

Protokollauszug

aus der

68. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 26.09.2023

öffentlich

**Top 4.5 Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Abwägung, Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag und Satzungsbeschluss 23/SVV/0826
ungeändert beschlossen**

Frau Kunert (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die im Ratsinformationssystem zur Sitzung eingestellt ist ein.

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. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11A „Waldsiedlung“ (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu verkleinern (gemäß Anlage 3).
2. 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. 11A "Waldsiedlung", 1. Änderung, Teilbereich Nordwest entschieden (gemäß Anlagen 4A und 4B).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung", 1. Änderung, Teilbereich Nordwest wird zugestimmt (siehe Anlage 7).
4. Der Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung", 1. Änderung, Teilbereich Nordwest wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 5 und 6).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	0

TOP 4.5

Beschlussvorlage DS 23/SVV/0826

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“,
1. Änderung (OT Groß Glienicke)

Stadtraum Nord
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung

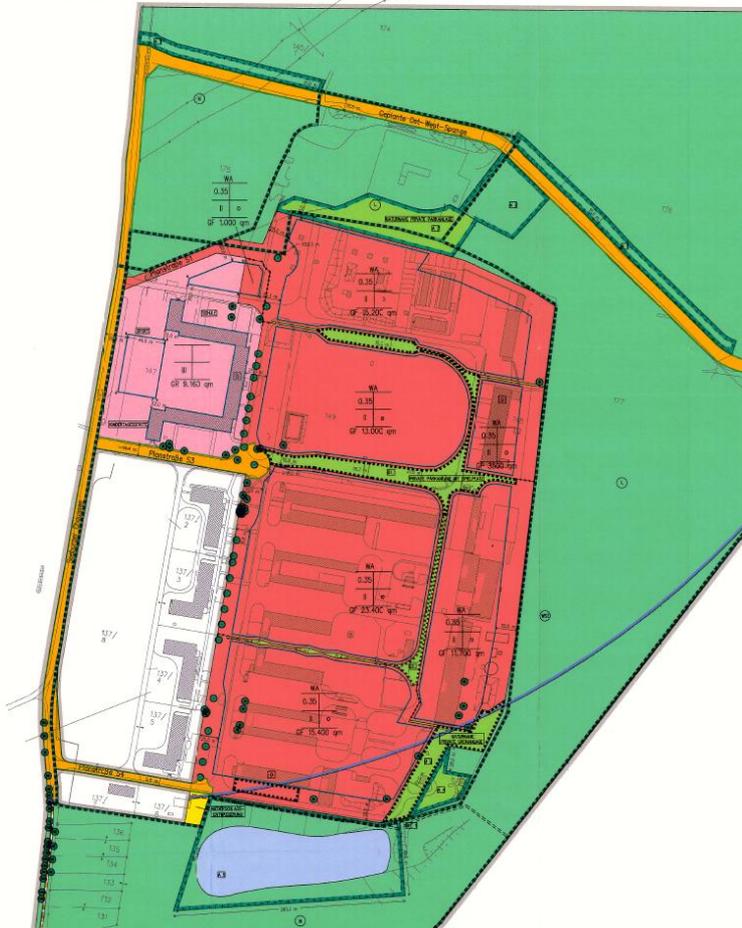


Planungsanlass für das Planverfahren

Bebauungsplan Nr. 11a "Waldsiedlung" Gemeinde Groß Glienicke

Auszug BP GG 11A „Waldsiedlung“ (2002)

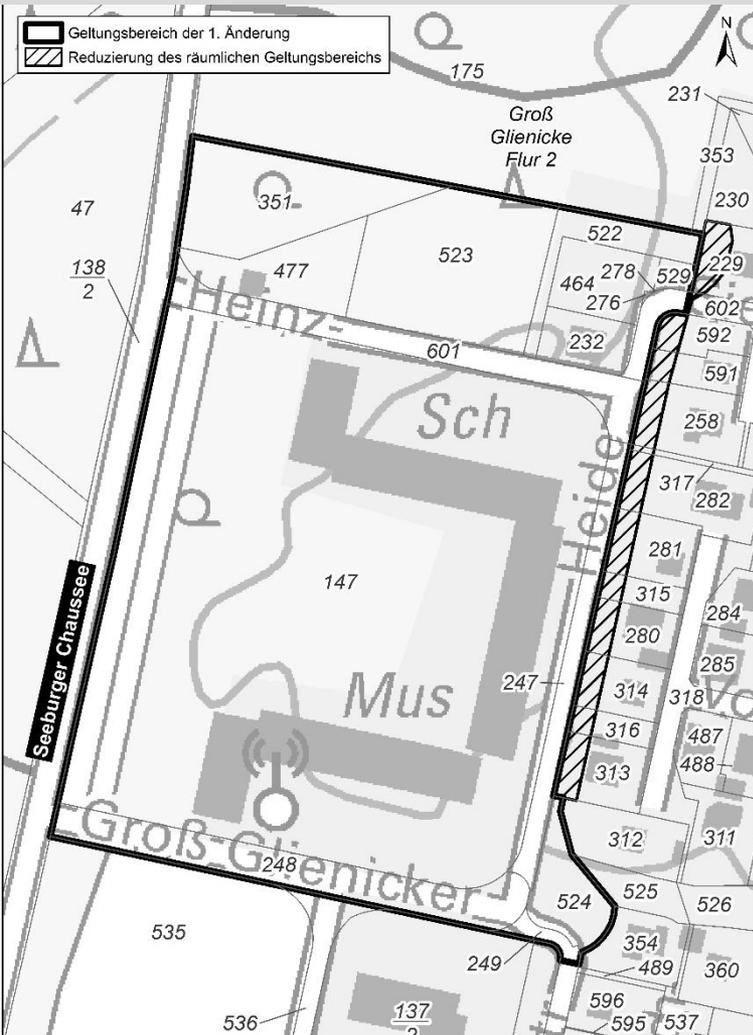
- Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche
- Festsetzung Private Verkehrsfläche in Öffentliche Verkehrsfläche
- Umnutzung des ehemaligen Trafogebäudes zu einem Multikiosk/Café/Bistro sowie Spielplatz mit Trimm-Dich-Pfad



BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung



Geltungsbereich, 1. Änderung



- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.
- Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren besteht für die im Privateigentum befindlichen Teilflächen östlich angrenzend an die Groß Glienicker Heide kein Planerfordernis mehr.

BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung



Landeshauptstadt
Potsdam

Planungsziele des Bebauungsplans



- Ersatzneubau des ehemaligen Trafohauses zu einem Café mit Imbiss und Kleinversorger (Multikiosk) mit Stellplatzanlage – Verbesserung Nahversorgungssituation
- Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage



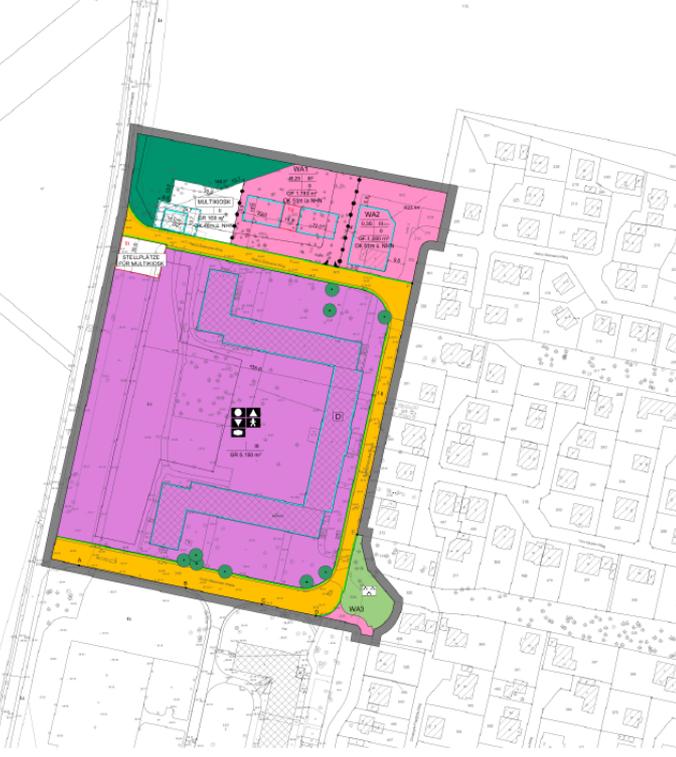
BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung

Planzeichnung



Landeshauptstadt
Potsdam

Teil A - Planzeichnung



- Teil B - Planzeichnerklärung**
1. Fettsetzungen
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
Fläche mit besonderem Nutzungszweck
Zweckbestimmung: Mehrfamilien
- Maß der baulichen Nutzung**
Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Grundfläche (GR) als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse, zwingend
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise und Baugrenzen**
Baugrenze
Linie zur Abgrenzung des Umfangs der Übersetzung
offene Bauweise
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbindung
Öffentliche Verwaltung
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schule
Kindertages
- Verkehrsmittel**
Öffentliche Straßenvorkehrfläche mit Straßenzweckbestimmung
Einfließbereich Tiefgarage
- Grünflächen**
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Parkanlage
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Fläche für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
Umgrünung von Flächen für Tiefgarage / Stellplätze
Gebäudebereich
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Bemalung
Wiederanweisung zur Herstellung der gemächlichen Endauslegung der zerschneidenden Festsetzungen in Grad
Fundbezeichnung
- Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
Denkmal
Wald nach Landesgesetz
Der der ausschließlichen gemeinrechtlich Fläche "Wald nach LWFStG" handelt es sich um Wald in Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWFStG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzung umgewandelt werden.
- Plangrundlage**
Flurstück
Gebäude, privat
Gebäude, öffentlich

- Teil C - Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Garthausbauweise) und Nr. 5 (Tischhäuser) zulässig.
1.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Mittelhaus" sind allgemein zulässig:
- Café / Bistro
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Mittelhaus" werden als zulässige Grundfläche für Terrassen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbauten Grundstücksflächen 200 m² festgesetzt.
2.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Mittelhaus" ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad zulässig. Das zweite Vollgeschoss (Dachgeschoss) darf auf höchstens 60 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses eine letzte Höhe von mindestens 2,2 m aufweisen.
2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss zulässig. Das dritte Vollgeschoss müssen die seitlichen Außenwände von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückweichen. Die Fläche des Dachgeschosses darf 60 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Zur Integration von aufsteigenden Erschließungssystemen ist das bündige Fortführen der Außenwände des darunterliegenden Vollgeschosses in das Stagesgeschoss auf einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze**
3.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Mittelhaus" ist ein Hervortreten von Terrassen für die Außengastronomie bis zu der hierfür bestimmten Grenze (Linie zur Abgrenzung der Übersetzung) zulässig.
3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Überbauten, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überhöhung von 2 m zweckweise zulässig. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Terrassen oberhalb der festgesetzten Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.
3.3 In der Gemeindefläche sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Freizeitanlagen zulässig, die dem Schlopport dienen.
- 3.4 Im Baugelände WA 1 sind Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Festsetzung zulässig. Stellplätze und Tiefgaragenanlagen (z.B. Fahrflächen zwischen dem zweckmäßig festgesetzten Einfließbereich und der Fläche für die Tiefgarage) sind außerhalb der hierfür festgesetzten Festsetzung zulässig.**
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
4.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftschädlichen Anlagen herzustellen. Die Wasser- und Luftschadstoffbelastung wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenversiegelung und Betonierungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenanlagen.
4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist auf Pfadflächen und Rechenanlagen Dämmen bis 15 Grad Dachneigung auf mindestens 60 vom Hundert der Dachbau eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
4.3 Die Entsorgung über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm stark sein. Sie ist zu hochziehen.
4.4 Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in anderen geeigneten Anlagen auf dem Baugrundstück zu versickern, auf dem es anfallt.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzung bei Bepflanzungen**
5.1 Eventuelle Sammelabfallanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzten sind, zu versehen. In vier Stellplätzen ist ein Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 9,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzung ist unter der Planfläche 1 und 2 anzugeben.
5.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Mittelhaus" ist die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von mindestens 50 m v.H. durch Planung einer landschaftsbekleibenden Hecke zu begrenzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen.
5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Waldpark zu erhalten. Hierbei sind je 300 m² angelegter Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger, standorttreuer, heimischer Laubbau oder Nadelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern vorhandener Baumbestand nicht zu erhalten werden kann, sind entsprechende Neupflanzungen standortgerechter Bäume (Laubbäume 14-16 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 1) vorzunehmen.
- 6.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB, CD und EF zugleich Straßenzweckbestimmung.**

Hinweise ohne Normcharakter
Arsenschutzhinweis
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Taxen (z.B. Vogel-Feuerschwarz) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) anzufordern. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Heranzug von Forstfachkräften) Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelstich auf Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßvermeidung durch angepasste Fassadenplanung (z.B. keine großen Glasflächen und Überdachungen) und/oder sachverständige Schulmaßnahmen (z.B. feste vorgegebene Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Strickleit- Fassaden etc.) zu vermeiden.

Bodenmerkmal
Sollten bei den Erarbeiteten Bodenmerkmalen z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdbestrebungen, Holzpfähle oder -bohlen, Schichten, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen i.S.v. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzumelden (§ 11 Abs. 1 u. 2 BpGSDm). Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind die Entdeckungsgestelle sind mindestens bis zum Abau oder Wliche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BpGSDm). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BpGSDm). Die Bauwahrzeichen sind über dem geneigten Aufzuge zu bezeichnen.



Teil D - Verfahrensmerkmale

1. Kostenermittlung
Das wesentliche Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig dar. Die im Hinblick auf die planungsrelevanten Bestände geomatisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist eindeutig möglich.

2. Ausfertigung
Die Sachverhaltsdarstellung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vegetarischen Zielvorgaben der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen und die Begründung gefertigt. Der Bebauungsplan ist hermit ausfertigt.

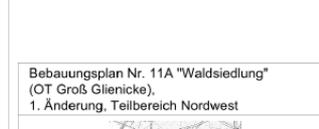
Potsdam, den ... Oberbürgermeister

3. Bekanntmachung
Der Bebauungsplan sowie die Begründung, die die Begründung der Bebauungspläne auf Dauer während der Dienstzeiten von jemandem eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... an dem Amtsstab für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Vertretung von Verbänden und Fachverbänden und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestätigung (§ 215 Abs. 2 BauNVO) und weiter auf Fälligkeit und Einreichen von Einspruchsgegenständen (§ 48 BauNVO) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ... Oberbürgermeister

Bei Anwendung der Textfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste 1: Laubbäume - Acer campestre (Feldahorn) - Acer platanoides (Spitz-Ahorn) - Betula pendula (Dornene Birne) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Castanea sativa (Eskalanthe) - Cornus pennsylvanica (Traubenkirsche) - Quercus robur (Stieleiche) - Tilia cordata (Weinrose)	Pflanzliste 2: Nadelbäume - Abies balsamea (Fichtenzirke) - Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Cornus sanguinea s. (Sturmer Hartriegel) - Cotinus monogyna (Engfingrige Weibolde) - Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) - Lonicera xylosteum (Heckenheide) - Prunus spinosa (Dornrose) - Rosa canina agg. (Hundsrose) - Rosa virginica agg. (Wiese-Rose) - Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)
---	--



Stand: 26.07.2023
Satzungsbezeichnung:
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich: Stadtplanung
Bereich: Stadtraum Nord

Anlage 5

03.06.2020	Aufstellungsbeschluss zum BP Nr. 11 A, 1.Änderung
27.07.2020- 31.08.2020	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden / TÖB und Nachbargemeinden
- 21.07.2021	Abwägung Vorentwurf
09.01.2023- 21.02.2023	förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
März 2023	Abwägung
28.08.2023	Städtebaulicher Vertrag notariell beglaubigt
04.10.2023	vsl. Satzungsbeschluss

BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit zum B-Plan-Entwurf



Landeshauptstadt
Potsdam

- Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.01. bis 10.02.2023
- keine Stellungnahmen

Fazit: Die Planung wird *nicht* geändert.

BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung



Abwägungsvorschlag Behörden/TÖB zum B-Plan-Entwurf

- Förmliche Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden vom 20.01.2023 bis 21.02.2023

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Hinweise ohne abwägungsrelevanten Änderungsbedarf

Stellungnahme der Verwaltung:

- Redaktionelle Ergänzung der Begründung B.3.3.3 bzgl. Vermeidung vollständiger Versiegelung auf Gemeinbedarfsfläche
- Redaktionelle Überarbeitung der TF 4.4
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung (Aufnahme Gemeinbedarfsfläche in Flächenbilanz B.5)

Fazit: Die Planung wird *redaktionell* geändert.

BP 11 A „Waldsiedlung“, 1. Änderung

Ausblick Gremiensitzungen



Landeshauptstadt
Potsdam

06.09.2023	Einbringung der BV in die SVV
19.09.2023	OBR Groß Glienicke (6/1/0 – ungeändert beschlossen)
26.09.2023	SBWL
04.10.2023	BV in der Stadtverordnetenversammlung
02.11.2023	Bekanntmachung im Amtsblatt



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

stadtraum-nord@rathaus.potsdam.de