

Protokollauszug

aus der
77. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 22.01.2019

öffentlich

**Top 4.3 Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland),
Aufstellungsbeschluss, Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung,
Auslegungsbeschluss sowie Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

**18/SVV/0760
vertagt**

Herr Weidling (Anwohnerinitiative Fahrland) nimmt das Rederecht wahr. Er geht auf die Historie dieses Bebauungsplanverfahrens ein und übt Kritik am Verfahren. Er beanstandet, dass inzwischen bauvorbereitende Maßnahmen vorgenommen worden sind. So wurden u. a. Bäume gefällt und Häuser abgerissen, obwohl sie als Winterquartiere für Fledermäuse und auch als Nistplätze von geschützten Vogelarten dienten. Ebenso verweist Herr Weidling auf den erforderlichen klimatischen Ausgleich der Wiese und beanstandet den außerhalb Fahrlands vorgesehenen Ausgleich. Herr Weidling vertritt die Auffassung, dass der Umwelt- und Naturschutz bei diesem Bauvorhaben nur sehr mangelhaft berücksichtigt worden ist. Weiter führt er aus, dass das historische Fahrland durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Hinterland gekennzeichnet ist. Ein Baugebiet in einem historischen Dorfkern sollte seiner Meinung nach Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nehmen. Das würde hier allerdings nicht erfolgen. Das geplante Baugebiet würde sich vielmehr durch eine exzessive Bebauung der zur Verfügung stehenden Fläche auszeichnen.

Abschließend fasst Herr Weidling zusammen, dass sich die Anwohnerinitiative gegen die vom Investor geplante bauliche Entwicklung ausspricht und den Ergänzungsantrag der Fraktion DIE aNDERE befürwortet.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleiplanung) macht aufmerksam, dass die Vorlage bereits in der Sitzung am 13.11.2018 eingebracht worden ist und die vom Vorredner aufgeworfenen Fragen bereits umfangreich im Ortsbeirat und im KOUL-Ausschuss durch die Verwaltung beantwortet worden sind. Der Ortsbeirat hat am 28.11.2018 mit 2/5/0 Stimmen das Votum abgegeben. Aufgrund des Änderungsantrages der Fraktion DIE aNDERE vom 3.12.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die Vorlage am 11.12.2018 nochmals zur Beratung zurückgestellt.

Herr Tomczak bringt den Ergänzungsantrag für die Fraktion DIE aNDERE ein:

„EA Fraktion DIE aNDERE ein.

Punkt 3. wird wie folgt ergänzt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dabei ist der Entwurf dahingehend zu ändern, dass innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs entlang der räumlichen Geltungsbereichsgrenze, beginnend im Südwesten an der Planstraße 1, weiter an der Geltungsbereichsgrenze in nördlicher, dann in östlicher und schlussendlich in südlicher Richtung bis zum östlichen Teil der Planstraße 1 verlaufend eine durchgehend

12 Meter breite, je 100 Quadratmeter mit einem hochstämmigen standortgerechten Obstbaum anzupflanzende Grünfläche festgesetzt wird.

Die städtebauliche Struktur sowie die Erschließungsstruktur sind dahingehend fortzuentwickeln. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass die zu bildenden Grundstücke mindestens 600 Quadratmeter groß sind.“

Herr Tomczak sieht den Kern des Problems im Außenbereich. Eine qualitative Nachverdichtung würde aus ökologischer Sicht befürwortet, ggf. durch höher Geschossigkeit oder Verdichtung.

Herr Jäkel bringt folgenden Änderungsantrag ein:

„Dem Antrag ist folgender Punkt anzufügen:

6.

Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung zu ergänzen, die sichert, dass am Außenrand der Wohnanlage ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen vor den Häusern angelegt und dauerhaft begrünt wird.“

Damit könne sich das neue Wohngebiet harmonisch in die Ortslage einfügen und durch die städtebauliche Einbindung die Akzeptanz der vorhandenen Anlieger verbessern.

Herr Berlin spricht gegen den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE und für den Antrag von Herrn Jäkel.

Herr Kirsch findet den Plan nicht besonders schön, aber er sieht ihn als Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Herr Goetzmann informiert, dass der von Herrn Jäkel beantragte 5 m Grünstreifen nur zu geringfügigen Veränderungen der Baufenster führen würden. Hingegen würde die 12 m Situation, wie von der Fraktion DIE aNDERE beantragt, einen grundlegenden Eingriff in den Entwurf bedeuten.

Frau Reimers ist nicht begeistert von der Planung hält sie aber für vertretbar.

Herr Heuer erkundigt sich, ob die Angemessenheitsprüfung nach dem Potsdamer Baulandmodell erfolgt ist und mit welchem Ergebnis?

Frau Holtkamp teilt mit, dass keine Aufwendungen für die soziale Infrastruktur zu leisten sind, da die anrechnungsfähigen Planungskosten bereits die Angemessenheitsgrenze in Höhe von 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung übersteigen (Die Folien aus der letzten Präsentation im SBV-Ausschuss zur Berechnung werden der Niederschrift beigelegt).

Frau Hüneke merkt an, dass keine neuen Bebauungspläne beschlossen werden sollten, bevor das Potsdamer Baulandmodell nicht reformiert ist. Der Idee einen 12 m breiten Streifen einzuordnen, könne sie zustimmen. Zielstellung für die Qualifizierung müsse die höhere städtebauliche Qualität sein.

Herr Goetzmann informiert, dass die Verwaltung sich zum Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE mit dem Vorhabenträger verständigt habe und übermittelt folgende Idee des Investors. Statt einer Einfamilienhausbebauung sei für den Investor vorstellbar über eine Altenwohn- und -pflegeanlage (Betreutes Wohnen) an dieser Stelle nachdenken zu wollen. Anhand von Folien

geht Herr Goetzmann näher darauf ein. Die Baumasse wäre identisch und würde im wesentlichen auf diesen 12 m- Streifen Rücksicht nehmen.

Herr Eichert merkt an, dass Eigenheime gefragt sind in Potsdam und zur Verkehrsvermeidung beitragen, wenn sie in Potsdam und nicht außerhalb gebaut werden.

Herr Berlin stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung, um auch dem Ortsbeirat die Möglichkeit der Beratung zu geben.

Herr Wartenberg äußert sich als Ortsvorsteher Fahrland. Die Wohnbebauung lehnt der Ortsbeirat grundsätzlich ab, so dass zu dieser Thematik keine nochmalige Befassung im Ortsbeirat erforderlich sei. Die heute vorgestellte Alternative einer Altenwohn- und Pflegeanlage im Ort Fahrland hingegen hätte vermutlich eher Zuspruch. Im Ortsteil Fahrland wohnen viele ältere Leute, die möglicherweise in der Zukunft dankbar wären, wenn sie in eine ortsnahe Altenwohnanlage ziehen könnten. Herr Wartenberg wird die Thematik in der Februarsitzung im Ortsbeirat Fahrland zur Meinungsbildung vorstellen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr stimmt dem Geschäftsordnungsantrag von Herrn Berlin auf Vertagung mit 6/1/0 zu, um dem Ortsbeirat die Gelegenheit zur Befassung zu geben.