrland“ in der Betreffzeile, dieses Versehen werde selbstverständlich geändert. Der übrige Antrag hingegen sei nicht zielführend für die weitere Entwicklung.

Nach Meinungsaustausch zu den Änderungsanträgen schlägt Herr Dr. Niekisch Frau Dr. Klockow vor, die beiden Punkte, Rundweg und Nordumfahrung, aus dem Änderungsantrag des Ortsbeirates Neu Fahrland zu streichen, dann könne er dem Antrag zustimmen.

Frau Dr. Klockow übernimmt diesen Vorschlag.

Herr Pfrogner ändert den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE in einen Prüfauftrag.

Der Vorsitzende stellt die Änderungsanträge zur Abstimmung:

1. in Prüfauftrag geänderten Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE

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

2. Änderungsantrag des Stadtverordneten Menzel

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

3. Geänderter Änderungsantrag des Ortsbeirates Neu Fahrland:

1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden.
2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.
3. Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.

Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:-

~~–Hinzukommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW. Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen.~~

Abstimmungsergebnis: mit 2:4:3 abgelehnt.

4. Änderungsantrag der CDU-Fraktion

Abstimmungsergebnis: mit 3:6:0 abgelehnt.

5. Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE

Abstimmungsergebnis: mit 3:5:1 abgelehnt.

6. Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum Änderungsantrag der SPD-Fraktion

Abstimmungsergebnis: mit 2:6:1 abgelehnt.

7. Änderungsantrag der SPD-Fraktion

Abstimmungsergebnis: mit 6:1:2 **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Das städtebauliche Konzept mit Stand vom August 2021 ist dem weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ zugrunde zu legen (Anlage 2).
2. Das Bebauungsplanverfahren ist auf Grundlage der auf der Planungswerkstatt „Westliche Insel Neu Fahrland“ aus dem Frühsommer 2021 erarbeiteten Planungsziele fortzuführen (Anlage 3).
3. Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgenommen hiervon ist das Ziel der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte der Bebauung (GFZ 0,2 bis 0,5). Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
4. Im weiteren Verfahren ist die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) in der Fortschreibung von 2019 (20/SVV/0081) anzuwenden (Anlage 4).
5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Fachausschuss vorzustellen und während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Ortsbeirat Neu Fahrland zu präsentieren.

Mit folgenden Änderungen:

Es wird geprüft, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann, dass die in der am 01.12.2021 beschlossenen Neufassung der Stellplatzsatzung der LHP (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 21/SVV/0836) Anlage 1 "Richtzahlen" nicht überschritten werden.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept „Wohnen mit Durchblick“ (Anl. 1) soll Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ werden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet u.a.:

- einen Versatz der Baukörper zum Wasser sowie eine Aufweitung der Gebäudeabstände speziell entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals,
- eine Abstufung des „5-Geschossers“ im Südwesten des Plangebietes auf 3 Geschosse zur Anschlussbebauung sowie
- eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche auf ca. 28.300 m² für Wohnen und Gewerbe (für die Fläche südlich des Fährguts).

Das Angebot des Vorhabenträgers, über die Verpflichtungen aus dem Baulandmodell hinaus weitere 6 Wohnungen mit insgesamt 400 m² für eine Nettokaltmiete von unter 10 €/m² auf 10 Jahre begrenzt anzubieten, wird unterstützt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Verfahren zu untersuchen, wie dieses geeignet gesichert werden kann.

Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

Sitzung des SBWL-Ausschusses am 18.01.2022



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

Nachfragen SWBL-Ausschuss am 21.12.2021

Ökologische Regelungen im Bebauungsplan Nr. 143

- ✓ Flächensparende Bauweise (kompakt)
- ✓ Begrenzung der Bodenversiegelung (seit 2015 diverse Bodensanierungsmaßnahmen, Status: „sanierte Fläche“)
- ✓ Erhaltung/Schaffung von (klimaregulierenden) Grün- und Freiflächen (Pflanzgebote)
- ✓ Verwendung durchlässiger Versiegelungsmaßnahmen
- ✓ Rückhaltung Niederschlagswasser (Retentionsdächer)
- ✓ Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf den Grundstücken
- ✓ Schutz des Grundwassers: Tiefgarage mit „weißer Wanne“, überdachte Müllplätze
- ✓ Biotopschutz (Uferbiotop)
- ✓ Begrünung des Straßenraums
- ✓ Dachbegründung
- ✓ Passiver Lärmschutz: kompakte Bebauung an B2
- ✓ Verkehrsgünstige Lage

Nachfragen SWBL-Ausschuss am 21.12.2021

Baulandmodell / Gefördertes Wohnen

Quarterback möchte ergänzend zum Baulandmodell einen Anteil an geförderten Wohnungen errichten: mind. 400 m² Wohnfläche / 6 Wohneinheiten unter 10 EUR/m² auf 10 Jahre gebunden.

Geförderter Wohnungsbau steht im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche. Je weniger Geschossfläche, umso weniger Wohnungen (und Spielraum für gebundene Wohnungen).

Nachfragen SWBL-Ausschuss am 21.12.2021

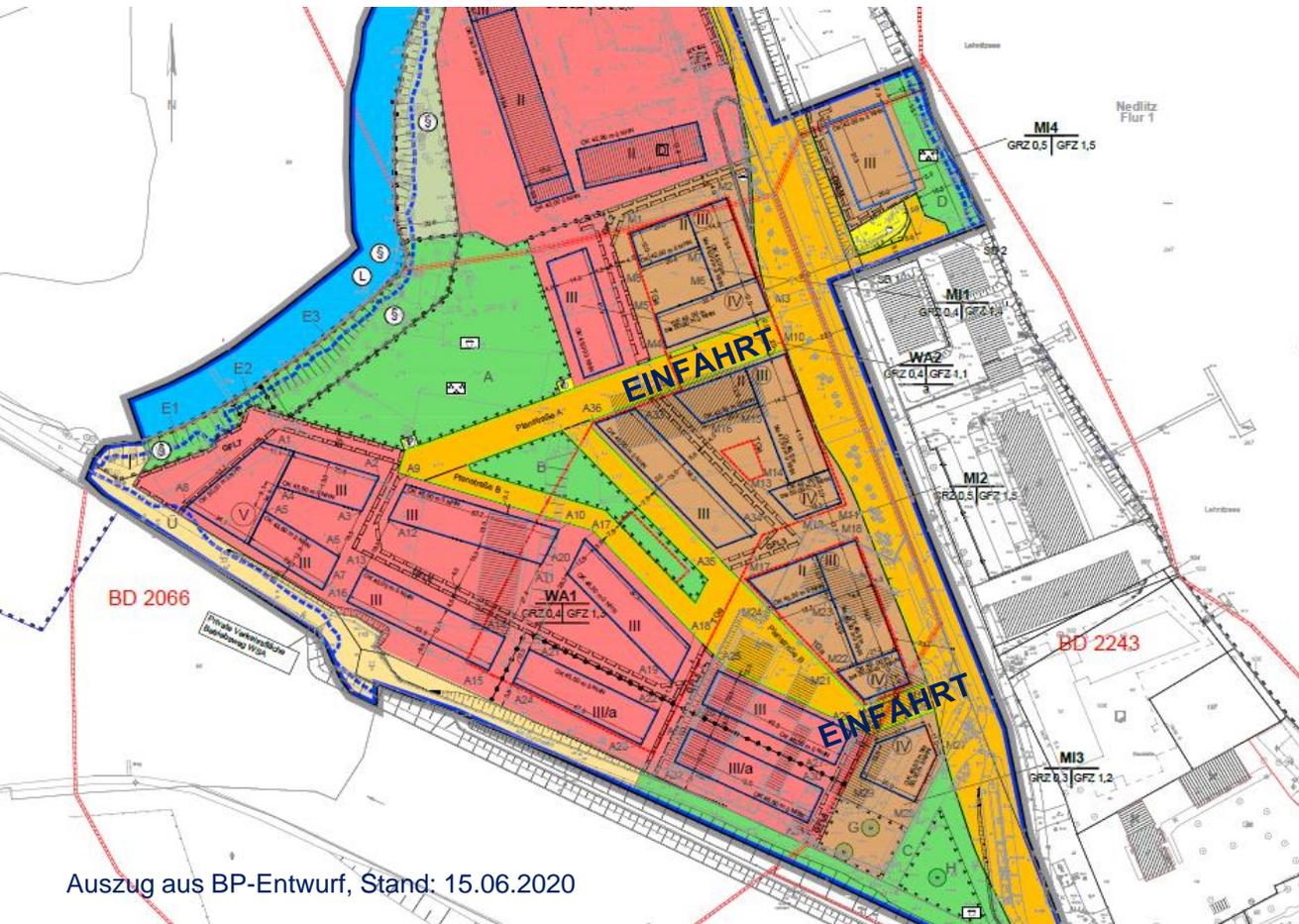
Neues Städtebauliches Konzept (Anlage 2 zur BV)



- (1) Wohnen mit Durchblicken (Versatz der Gebäude),
- (2) größere Abstände bei den Gebäuden am Sacrow-Paretzer-Kanal,
- (3) Abstufelung des „5-Geschossers“ auf 3 Geschosse zur Anschlussbebauung.

28.300 m² BGF für QB und MEAB (Wohnen und Gewerbe).
Rd. 900 m² weniger als im Werkstattverfahren.

Nachfragen SWBL-Ausschuss am 21.12.2021
Tiefgaragen im Plangebiet



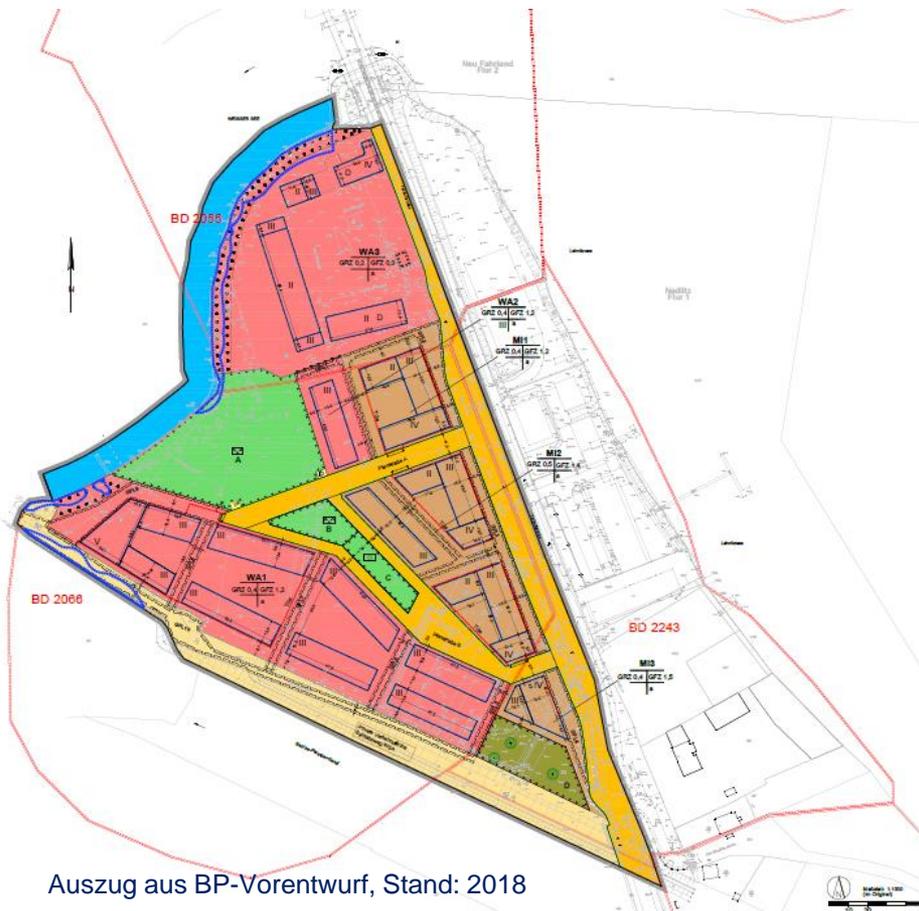
Auszug aus BP-Entwurf, Stand: 15.06.2020

Zwei Tiefgaragen:

- bieten Raum für 275 Stellplätze,
- für Anwohner, Beschäftigte und Kunden,
- Laut gutachterlicher Stellungnahme ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Grundwasserstände, Hydrodynamik des Grundwassers und Grundwasserqualität,
- außerhalb der Grundwasserfließrichtung verortet.

Nachfragen SWBL-Ausschuss am 21.12.2021

Frühzeitige Beteiligung ... 30.07.2018 bis einschließlich 29.08.2018



Auszug aus BP-Vorentwurf, Stand: 2018

- **TRAM-Vorplanung noch nicht abgeschlossen,** Aussetzen der Planung gefordert
- **Forderung eines Radschnellweges**
- **Komplettierung des Uferweges um die Insel**
- **Artenschutz: Ersatzflächen für Eidechsen sichern,** Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag überarbeiten
- **Verkehrliche Mehrbelastung:** Überarbeitung der VTU und interkommunale Abstimmung
- **Denkmalschutz: Orientierung an Persiusvilla,** Nachbarbebauung des Fährguts auf II VG reduzieren
- **Einzelhandel**
- **Entwässerung/Wasserschutz/TWSZ III beachten**
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte prüfen**
- **Aufweichung des Städtebauliches Konzept von SMAQ:** Ist Eingriff in Siegerentwurf noch akzeptabel?

Änderungs- und Ergänzungsantrag ... 21/SVV/1078

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Ergänzend möge die STVV zur DS 21/SVV/1078 folgendes beschließen:

6. Der in diesem Planungsgebiet gemäß der Bruttogeschossfläche von 292.000 m² zu erwartende Zuwachs um ca. 290 Wohnungen mit bis zu ca. 550 Einwohnern, ist gemäß Genehmigung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung dem „Einwohnerkontingent“ von Krampnitz 5000 anzurechnen. Die Planung für das Entwicklungsgebiet Krampnitz ist für die weitere Bauleitplanung dieses Entwicklungsgebietes Krampnitz entsprechend zu reduzieren.

Begründung:

Das neue Baugebiet des B-Plan 143 wird allein durch die Bundesstraße 2 erschlossen. Wegen der schon heute zeitweise zu beobachtende Überlastung der Bundesstraße 2, hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß der von der LH Potsdam erstellten Verkehrswirkungsanalyse den Zuwachs des Entwicklungsgebietes auf 5.000 Personen festgelegt. Da die zukünftig im B-Plan 143 zu erwartenden Einwohner die gleiche Erschließungsstraße nutzen müssen, wie die Einwohner des Entwicklungsgebietes Krampnitz, ist deren Anzahl im B-Plan 143 für die Entwicklung Krampnitz anzurechnen. Ansonsten wäre eine Überlastung der B2 durch die Bauleitplanung zu erwarten.

gez. Andreas Menzel

Der vorliegende Antrag wird verwaltungsseitig nicht unterstützt, da zwei eigenständige Planungen.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Änderungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung mögen beschließen:

Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Begründung:

Im zurückliegenden Werkstattverfahren wurden, z. B. in der A die diesem SVV Beschluß nahe kommen. Ausgehend von die gelingen, die städtebaulich für diese Insellage der ländlichen Or

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

Der vorliegende Antrag wird verwaltungsseitig nicht unterstützt. Er stimmt mit der Empfehlung der Verwaltung inhaltlich nicht überein.

Konzept aus Planungswerkstatt ermöglicht eine Brutto-GFZ für westliche Insel von 0,68.

Ergänzungsantrag... 21/SVV/1078

Ergänzungsantrag

Die Beschlussvorlage 21/SVV/1078 wird in Ziffer 3 nach Satz 2 um diesen Satz ergänzt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die in der am 01.12.2021 beschlossenen Neufassung der Stellplatzsatzung der LHP (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 21/SVV/0836) Anlage 1 "Richtzahlen" nicht überschritten werden.

Begründung:

Die noch von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene und am 30.12.2021 bekanntzumachende Neufassung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdamr enthält gemäß ihrer Anlage 1 Richtzahlen für den erforderlichen Stellplatznachweis.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" ist durch die Trasse des ÖPNV und der künftigen Tram-Verbindung zwischen dem Potsdamer Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof und dem Potsdamer Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof verbunden.

Hinsichtlich der aufzunehmenden Mobilitätswende und der von der Stadtverordnetenversammlung erklärten Klimanotstand ist die Errichtung von Stellplatzanlagen über das Maß der neugestalteten Flächen zu begründen.

DIE ANDERE

Verwaltungsseitig wird empfohlen zu prüfen, ob Regelung in einem städtebaulichen Vertrag möglich ist. Dadurch wird vermieden, schon vor der Abwägungsentscheidung zu einem einzelnen Belang bereits eine Festlegung zu treffen.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Der **Ortsbeirat Neu Fahrland** bringt folgenden Änderungsantrag ein:

Änderungsantrag

1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden. ... **Annahme**
2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen. ... **Ablehnung**
3. Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.

Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:

Hinzu kommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW.

Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen. ... **Ablehnung**

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

- 1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden.**

Die Vorlage ist im Original richtig.

Bei Einstellung ins RIS kam es zu diesem Fehler.

Wir empfehlen dem Antrag zu folgen.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.

a) Widerspruch zu den geltenden Planungszielen

In der Leitentscheidung werden die im Werkstattverfahren gewonnenen Erkenntnisse/Mehrheitenmeinung dargestellt.

Die beabsichtigte Streichung würde die in einem offenen Prozess herbeigeführten Ergebnisse missachten.

Die Konkretisierung von Planungszielen im laufenden Verfahren ist nicht untypisch und nicht zu beanstanden.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.

b) Missachtung übergeordneter Planungsziele der LHP

Vorgaben des Landschaftsplans vom 19.09.2012 nicht berücksichtigt

Das Konzept, das der Leitentscheidung zugrunde liegt, entspricht den Vorgaben des Landschaftsplans.

Unesco-Weltkulturerbegebiet und historische Kulturlandschaft ignoriert

Das Konzept, das der Leitentscheidung zugrunde liegt, berücksichtigt die Lage des Plangebietes in der erweiterten Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes. Die Sichtachsen zum denkmalgeschützten Fährgut bleiben erhalten. Die Denkmalbehörden sind in den Planungsprozess eingebunden.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.

c) Verstoß gegen Landesgesetz

§ 4 Nr. 45 WSG-VO: Verbot der Erhöhung des Maßes der Nutzung

Nach § 4 Nr. 45 der „*Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz*“ vom 19. August 2003 (WSG-VO) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten, sofern sich dadurch das im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der am 31. August 2001 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigten Fassung für die Zone III vorgesehene Maß der Nutzung insgesamt erhöht oder wenn die ausgewiesenen Baugebiete gegenüber dem vorgenannten Flächennutzungsplan in Richtung auf die Zone I verschoben werden.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.

c) Verstoß gegen Landesgesetz

§ 4 Nr. 45 WSG-VO: Verbot der Erhöhung des Maßes der Nutzung

FNP Neu Fahrland von 2001 ist zur Bewertung heranzuziehen.

Im FNP Neu Fahrland ist die westliche Fläche als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Versiegelungsanteil < 30% der Gesamtfläche) angegeben.

→ Maximale GRZ: 0,3

Entlang der Tschudistraße ist eine gemischte Baufläche dargestellt, ohne Angabe zur GRZ/GFZ. Damit ergibt sich für diese Fläche auch keine Einschränkung bzgl. der Entwicklung der Dichte im Sinne des § 45 WSG-VO.

Ein Verstoß gegen die Wasserschutzgebietsverordnung liegt nicht vor.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.

d) Fragwürdiges Ergebnis des Werkstattverfahrens / unausgewogene Zusammensetzung des Gremiums

Gremium*

Fraktionen des SBWL (7 Fraktionen angefragt): 6

Ortsbeirat: 1

Gestaltungsrat: 2

Investor: 3

Fachverwaltung: 4

UDB: 1

Eine Vertreter*in der Architektenkammer war ebenfalls eingeladen

* Teilnehmerkreis war wegen strenger Corona-Auflagen entsprechend reglementiert. Auf eine ausgewogene Zusammensetzung wurde jedoch großen Wert gelegt.

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.

Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:

- **Hinzu kommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW.**
- **Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen.**

Änderungsantrag... 21/SVV/1078

Ortsbeirat Neu Fahrland

Streichung würde die in einem offenen Prozess herbeigeführten Ergebnisse der Planungswerkstatt missachten.

Städtebauliches Konzept der Beschlussvorlage, das als Grundlage für den BP Nr. 143 dient, macht eine Änderung des FNPs erforderlich.

LKW-Verbot auf Tschudistraße sowie Nordumfahrung nicht über BP Nr. 143 zu regeln.

Uferweg/Inselrundweg sind im weiteren Verfahren zu klären (s. SVV-Beschluss vom 3.11.2021).

Dem Änderungsvorschlag ist nicht zu entnehmen, welches konkrete Konzept der weiteren Entwicklung der Insel Neu Fahrland zugrunde gelegt werden soll. Für die künftige Entwicklung dieser Flächen ist dieser Vorschlag daher nicht zielführend.

Insel Nedlitz: Gefährdet neues Projekt die Umwelt in Potsdams Norden?... Meldung aus den Medien

1. Bauen in TWSZ III insbesondere mit Tiefgarage ist nicht erlaubt.

Aussage ist nicht korrekt.

Grundlage bildet Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz. Zum Schutz der Qualität des Grundwassers durch Verminderung anthropogen belasteter Flächen ist die GRZ auf 0,3 zu begrenzen (im westlichen Teil).

Aus Nutzung der Tiefgarage sind **keine Beeinflussungen der Grundwasserqualität** zu erwarten, da Tiefgarage wasserdicht als WU-Konstruktion errichtet wird (*BBiG GmbH Geotechnische Stellungnahme zum Einfluss der geplanten Tiefgarage auf das Schutzgut Grundwasser, 2020*).

Insel Nedlitz: Gefährdet neues Projekt die Umwelt in Potsdams Norden?... Märkische Allgemeine 09.01.2022

2. Negative Beeinflussung des Europäischen Vogelschutzgebietes (mit See- und Fischadlern)

Artenschutz ist ein wichtiger Belang in Bauleitplanung.

Artenschutzkartierung (faunistische Untersuchung), Biotopkartierung und Baumgutachten erarbeitet, Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf (Stand: 06.2020) eingeflossen.

Laut faunistischer Untersuchung keine Seeadler im Plangebiet, Schutzmaßnahmen für vorgefundene Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Insel Nedlitz: Gefährdet neues Projekt die Umwelt in Potsdams Norden?... Märkische Allgemeine 09.01.2022

3. Es ist ein großzügiger Uferweg unter Schutz des ökologisch wertvollen Uferbiotops anzulegen.

Kein Uferweg auf privaten Flächen zu erzwingen (s. Fährgut).

Umsetzbar sind punktuelle Zugänge zum Wasser, der Öffentliche Park und der Erhalt des Weges am Kanal

Prüfung und Konkretisierung im weiteren Verfahren



Gremien

OBR Neu Fahrland:	19.11.2021 - keine Beschlussfähigkeit
SBWL-Ausschuss:	23.11.2021 - 1. Lesung
OBR Neu Fahrland:	14.12.2021 - 1. Lesung
SBWL-Ausschuss:	21.12.2021 - zurückgestellt
OBR Neu Fahrland:	11.01.2022 - Änderungs-/Ergänzungsantrag
SBWL-Ausschuss:	18.01.2022
SVV-Sitzung:	26.01.2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Der Ortsbeirat Neu Fahrland bringt folgenden Änderungsantrag ein:

Änderungsantrag

1. Aus der Beschlussvorlage 21/SVV/1078 soll in der Betreffzeile „(OT Fahrland)“ gestrichen und durch „(OT Neu Fahrland)“ ersetzt werden.
2. Die Absätze 1 und 2 sind vollständig zu streichen.
3. Bei Absatz 3 bleibt der erste Satz erhalten („Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort.“), alle weiteren werden komplett gestrichen.

Ergänzt wird der 3. Absatz wie folgt:

- Hinzu kommt eine Senkung der von der Tschudistraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Durchfahrverbot für LKW und Schaffung einer Nordumfahrung für LKW.

Außerdem ist ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen anzulegen.

Begründung:

Zu 1: Die westliche Insel Neu Fahrland befindet sich - wie der Name schon sagt - im Ortsteil Neu Fahrland und nicht im Ortsteil Fahrland.

Zu 2:

a) Widersprüche zu den geltenden Planungszielen

Das sog. „städtebauliche Konzept mit Stand vom August 2021“ (Anlage 2) stellt einen Kniefall vor dem Investor, die Deutsche Wohnen bzw. deren Tochterunternehmen „Quarterback“, dar. Es verfolgt nicht die im Aufstellungsbeschluss (14/SVV/0251) gefassten Planungsziele, sondern eine maximale, gewinnorientierte Verwertung des Areals.

So bleibt das Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses, dass eine Identifikation für den Ortsteil geschaffen werden solle, völlig unberücksichtigt. Neu Fahrland weist eine lockere Bebauung auf mit einer Bebauungsdichte, die überwiegend weit unter der GFZ 0,5 liegt.

b) Missachtung übergeordneter Planungsziele der LHP

Auch andere übergeordnete Planungsziele der LHP werden völlig außer Acht gelassen. So wird beispielsweise im Landschaftsplan der LHP vom 19.09.2012 zu einer „Wiederherstellung gestörter, geschädigter und ausgeräumter Landschaftsteile“ geraten (Seite 8). Für die Insel Neu Fahrland wird dies konkretisiert: eine „naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Bauflächen auch im Bereich der Insel Neu Fahrland“ (Seite 112 des Landschaftsplans).

Die Empfehlung des Rats für Landespflege (vgl. Gutachterliche Stellungnahme und Ergebnisse eines Wissenschaftlichen Kolloquiums zum Thema „Pflege und Entwicklung der Potsdamer Kulturlandschaft“ vom 17.-18.10.1994 in Potsdam), „das Unesco-Weltkulturerbegebiet und die umgebende historische Kulturlandschaft zu schützen“, wird ignoriert, indem ein fünf stöckiges Gebäude auf die südwestliche Spitze der Insel gesetzt werden soll.

Der Appell, die Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Sichtachsen und Sichtfenstern (Veduten) zu schützen und weiter zu entwickeln, der sich auch im gültigen Landschaftsplan findet, wird vollständig ignoriert: „Naturschutz und Landschaftspflege sollen im gesamten Stadtgebiet auf die nachhaltige Entwicklung der Potsdamer Kulturlandschaft ausgerichtet werden. Dabei sind die hervorragenden landschaftsräumlichen Potentiale der Stadt konsequent zu nutzen. Die Forderung der Nachhaltigkeit weist darauf hin, dass auch künftigen Generationen ermöglicht werden soll, Natur und Landschaft in gleicher

Weise wie die heutige Bevölkerung zu nutzen und zu genießen.“ (Seite 8, vgl. auch Seiten 68/69, 90 ff.).

c) Verstoß gegen Landesgesetz

Besonders eklatant ist der Rechtsverstoß gegen ein Landesgesetz, das eine Erhöhung der Bebauungsdichte untersagt: Laut Trinkwasserschutzverordnung befindet sich das Gebiet der Insel Neu Fahrland in der Trinkwasserschutzzone III.

Im Landschaftsplan heißt es: „Angesichts der begrenzten Grundwasserreserven in der expandierenden Region Berlin erhält der Trinkwasserschutz (=Grundwasserschutz) zunehmende Bedeutung. Zur nachhaltigen Sicherung der Trinkwasserversorgung sind ausgedehnte Bereiche als Trinkwasserschutzgebiete, jeweils gegliedert in den Fassungsbereich der Trinkwasserbrunnen, sowie die engere und weitere Schutzzone (Trinkwasserschutzzonen I, II und III), auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes, des Brandenburgischen Wassergesetzes sowie durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung förmlich festgesetzt worden “ (Seite 30/31)“.

Daraus folgt zwingend laut Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz vom 19. August 2003, dass in der weiteren Schutzzone untersagt sind „...die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, sofern sich dadurch das im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der am 31. August 2001 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigten Fassung für die Zone III vorgesehene Maß der Nutzung insgesamt erhöht“ (siehe § 4 Schutz der Zone III).

d) Fragwürdiges Ergebnis des Werkstattverfahrens

Das Ergebnis des Werkstattverfahrens war wegen der unausgewogenen Zusammensetzung des Gremiums fragwürdig. Das Ergebnis stand von Anfang an fest, da die Mehrheit beim Investor und der Verwaltung bzw. deren Mitarbeitern lag: Von den sechzehn Teilnehmern der Planungswerkstatt waren nur sieben Teilnehmer aus dem politischen Raum (sechs Stadtverordnete und die stellvertretende Ortsvorsteherin), die übrigen kamen vom Investor bzw. aus der Verwaltung.

Insbesondere ist das daraus hervorgegangene städtebauliche Konzept als solches zu kritisieren. Zwar wird erklärt, die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014, mit Ausnahme der zu ändernden Bebauungsdichte, bestünden weiterhin fort. Letztlich werden dessen Planungsziele aber nahezu völlig übergangen.

Aspekte des Denkmalschutzes werden nicht gewürdigt: Danach sollten die Villa Persius als Solitär der künftigen Bebauung erkennbar sein, ebenso sollten aber auch landschaftliche Potentiale der Insel gestärkt und entwickelt werden.

Zu 3:

Um dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses gerecht zu werden, dass auf der Insel Neu Fahrland eine „Identifikation für den Ortsteil Neu Fahrland“ zu schaffen sei, darf die darin festgelegte Bebauungsdichte von maximal GFZ 0,5 nicht überschritten werden.

Die Bürgerschaft in Neu Fahrland lehnt eine Riegelbebauung entlang der Bundesstraße 2 ab, wie sie die Verwaltung als Lärmschutz favorisiert. Zur Senkung des Verkehrslärms soll stattdessen das Fahren von LKW

entlang der Tschudistraße verboten und für sie eine Nordumfahrung geschaffen und vorgeschrieben werden.

Ein Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses lautet: „Erschließung der Uferlandschaft durch Schaffung einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung aus dem Zentrum des Baugebietes zum Sacrow-Paretzer-Kanal/Nedlitzer Durchstich und Anbindung an den dort verlaufenden, zur Bundeswasserstraße gehörenden Betriebsweg“. Um diesem Planungsziel gerecht zu werden und um den Blick auf das Wasser und die umgebende Landschaft von den unterschiedlichsten Stellen der Insel einer breiten Bevölkerung zu ermöglichen, soll ein Inselrundweg für Spaziergänger in sicherer Entfernung von geschützten Biotopen geschaffen werden.

Der im Entwurf des Investors gezeigte Weg entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals ist irreführend, da es sich um einen Betriebsweg des Bundeswasserstraßenamtes handelt, dessen Betreten verboten ist. Auch die zwischen zwei Biotopstreifen ausgewiesene Badestelle weckt unrealistische Hoffnungen, da das Schwimmen wegen der geringen Wassertiefe (Schlick) nahezu unmöglich ist.



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

DS 21/SVV/1078

öffentlich

Einreicher: **Fraktion CDU**

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

Erstellungsdatum 17.01.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
26.01.2022	Stadtverordnetenversammlung		x

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- In der Überschrift/Betreffzeile ist OT Fahrland durch OT Neufahrland zu ersetzen
- die ersten beiden Punkte werden ersatzlos gestrichen
- Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:
Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluss 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) nicht zu überschreiten.
- die Vorlage ist gemäß den Vorschlägen zu verändern, die von der Arbeitsgruppe 3 des Werkstattverfahrens im Sommer 2021 ausgegangen sind.
- die Architektur - besonders die Dachgestaltung und die Bauhöhen - sind klar am Ortsbild von Neufahrland zu orientieren, das wesentlich durch Bauten mit zwei Geschossen charakterisiert ist.

Begründung:

Die Begrenzung der Dichtewerte der Bebauung entspricht nicht nur den Vorgaben der Stadtverordneten, die in den bindenden Beschlüssen von 2014 und 2019 ihren Niederschlag gefunden haben. Sie entspricht auch den Vorschlägen und Beschlüssen des Ortsbeirates von Neufahrland, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insgesamt ist darauf zu achten, dass in dem sensiblen, ländlich geprägten Landschaftsbereich zwischen dem Lehnitz- und dem Weißen See sowie am Rande der Lenne'schen Feldflur der typische Charakter Potsdams nicht empfindlich gestört wird.

Unterschrift

Betreff:
B-Plan Nr. 143 Westliche Insel Neu Fahrland

Einreicher:
Ralf Jäkel
Fraktion Die Linke

Der SBWL / die StVV mögen beschließen:

Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Dazu sind entlang des Sacrow-Paretzer Kanals größere Durchblicke zwischen den Wohnhäusern zu planen. Weiterhin ist eine Verringerung der Geschossigkeit des Kopfbaus an der südwestlichen Spitze am Kanal von 5 Geschossen auf 3 Geschosse vorzunehmen.

Begründung:

Im zurückliegenden Werkstattverfahren wurden, z. B. in der Arbeitsgruppe 3, Vorschläge entwickelt die eine GFZ von 0,43 für das Gesamtgebiet ergeben haben und damit diesem SVV Beschluß entsprechen. Ausgehend von diesem Entwurf kann eine Überarbeitung gelingen, die städtebaulich für diese Insellage der ländlichen Ortsteile verträglich ist.

Ralf Jäkel

SBWL Ausschuss 18.1.2022

Änderungsantrag zum B-Plan Insel Neu Fahrland DS 21/SVV/1078 der SPD-Fraktion

Das überarbeitete städtebauliche Konzept „Wohnen mit Durchblick“ (Anl. 1) soll Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ werden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet u.a.:

- einen Versatz der Baukörper zum Wasser sowie eine Aufweitung der Gebäudeabstände speziell entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals,
- eine Abstufung des „5-Geschossers“ im Südwesten des Plangebietes auf 3 Geschosse zur Anschlussbebauung sowie
- eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche auf ca. 28.300 m² für Wohnen und Gewerbe (für die Fläche südlich des Fährguts).

Das Angebot des Vorhabenträgers, über die Verpflichtungen aus dem Baulandmodell hinaus weitere 6 Wohnungen mit insgesamt 400 m² für eine Nettokaltmiete von unter 10 €/m² auf 10 Jahre begrenzt anzubieten, wird unterstützt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Verfahren zu untersuchen, wie dieses geeignet gesichert werden kann.

Änderungsantrag
Zum Änderungsantrag der SPD / Grünen

18.01.2022

21/SVV/1078

Betreff:
B-Plan Nr. 143 Westliche Insel Neu Fahrland

Einreicher:
Ralf Jäkel
Fraktion Die Linke

Der SBWL / die StVV mögen beschließen:

Punkt 4. des Änderungsantrages SPD / Grüne ist durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Über die Verpflichtung aus dem Baulandmodell hinaus werden weitere 6 Wohnungseinheiten **mit 500 m² Wohnfläche** für einen Mietpreis von unter 10 €/m² **auf 20 Jahre** begrenzt angeboten.

Ralf Jäkel