



Betreff:

öffentlich

Beschluss über die 16. Änderung des Flächennutzungsplans und Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße sowie Zustimmung zum Durchführungsvertrag

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister	Erstellungsdatum	19.02.2002
	Eingang 02:	
	IV.1.61.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße“ zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend Anlage 1, 1a entschieden.
- Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans „Ehemaliges Archiv Kohlhasenbrücker Straße“ wird beschlossen (s. Anlage 2).
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße“ wird gemäß § 12 i. V. m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 3).
-

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Die Realisierung sowie die Finanzierung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
 Sollte es sich als notwendig erweisen, im Zuge der Nutzung des Vorhabens den Ausbau der Zuwegung außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen, sind vom zuständigen Fachbereich die Mittel in Höhe von 85.000,00 EUR in die Haushalts- und Finanzplanung einzustellen.
 Es wird davon ausgegangen, dass diese Realisierung nicht vor etwa 2008 erfolgen wird (s. Darstellung der Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung in Punkt 3.6 der Begründung).

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Begründung:

ANLAGE 1

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "WOHN- UND WERKSTÄTTE FÜR BEHINDERTE, KOHLLHASENBRÜCKER STRASSE"

SOWIE

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES POTSDAM

BEGRÜNDUNG ZUSAMMENFASSUNG DES ABWÄGUNGSVORSCHLAGS UND EMPFEHLUNG DER VERWALTUNG

JANUAR 2002

1 Anlass für die Beschlussvorlage

Durch die Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH des DRK wird der Bau einer neuen Werkstatt mit 152 Plätzen und einer Wohnstätte für 32 behinderte Mitarbeiter auf dem eigenen Grundstück in der Kohlhasenbrücker Straße 106 angestrebt. Mit dieser beabsichtigten Zusammenführung von Werkstätten und Wohnstätte an einem Standort können die täglichen Behindertentransporte eingeschränkt werden. Die technische und soziale Infrastruktur würde sich mit der Realisierung dieses Vorhabens wesentlich verbessern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 17.09.2001 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 Gegenstand der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wird im Westen von der Kohlhasenbrücker Straße, im Norden und im Osten durch Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide" und im Süden durch ein bis an die Großbeerenstraße heranreichendes Grundstück begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Das Gelände wurde seit den 30er Jahren des 20sten Jahrhunderts als Archiv für Filmmaterial genutzt. Mehrere massive und weniger massive Gebäude sind im mittleren Bereich über das Grundstücksgelände verteilt und durch befestigte Wege miteinander verbunden. Die Freiflächen werden durch einen hohen Baumbestand mit Waldstaudenfluren gekennzeichnet.

Mit dem Bau der Werkstatt entstehen Arbeitsplätze für 140 Behinderte. Ergänzend hierzu ist die Integration einer Fördergruppe für 12 Behinderte in das Bauvorhaben vorgesehen. Die eingeschossige Werkstatt soll im nördlichen, die zweigeschossige, für 32 Bewohner konzipierte Wohnstätte im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Auf den vorhandenen Baumbestand wurde weitgehend Rücksicht genommen.

Das Plangebiet wird in eine Baufläche für die Wohn- und Werkstatt für Behinderte, in Grünflächen, sowie in Flächen für den Wald unterteilt. Mit der Festsetzung von Grundflächen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt wird das Maß der baulichen Nutzung der Baufläche für die Wohn- und Werkstatt für Behinderte näher bestimmt.

3 Planungsvorgaben

Im **Flächennutzungsplan Potsdam**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.10.2001 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/2001), sind für das Plangebiet folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Sondergebiet mit hohem Grünanteil mit der Bestimmung "Archiv" i. mittleren Plangebiet,
- Flächen für Wald im nordwestlichen, nordöstlichen und im südöstlichen Plangebiet (außerhalb der vorhandenen bebauten Grundstücksfläche).

Nach den Darstellungen des Beiplanes Natur- und Landschaftsschutz liegt das Plangebiet innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Parforceheide"**. Durch die Verordnung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 12.11.1997 ist dieses LSG dauerhaft unter Landschaftsschutz gestellt worden. Die Verordnung trat am 11.12.1997 in Kraft. Für das Vorhaben zur Errichtung einer Wohn- und Werkstätte für Behinderte ist mit Bescheid vom 06.12.2001 der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) die Befreiung von den Verboten und Geboten gemäß § 22 (3) BbgNatSchG in Verbindung mit der Verordnung über das LSG "Parforceheide" erteilt worden (Bescheid-Nr. LSG-021/01).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Archiv" sowie eines kleinen Teils der angrenzenden Waldfläche wird mit der Änderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sozialeinrichtung" geändert. Gegen die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs der **16. Änderung des Flächennutzungsplanes** sind keine Bedenken erhoben worden.

Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom 03. Mai 2001 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Stadt Potsdam mit, dass mit den Erklärungen der Abteilung Naturschutz des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 26.03.2001 und der regionalen Planungsgemeinschaft vom 17.01.2001 die Argumente, die den Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz (LEP eV Ziel 1.2.2) weiter konkretisieren, entkräftet werden. Darauf aufbauend folgt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung den im Schreiben der Stadt Potsdam dargelegten Ausführungen zur Nachnutzung der baulich vorgeprägten Konversionsfläche (entsprechend LEP eV Ziel 1.0.5) angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich und trägt das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht mit.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße" liegt in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch grenzt der Geltungsbereich an keines der beiden Schutzgebiete.

Waldumwandlung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mittels Ortstermin am 15.11.2000 die Grenzen des Waldes im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg durch die Oberförsterei Potsdam und die Revierleitung Güterfelde bestimmt worden. Im Ergebnis dessen befindet sich ein kleiner Teil der geplanten Baufläche auf Waldflächen. Dafür ist eine Waldumwandlung erforderlich, die vom Vorhabenträger beantragt worden ist. Mit Schreiben des Amtes für Forstwirtschaft Belzig vom 21.01.2002 ist im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von 489 m² Wald auf dem Flurstück 47/1 der Flur 5 in der Gemarkung Babelsberg in eine Wohngebietsfläche erteilt worden. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung wurde eine Walderhaltungsabgabe festgesetzt, die vom Vorhabenträger zu tragen ist.

4 Zusammenfassung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.10.2001 bis zum 12.11.2001 statt. Mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung wurden die Bürger förmlich an der Planung beteiligt. Von der Möglichkeit Einsicht in die Pläne zu nehmen sowie Anregungen zu äußern machte während der Auslegungszeit kein Bürger Gebrauch. Schriftliche Äußerungen zum Entwurf wurden nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 11.10.2001 wurden 18 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen von der Planung berührt sein können, das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin und das Amt Stahnsdorf als Nachbargemeinden sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt. Im Ergebnis dieser Benachrichtigung gingen 6 Rückäußerungen ein. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In drei Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in zwei Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben und eine Stellungnahme beinhaltet eine Ablehnung der Planung.

Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf Hinweise zur Waldumwandlung, zu Formulierungen in der Begründung, Sicherheitsabständen zwischen der Bebauung / Feuerstätten und dem Wald (Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen) sowie zur Eindeutigkeit der immissionsrechtlichen Festsetzungen (Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel). Die ablehnende Stellungnahme vom Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände beinhaltet im Kern die Aussage, dass die Eingriffe in Natur- und Landschaft nur unzureichend erfasst sind, und damit zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen demnach auch nicht geeignet sein, eine ausreichende Kompensation erzielen zu können.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde gaben keine Äußerung:

- 01 Brandenburgisches Autobahnamt Stolpe
- 02 Handwerkskammer Potsdam
- 03 Bundesvermögensamt Potsdam
- 04 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- 05 Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg
- 06 Wasserbetrieb Potsdam GmbH
- 07 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum
- 08 Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik
- 09 Industrie- und Handelskammer Potsdam
- 10 Landesjagdverband Brandenburg e.V.
- 11 Kataster- und Vermessungsamt Potsdam-Mittelmark
- 12 EVP Energieversorgung Potsdam GmbH
- 13 VNG-Verbundnetz Gas AG
- 14 Landesumweltamt Brandenburg
- 15 Amt Stahnsdorf

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde hatten keine Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. sind nicht betroffen:

- 01 Landesbergamt Brandenburg
- 02 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- 03 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

5 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Potsdam

Während der Zeit der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zu diesem keine Anregungen vorgebracht. Nach Ablauf der Frist ging eine Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel ein, in der jedoch keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten Änderung der bisher als Sondergebietes "Archiv" dargestellten Fläche in ein Sondergebiet "Sozialeinrichtung" erhoben worden sind.

6 Zusammenstellung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Hinweise zu Sicherheitsabständen zwischen der Bebauung / Feuerstätten und dem Wald werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Sicherheitsabstand von 25 m zwischen Wald und Bebauung hat empfehlenden Charakter. Da Bauherr und Waldbesitzer dieselben Personen sind, ist eine Haftungsverzichtserklärung nicht notwendig. Die Errichtung einer Anlage, die den Betrieb einer Feuerstätte im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald verbunden ist, wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren auf Antrag von der Unteren Forstbehörde genehmigt. Die Hinweise auf Formulierungen in der Begründung werden durch Fortschreibung der Begründung berücksichtigt.

Die Festsetzung zum Immissionsschutz wird redaktionell geändert (siehe auch nachfolgenden Abschnitt 7).

Die ablehnende Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde die Eingriffe als ausreichend kompensiert eingeschätzt hat. Darüber hinaus sind einzelne Aspekte der Stellungnahme entkräftet bzw. klargestellt worden.

7 Redaktionelle Änderungen der Planung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich eine redaktionelle Änderung der Planung.

Das Amt für Immissionsschutz regte in seiner Stellungnahme vom 13.11.2001 an, die Festsetzungen 3 und 12 auf eine Gegensätzlichkeit hin zu überprüfen. Im Ergebnis der Prüfung wird die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend redaktionell geändert, dass bei Baugrenzen ein Vortreten von Lärmschutzwänden bis 2,0 m zulässig ist. Damit wird den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz auch in Ihrer Umsetzung bei den überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen, die aufgetretene Widersprüchlichkeit ausgeräumt.

3.(neu)Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, bis 0,5 m, ein Vortreten von Lärmschutzwänden bis 2,0 m sowie ein Vortreten von nichtunterkellerten Terrassen bis 3,0 m zulässig. Werden weitere Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.

Im Ergebnis der Prüfung der Planinhalte wurde deutlich, dass die textliche Festsetzung Nr. 7 nicht erforderlich ist. Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist diese Festsetzung in einem Bebauungsplan nicht möglich. Daraufhin wird die textliche Festsetzung Nr. 7 ersatzlos gestrichen.

~~7. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist über die belebte Bodenschicht auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Einleitung in den vorhandenen Feuerlöschteich der privaten Grünfläche Nr. 1 ist zulässig.~~

~~Mit dieser redaktionellen Änderung wird eine Verletzung von Rechtsvorschriften vermieden. Die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen wird durch den Wegfall der Festsetzung 7 angepasst.~~

Weiterhin wird bezüglich des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide" und des

Befreiungsbescheides vom 06.12.2002 folgende nachrichtliche Übernahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt vollständig im Geltungsbereich der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Parforceheide". Für das Vorhaben zur Errichtung einer Wohn- und Werkstätte für Behinderte ist mit Bescheid vom 06.12.2001 der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) die Befreiung von den Verboten und Geboten gemäß § 22 (3) BbgNatSchG in Verbindung mit der Verordnung über das LSG "Parforceheide" erteilt worden (Bescheid-Nr. LSG-021/01).

8 Durchführungsvertrag

Die Regelungen im Durchführungsvertrag zu den Fragen der Realisierung des Bauvorhabens, der Erschließung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der vorliegenden Fassung des Vertrages enthalten. Im einzelnen sieht dieser Vertrag Pflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen alter historischer Obstsorten im Obstgarten des ehemaligen Gutes Bornim, die Durchführung einer langfristigen, ökologischen Pflege des Obstbaumbestandes von 450 Bäumen vor sowie die Anlage und Entwicklungspflege der Wiesenflächen in den Rasterinnenflächen des Obstgartens.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf der Grundlage des Bescheides vom 06.12.2001 über die Befreiung gemäß § 72 BbgNatSchG von den Verboten und Geboten gemäß § 22 (3) BbgNatSchG i.V.m. der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Parforceheide" für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 (Bescheid-Nr. LSG-021/01) die darin aufgeführten Auflagen zu erfüllen.

Für die Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine Frist von drei Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen festgelegt

Bis zur Herstellung einer behindertengerechten Gehbahn in der Kohlhasenbrücker Straße, wird durch den Vorhabenträger für die Behindertenbeschäftigten im Abschnitt zwischen der Großbeerenstraße und dem Grundstückzugang einen Shuttleverkehr zwischen der Bushaltestelle Jagdhausstraße in der Großbeerenstraße eingerichtet.

9 Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 und der Beschluss über die dazugehörige 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage zusätzlich enthalten:

1. Abwägungsvorschlag zu den während der Öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 1a)
2. 16. Änderung des Flächennutzungsplans „Ehemaliges Archiv 'Kohlhasenbrücker Straße'" (Anlage 2)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung inklusive Grünordnungsplan (Anlage 3)
4. Durchführungsvertrag (Anlage 4)

