



## Niederschrift

### 17. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 09.06.2015
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:57 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitzender

Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	Leitung der Sitzung
-----------------	-----------	---------------------

#### Ausschussmitglieder

Herr Michél Berlin	DIE LINKE	
Herr Pete Heuer	SPD	
Frau Babette Reimers	SPD	
Herr Lars Eichert	CDU/ANW	
Frau Saskia Hüneke	Grüne/B90	
Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis-FDP	ab 18.38 Uhr

#### zusätzliches Mitglied

Herr Lutz Boede	DIE aNDERE	bis 18.37 Uhr
Frau Dr. Sylke Kaduk	AfD	ab 18.10 Uhr

#### stellv. Ausschussmitglieder

Herr Johannes Baron v. d. Osten gen. Sacken	Bürgerbündnis-FDP	bis 18.37 Uhr (im Wechsel mit Herrn Kirsch)
--	-------------------	--

#### sachkundige Einwohner

Herr Jan Hanisch	DIE LINKE
Herr Frank Kulok	Bürgerbündnis
Herr Dirk Kühnemann	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Dr. Wilfried Naumann	Potsdamer Demokraten
Herr Bernd Putz	Behindertenbeirat
Herr Christian Schirrholtz	DIE LINKE
Herr Wolfgang Schütt	CDU/ANW
Herr Rudi Wiggert	SPD

**Beigeordneter**

Herr Matthias Klipp

Beigeordneter  
Geschäftsbereich 4**Nicht anwesend sind:****zusätzliches Mitglied**

Herr Carsten Linke

DIE aNDERE

entschuldigt

**sachkundige Einwohner**

Herr Wolfgang Dau

SPD

entschuldigt

Herr André Tomczak

DIE aNDERE

entschuldigt

**Niederschrift:**

Frau Kropp

Gäste:

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) zu verschiedenen TOP's

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung zum TOP 4.1, 4.2 und 5.1

Herr Claussen (Bereich Stadterneuerung) zum TOP 4.3

Herr Niehoff (Bereich Verkehrsentwicklung) zum TOP 5.2

Herr Krampitz (Bereich Stadterneuerung) zum TOP 4.3

Frau Müller (Betreuerin des Beirates Kunst im öffentlichen Raum) zum 5.3

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des  
öffentlichen Teils der Sitzung vom 26.05.2015 / Feststellung der öffentlichen  
Tagesordnung
- 3 Vorstellung von Bauvorhaben
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"  
Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag sowie  
Änderung des Flächennutzungsplans "Waldpark Großbeerenstraße"(03/14)  
Vorlage: 15/SVV/0358  
FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
SBV (ff)
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße"

- Abwägung und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Gelände  
Wasser- und Schifffahrtsamt  
Vorlage: 15/SVV/0357  
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.3 Bebauungsplan Nr. 80.3 "Rote Kaserne West" Beschluss zur Auslegung  
Vorlage: 15/SVV/0377  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
SBV (ff)
- 4.4 Temporäre Nutzungen im Volkspark Bornstedter Feld  
bezüglich  
DS-Nr. 13/SVV/0695 und 13/SVV/0631  
Vorlage: 15/SVV/0417  
OBM, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
(Mitteilungsvorlage)
- 4.5 Mitgliedschaft Potsdams in der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher  
Kommunen Brandenburg (AGFK BB)  
Vorlage: 15/SVV/0359  
OBM, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 5.1 Nordanbindung Golm - kurze Sachstandsinformation (gemäß Beschluss  
14/SVV/0781 v. 3.12.2014)  
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5.2 BE Sachstand Uferwegekonzept  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5.3 Ergebnis der Beratung des Beirates "Kunst im öffentlichen Raum" bzgl.  
Standortsuche für die Schriftplastik von Prof. Günter Junge  
Fachbereich Kultur und Museum
- 6 Sonstiges

## **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Jäkel, eröffnet die Sitzung.

#### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 26.05.2015 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße  
Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 7 von 7 stimmberechtigten Mitgliedern  
fest.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 26.05.2015 gibt es keine Hinweise; die Niederschrift wird mit 6 Ja-Stimmen, bei 1 Stimmenthaltung bestätigt.

Zur Tagesordnung unterbreitet der Ausschussvorsitzende den Vorschlag, den TOP 4.4 vor dem TOP 4.3 zu behandeln, da die Mitteilungsvorlage in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beschlussvorlage steht und die Inhalte der Mitteilungsvorlage Voraussetzungen für die Beschlussfassung enthalten.

Seitens der Ausschussmitglieder erfolgt kein Widerspruch.

Weiterhin teilt der Ausschussvorsitzende mit, dass der TOP 4.5 entfallen kann, da die Beschlussfassung bereits in der Sitzung der STVV am 3.6.2015 erfolgt ist.

Herr Heuer bittet den TOP 4.1 heute in erster Lesung zu behandeln.  
Diese Bitte unterstützt Herr Klipp, da die Überweisung auch in den KOUL-Ausschuss erfolgt ist und so das Votum des KOUL-Ausschusses in der nächsten Sitzung Berücksichtigung finden kann.  
Der SBV-Ausschuss stimmt der Behandlung heute in erster Lesung mit 6/0/1 zu.

Die so präzierte Tagesordnung wird mit 7/0/0 bestätigt.

### **zu 3      Vorstellung von Bauvorhaben**

Der Ausschussvorsitzende informiert, dass die Vorstellung von Vorhaben vor der Sitzung erfolgt ist und keine Rückfragen offen geblieben sind.

### **zu 4      Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

#### **zu 4.1    Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag sowie Änderung des Flächennutzungsplans "Waldpark Großbeerenstraße"(03/14) Vorlage: 15/SVV/0358 FB Stadtplanung und Stadterneuerung SBV (ff)**

Herr Kirsch hat sich gegenüber dem Ausschussvorsitzenden zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen erklärt und nimmt an der Diskussion und Abstimmung nicht teil.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und bittet das als Tischvorlage ausgereichte Austauschblatt zur Seite 6 des Durchführungsvertrages (Anlage 6 der Beschlussvorlage) bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen. Gegenstand des Austauschblattes ist eine geänderte Formulierung in § 7 (4) und (5) des Vertrages, nach der die öffentliche

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bereits umgehend nach Fertigstellung an die Stadt zu übertragen ist.

Frau Hüneke verweist auf die Signalwirkung aufgrund des Eingriffes in die Waldflächen, die zu beachten sei und bittet um Information, wo der Ausgleich für den Wald erfolgen wird.

Herr Heuer spricht ebenfalls den Umweltaspekt an und fragt nach der Berechnungsgrundlage für den Ausgleich 1:1. Seines Erachtens sind die als ortsnah ausgewiesenen Ersatzmaßnahmen nicht ortsnah.

Frau Reimers erkundigt sich nach dem zeitlichen Ablauf.

Frau Holtkamp bestätigt, dass der Waldausgleich für diesen Bebauungsplan ein relevantes Thema ist. Die erforderliche Einholung der Waldumwandlungsgenehmigung ist bereits im Aufstellungsbeschluss berücksichtigt worden. Dazu ist frühzeitig Kontakt mit der Forstbehörde und den Naturschutzbehörden hinsichtlich der Kompensierung aufgenommen worden. Der Vorschlag der Verwaltung zum Ausgleich außerhalb des Stadtgebietes findet die Zustimmung der Forst- und der Naturschutzbehörden. Der Aufstellungsbeschluss war das Einstiegsdatum für die Berechnungen. Es ist vorgesehen die 20 Tm<sup>2</sup> durch 27 Tm<sup>2</sup> in Golzow zu ersetzen. Auf die Frage nach den genauen Jahresangaben für den Grunderwerb sei seitens der Verwaltung im Moment keine Aussage möglich.

Herr Heuer spricht den Städtebaulichen Vertrag an, in welchem die Bedingungen der Richtlinie zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur bei der Baulandentwicklung berücksichtigt worden sind. Intention der Richtlinie ist den Ausgleich an Bedarfen zu schaffen, die unmittelbar bestehen. Aus seiner Sicht besteht hier ein Delta zwischen dem was potentiell möglich wäre und dem was hier vorgelegt worden ist. In diesem Zusammenhang verweist er auf den Bebauungsplan „Am Humboldtring“ und bittet um Information, ob auch hier ggf. aufgrund der Bodenwertsteigerung eine zusätzliche Abschöpfung vorgenommen werden könne.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) verweist auf das vorletzte Blatt der Anlage 6. Es ist die Infrastruktur herzustellen, die vor Ort nicht ausreichend vorhanden ist. Hier gibt es die Felder Schule/Hort sowie Kita/Krippe/Kindergartenplätze. Diese sind differenziert zu betrachten. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass Kitaplätze ausreichend vorhanden sind, so dass ein zusätzlicher Bedarf nicht geltend gemacht werden könne. Hingegen ist im Grundschulbereich perspektivisch ein Defizit vorhanden, so dass dies aktiv angerechnet worden ist.

Herr Goetzmann ergänzt, dass im angesprochenen Bebauungsplan „Am Humboldtring“ das Konzept der Richtlinie im Hinblick auf die weitere Entwicklung der sozial geforderten Infrastruktur modellhaft auch auf Maßnahmen der Wohnungspolitik ausgeweitet worden ist, allerdings bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens.

Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 handelt es sich hingegen um ein laufendes Verfahren, so dass der Vorhabenträger auf eine Vertrauensbasis für bereits erfolgte Verhandlungsschritte anhand der beschlossenen Richtlinie bauen kann. Der Bedarf an Kitaplätzen ist auch perspektivisch ausreichend vorhanden.

Herr Heuer bittet die Verwaltung bis zur nächsten Sitzung eine Berechnung äquivalent dem Bebauungsplan „Am Humboldtring“ vorzunehmen und diese in Tabellenform auszureichen.

Weiterhin bittet Herr Heuer die Flächen, die im früheren Flächennutzungsplan als öffentliche Wegeflächen ausgewiesen waren, auch entsprechend dem Landeswaldgesetz öffentlich zugänglich zu machen.

Frau Reimers spricht die geplante Grünfläche an und erkundigt sich, ob es möglich ist eine weitere Anbindung nach Süd-Westen vorzunehmen?

Frau Holtkamp teilt mit, dass hier das Privateigentum Dritter berührt würde, so dass dies nicht über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich sei.

Diesen Hinweis aufgreifend bittet Herr Jäkel die Verwaltung mit dem Dritten Kontakt aufzunehmen und zu erkunden, ob dieser Eigentümer dem Anliegen entsprechen könne.

Frau Holtkamp bestätigt, dass dies möglich sei.

Herr Klipp ergänzt, dass er den Vorschlag von Frau Reimers hinsichtlich der Schaffung einer zusätzlichen Erreichbarkeit unterstütze und sichert für die Verwaltung zu, dies bis zur nächsten Sitzung aufzubereiten.

Herr Goetzmann äußert, dass die erbetene Modellrechnung nur in Abhängigkeit der Kenntnis der Basisdaten zur Einberechnung vorgenommen werden könne. Die Verwaltung wird es versuchen.

Die Vorlage wird bis zur nächsten Sitzung zurück gestellt.

**zu 4.2      Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße"**  
**Abwägung und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Gelände**  
**Wasser- und Schiffsamt**  
**Vorlage: 15/SVV/0357**  
FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein.

Auf die Frage von Herrn Jäkel, weshalb der Uferweg in Teilbereichen nur 2 ½ m breit sei antwortet Frau Holtkamp, dass es hier eine intensive Abstimmung mit

dem Bereich Grünflächen und dem Schifffahrtsamt gegeben habe und erinnert, dass diese Thematik im SBV-Ausschuss im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss intensiv diskutiert und erörtert worden ist. Der Einsatz der Fördermittel ist bereits erfolgt.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) ergänzt, dass auf keiner der beiden Seiten die funktionalen Voraussetzungen sowohl der Feuerwehr als auch des Wasser- und Schifffahrtsamtes mehr Raum zugelassen haben.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", 1. Änderung, Teilbereich Gelände Wasser- und Schifffahrtsamt entschieden (gemäß Anlage 3 und 4).
2. Der Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", 1. Änderung, Teilbereich Gelände Wasser- und Schifffahrtsamt wird einschließlich der vorgenommenen Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (gemäß Anlagen 5 und 6).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>

**zu 4.4 Temporäre Nutzungen im Volkspark Bornstedter Feld  
bezüglich  
DS-Nr. 13/SVV/0695 und 13/SVV/0631  
Vorlage: 15/SVV/0417  
OBM, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
(Mitteilungsvorlage)**

Herr Krampitz (Stadterneuerung) informiert anhand von Plänen, an welchen Stellen die temporären Nutzungen künftig untergebracht werden sollen.

Herr Wiggert äußert die Befürchtung, dass es dann Beschwerden hinsichtlich des Lärmes aus den neu zu errichtenden Gebäuden geben könne.

Herr Krampitz berichtet, dass dieses Konzept intensiv mit der Interessenvertretung Bornstedter Feld und allen Akteuren abgestimmt worden sei und Zustimmung gefunden habe.

Auf die Frage von Herrn Kühnemann, ob es südlich der Biosphären-Halle eine Wohnbebauung geben wird, verweist Herr Krampitz auf den bereits bestehenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81.1. Den Hinweis von Herrn Schütt bzgl. der vorgesehenen Verdichtung der Stellplätze zum Besuch des Buga-Parkes aufgreifend, informiert Herr Krampitz, dass die technische Machbarkeit gegeben ist.

Herr Putz merkt an, dass sich die Behindertenparkplätze derzeit in einem problematischen Zustand befinden und eine Überarbeitung der Behindertenparkplätze erforderlich sei. Er bittet dies zu berücksichtigen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

#### **zu 4.3      **Bebauungsplan Nr. 80.3 "Rote Kaserne West" Beschluss zur Auslegung****

**Vorlage: 15/SVV/0377**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
SBV (ff)

Herr Claussen (Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein. Er informiert, dass die Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 80.3 in der vorliegenden Fassung in Umsetzung des Schulentwicklungsplanes 2014 -2020 die Genehmigung einer temporären Grundschule in Modulbauweise mit Hort ermöglichen. Zwischenzeitlich wurde ein Alternativstandort für eine Grundschule als dauerhafte Einrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.52 „Rote Kaserne Ost“ untersucht und präferiert. Die Vorlagen zur erforderlichen Änderung des Schulentwicklungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 52 werden der Stadtverordnetenversammlung in der Juli-Sitzung 2015 zur Beschlussfassung vorgelegt. Von daher empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 80.3 mit folgender Ergänzung zu fassen:

„Aufgrund des kausalen Zusammenhangs mit dem Bebauungsplan Nr. 80.3 wird die Verwaltung für den Fall, dass in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01. Juli 2015 die Beschlüsse zur Änderung des Schulentwicklungsplans und des Bebauungsplans Nr. 52 gefasst werden, beauftragt, den Planentwurf vor der öffentlichen Auslegung der geänderten Beschlusslage anzupassen, so dass ein Standort für eine temporäre Schule nicht mehr berücksichtigt wird.“

Auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder geht Herr Claussen ein. So sind 4 Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 15 m möglich. Die Verlängerung des Nordastes der Straßenbahntrasse ist geplant. Es ist nicht vorgesehen zwischen den bereits vorhandenen Haltestellen entlang der Georg-Hermann-Allee zusätzliche Haltestellen einzurichten.

Hinsichtlich der Frage von Herrn Heuer, was statt einer ggf. nicht mehr benötigten



temporären Schule an diese Stelle kommt, informiert Herr Goetzmann. Er führt aus, dass im Falle des nicht benötigten Schulstandortes eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen würde und schlägt als erklärende Ergänzung im Beschlusstext folgende Formulierung vor:  
„sondern insbesondere als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wird.“

Hinsichtlich der Rückfragen zur Staffelung der Gebäude verweist Herr Goetzmann auf die Erläuterungen in der Begründung S. 103 und folgende sowie auf die textlichen Festsetzungen 3.2, 3.3 und 3.4.

Frau Hüneke bringt ihr Bedauern zum Ausdruck, dass der Park an diesen Stellen so schmal wird. Dies sei städtebaulich gesehen schade.

Der Ausschussvorsitzende stellt folgende von der Verwaltung ergänzte Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. (s. Anlage 1)

**Aufgrund des kausalen Zusammenhangs mit dem Bebauungsplan Nr. 80.3 wird die Verwaltung für den Fall, dass in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01. Juli 2015 die Beschlüsse zur Änderung des Schulentwicklungsplans und des Bebauungsplans Nr. 52 gefasst werden, beauftragt, den Planentwurf vor der öffentlichen Auslegung der geänderten Beschlusslage anzupassen, so dass ein Standort für eine temporäre Schule nicht mehr berücksichtigt wird, sondern insbesondere als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Stimmhaltung:	2

**zu 4.5 Mitgliedschaft Potsdams in der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen Brandenburg (AGFK BB)**

**Vorlage: 15/SVV/0359**

OBM, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Entfällt aufgrund der bereits in der STVV 3.6.15 erfolgten Beschlussfassung.

**zu 5 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 5.1 Nordanbindung Golm - kurze Sachstandsinformation (gemäß Beschluss 14/SVV/0781 v. 3.12.2014)**  
FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Die halbjährlich vorzulegende Berichterstattung zu v.g. Beschluss ist den Ausschussmitgliedern in schriftlicher Form bereits mit der Tagesordnung zugegangen. Gesprächsbedarf besteht nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Information zur Kenntnis.

**zu 5.2 BE Sachstand Uferwegekonzept**  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Niehoff (Bereich Verkehrsentwicklung) informiert anhand einer Präsentation über den gegenwärtigen Stand der Bearbeitung. Die Präsentation wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Er ergänzt auf Nachfrage, dass beabsichtigt ist, das Konzept als gebündeltes Werk aller Maßnahmen zum Ende des Jahres 2015 vorzulegen.

Herr Jäkel bittet ggf. auch ergänzende Maßnahmen in Golm zu berücksichtigen.

Frau Hüneke regt an, den Ausbaustandard dieser Radwege anhand von Vergleichsbeispielen bereits im Vorfeld im SBV-Ausschuss vorzustellen.

Herr Jäkel gibt zu Protokoll, dass er speziell die Bereiche Nr. 12 und 13 (Speicherstadt am Wasserwerk und Hinzenberg) für wesentlich hält und bittet um vorrangige Einordnung bei der gesamten Prioritätenabfolge.

**zu 5.3 Ergebnis der Beratung des Beirates "Kunst im öffentlichen Raum" bzgl. Standortsuche für die Schriftplastik von Prof. Günter Junge**  
Fachbereich Kultur und Museum

Frau Müller (Betreuerin des Beirates „Kunst im öffentlichen Raum“ informiert, dass das Ergebnis der Beratung im Beirat noch nicht im Fachausschuss für Kultur und Wissenschaft vorgestellt worden ist, da dieser erst am 18.6.15 wieder zusammen tritt. Frau Müller bestätigt, dass es ein Schreiben der Wohnungsgenossenschaft „Karl-Marx“ mit mehreren Angeboten zur Aufstellung der Schriftplastik von Prof. Günter Junge gegeben hat und der Beirat „Kunst im öffentlichen Raum“ folgende 4 Standorte geprüft habe, auf die sie näher eingeht.

- Burgstr. 1, 2
- Innenhöfe in der Joliot-Curie-Straße
- Havelbucht Wall am Kiez
- Havelbucht Zeppelinstr. 173-178.

Zusammenfassend gibt der Beirat die Empfehlung für die Standorte 3 und 4, wobei der Standort 4 favorisiert wird.

Im Ausschuss wird Zustimmung zu diesem Vorschlag geäußert.

## **zu 6      Sonstiges**

Herr Schütt nimmt Bezug auf die Berichterstattung in der letzten Stadtverordnetenversammlung zum Entwicklungsgebiet Krampnitz und regt an, ein Enteignungsverfahren einzuleiten. Dazu sollte sich der SBV-Ausschuss kurzfristig positionieren, um einen Beschluss zur Stadtverordnetenversammlung im Juli 2015 vorzubereiten.

Herr Klipp entgegnet, dass genau dieses Thema morgen auf der Tagesordnung der Beigeordnetenkonferenz steht und die Verwaltung beabsichtigt, eine Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung im Juli 2015 einzubringen. Eine Eilbedürftigkeit im SBV-Ausschuss vorzugreifen, sieht Herr Klipp nicht.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) erinnert an das Zusammentreffen der Mitglieder des SBV-Ausschusses und des Gestaltungsrates vor knapp 2 Jahren. Von Seiten des Gestaltungsrates gibt es den dringlichen Wunsch einen klaren Fokus zu schaffen, was ist an qualifizierten Maßnahmen erforderlich und wo sind Wettbewerbe und Gutachten initiiert worden und sinnvoll. Herr Goetzmann teilt mit, dass die Verwaltung beabsichtigt die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr und die Mitglieder des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam zu einem gemeinsamen Erfahrungsaustausch zu den bislang praktizierten städtebaulichen Gutachterverfahren einzuladen. Dieser Erfahrungsaustausch wird am 7. Juli 2015, um 16.30 Uhr stattfinden.

Die Einladung wird den Ausschussmitgliedern per E-Mail übermittelt werden.

Ralf Jäkel  
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp  
Niederschrift

Information über das Votum des Ortsbeirates Golm in seiner Sitzung am 11.06.2015 zur Beschlussvorlage 15/SVV/0279

**"Bebauungsplan Nr. 1 A "Großer Plan - BA 1 A",  
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung, Teilbereich zwischen den  
Wohngebieten  
In der Feldmark und Am Herzberg**

Der Beratung am 11.6.2015 lag nach der Erstbefassung des OBR im Mai und anschließender Abstimmung zwischen dem Ortsvorsteher und der Verwaltung eine geänderte Fassung der Anlage 2, sh. Anlage, zugrunde.

Der Ortsbeirat Golm hat über die so geänderte Fassung der Beschlussvorlage mit einem Votum von 2:1:2 entschieden.

Aus der Änderung dieser Anlage resultiert noch eine Änderung in der Übersichtskarte, die z.K. gegeben wird.

Die so geänderte Fassung der Beschlussvorlage wird durch die Verwaltung übernommen.

Zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung, wird auch die Korrekturfassung zur Kenntnis gegeben.

gez. Holtkamp  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

### **Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung“, Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A“, Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung in der Straße In der Feldmark und der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3. Er umfasst die Flurstücke 263/4, 318, 319, 320, 324, 325, 326, 327 tlw., 328, 330 333, 334, 335, 502, 512 und 582, Flur 1 sowie eine Teilfläche aus Flurstück 267/6, Flur 2 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“,

im Osten: durch die südwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, die südwestliche Grenze des Flurstücks 786 und die westliche Grenze der Flurstücke 839, 263/3, 257/1 und 256/1,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 262 der Flur 2, 360 und 501, Flur 1,

im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 317, 1250, die südliche Grenze des Flurstücks 327 und die östliche Grenze der Flurstücke 329 und 358.

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Golm. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Der Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" ist seit 1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Kindertagesstätte) und die notwendigen Erschließungsanlagen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Bauvorhaben sind bis auf ein Baufeld im Baugebiet WA 1 und die Vorhaben in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie die Fläche für Gemeinbedarf realisiert. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 129 an das Plangebiet. Im Südosten befindet sich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 1A und dem Bebauungsplan Nr. 9/96 „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3 das Flurstück 582. Das Flurstück ist unbebaut.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der Ausbauplanung für das Baugebiet WA 5 wurde seitens des Eigentümers der Wunsch zur Änderung der Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der Firstrichtung und des Maßes der Nutzung geäußert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuellen Bebauungskonzeptes zu schaffen.

Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ hat die Stadtverordnetenversammlung die Errichtung einer neuen Kita mit ausreichender Platzkapazität bis Ende 2016 auf geeigneten Flächen im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 129 beschlossen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Festsetzungen zu der bereits im Bebauungsplan Nr. 1A gesicherten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ hinsichtlich des Maßes der Nutzung geprüft und ggfs. angepasst werden.

Ferner plant ein Träger auf den Flurstücken 582, Flur 1 und 267/6 (teilweise), Flur 2 die Errichtung einer 2-zügigen Grundschule mit Sporthalle.

Zudem soll die Anbindung der im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzten Wohngebiete an die Straße In der Feldmark nach dem Willen der Stadtverordnetenversammlung künftig durch eine im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 320 und 333) neu zu errichtende Straße weiter verbessert werden.

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung der straßenverkehrlichen Anbindung des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 129, für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1A zu ändern. Ergänzend ist zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten unter Berücksichtigung der Einbindung in den Landschaftsraum und in die bestehende Siedlungsstruktur der neue Schulstandort, das östlich angrenzende Teilfläche – bestehend aus Flurstück 582, Flur 1 und einer Teilfläche aus Flurstück 267/6, Flur 2 - in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Die komplexen städtebaulichen, verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

### Planungsziele

Im Bereich des Baugebietes WA 5 soll das Interesse des Eigentümers zur Umsetzung des Baukonzeptes zur Errichtung von sechs Doppelhäusern geprüft und ggfs. aufgenommen werden. Diesem Ziel soll durch geänderte Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der Nutzung im Änderungsverfahren Rechnung getragen werden.

Im Bereich des WA 4 soll das Baukonzept dahingehend geprüft werden, ob und ggfs. wie die aktuellen baulichen Entwicklungen im Umfeld städteplanerisch aufgegriffen werden. Die Festsetzungen sind in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ggfs. anzupassen um zu gewährleisten, dass die bauliche Entwicklung im WA 4 einen städtebaulichen Kontext zur künftigen Umgebungsbebauung herstellt und eine etwaig geänderte Erschließung berücksichtigt wird. Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sollen hinsichtlich des Maßes der Nutzung geprüft und ggfs. angepasst werden.

Zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten soll der Standort für die geplante Grundschule als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden. Dabei ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären, wie hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes eine verträgliche Abgrenzung zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotope Wälder/Forsten/Vorwald trockener Standorte sowie Eiche-Laubmischwald-Altholzbestand und des südlich angrenzenden Waldsaumes mit seinem Altbaumbestand erfolgen kann.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist ferner die Klärung und Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte verkehrliche Anbindung der Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 129.

Hierzu soll im weiteren Verfahren, nach entsprechender verkehrstechnischer Prüfung, im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die bisher vorgesehenen Anbindungen der Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 129 an das örtliche Straßennetz (Planstraßen 1 und 4) sollen zukünftig ausschließlich als Radfahrstraße und Notfallanbindung dienen und für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt werden. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche westlich des Baugebietes WA 4 soll

ggfs. als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt werden.

Zur Regelung der veränderten Verkehrserschließung sind die nach verkehrstechnischer Prüfung hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan Nr. 129 in dem hierfür nötigen Umfang in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung einzubeziehen.

Die vorzunehmende verkehrstechnische Prüfung soll zunächst Erkenntnisse darüber liefern,

- welche Varianten zur alternativen Anbindung der Wohngebiete im B-Plan 129 in Bezug auf Lage und Dimensionierung geeignet wären und welche neuen Belastungen daraus resultieren würden, und
- zu welchen Belastungen die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Erschließung entlang der unmittelbar angrenzenden Straßen führen würde.

Vor Entscheidung einer geänderten Erschließung sind insbesondere die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer – auch derer in den angrenzenden bereits bebauten Gebieten - zu berücksichtigen und es muss dargestellt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Finanzierung aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam gesichert werden kann.

Das grünordnerische Konzept zur Gewährleistung der Freiraumversorgung und –qualität im Plangebiet muss bei einer etwaigen Zerschneidung der zentralen öffentlichen Grünfläche durch Veränderung der verkehrlichen Erschließung angepasst werden.

Dabei ist zu untersuchen, ob bzw. inwieweit eine Verträglichkeit der alternativen Anbindung mit den geplanten Nutzungen des in Erarbeitung befindlichen Freiraumkonzeptes (DS 13/SVV/0110 vom 05.06.2013) und der Forderung des Ortsbeirates Golm (Vorlage 13/OBR/0184 vom 22.01.2015) eine geeignete Fläche im Umfeld des „Vogelspielplatzes“ für die Aufstellung von zwei Tischtennisplatten zu prüfen, hergestellt werden kann.

Die künftigen Ergebnisse des Freiraumkonzeptes – insbesondere Art und Umfang der Nutzung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche als multifunktionale Freifläche im Sinne der Kinder, Jugendlichen und Anwohner von Golm – sind durch Fortentwicklung der Zweckbestimmung planerisch zu sichern.

Zur schadlosen Regenwasserentsorgung ist das Regenwasserkonzept unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit vorhandener Anlagen und der im Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 129 geplanten Entsorgungsanlagen fortzuentwickeln. Im weiteren Verfahren ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 6/94 „Großer Plan Am Herzberg“ BA 2 (OT Golm) zu prüfen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Immissions-, Landschafts- und Artenschutz konzentrieren.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) liegen vor.

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## Anlage 2

### **Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung“, Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A", Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung in der Straße In der Feldmark und der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3. Er umfasst die Flurstücke [263/4](#), 318, 319, 320, 324, 325, 326, 327 tlw., 328, 330 333, 334, 335, 502, [512](#) und 582, [Flur 1](#) sowie eine Teilfläche aus [Flurstück 267/6](#), [Flur 2](#) und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“,  
im Osten: durch die südwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, die südwestliche Grenze des Flurstücks 786 und die westliche Grenze der Flurstücke 839, 263/3, [257/1](#) und [263/4256/1](#),  
im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke [267/6](#), [262](#) der Flur 2, 360 und 501, [Flur 1](#),  
im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 317, 1250, die südliche Grenze des Flurstücks 327 und die östliche Grenze der Flurstücke 329 und 358.

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Golm. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Der Bebauungsplan Nr. 1A "Großer Plan – BA 1A" ist seit 1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Kindertagesstätte) und die notwendigen Erschließungsanlagen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Bauvorhaben sind bis auf ein Baufeld im Baugebiet WA 1 und die Vorhaben in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie die Fläche für Gemeinbedarf realisiert. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 129 an das Plangebiet. Im Südosten befindet sich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 1A und dem Bebauungsplan Nr. 9/96 „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3 das Flurstück 582. Das Flurstück ist unbebaut.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der Ausbauplanung für das Baugebiet WA 5 wurde seitens des Eigentümers der Wunsch zur Änderung der Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der Firstrichtung und des Maßes der Nutzung geäußert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuellen Baukonzeptes zu schaffen.

Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ hat die Stadtverordnetenversammlung die Errichtung einer neuen Kita mit ausreichender Platzkapazität bis Ende 2016 auf geeigneten Flächen im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 129 beschlossen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Festsetzungen zu der bereits im Bebauungsplan Nr. 1A



gesicherten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ hinsichtlich des Maßes der Nutzung geprüft und ggfs. angepasst werden.

Ferner plant ein Träger auf den ~~Flurstücken~~ Flurstücken 582, Flur 1 und 267/6 (teilweise), Flur 2 die Errichtung einer 2-zügigen Grundschule mit Sporthalle.

Zudem soll die Anbindung der im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzten Wohngebiete an die Straße In der Feldmark nach dem Willen der Stadtverordnetenversammlung künftig durch eine im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 320 und 333) neu zu errichtende Straße weiter verbessert werden.

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung der straßenverkehrlichen Anbindung des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 129, für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1A zu ändern. Ergänzend ist zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten unter Berücksichtigung der Einbindung in den Landschaftsraum und in die bestehende Siedlungsstruktur der neue Schulstandort, das östlich angrenzende Teilfläche – bestehend aus Flurstück 582, Flur 12 und einer Teilfläche aus Flurstück 267/6, Flur 2 - in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Die komplexen städtebaulichen, verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

#### Planungsziele

Im Bereich des Baugebietes WA 5 soll das Interesse des Eigentümers zur Umsetzung des Baukonzeptes zur Errichtung von sechs Doppelhäusern geprüft und ggfs. aufgenommen werden. Diesem Ziel soll durch geänderte Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der Nutzung im Änderungsverfahren Rechnung getragen werden.

Im Bereich des WA 4 soll das Baukonzept dahingehend geprüft werden, ob und ggfs. wie die aktuellen baulichen Entwicklungen im Umfeld städteplanerisch aufgegriffen werden. Die Festsetzungen sind in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ggfs. anzupassen um zu gewährleisten, dass die bauliche Entwicklung im WA 4 einen städtebaulichen Kontext zur künftigen Umgebungsbebauung herstellt und eine etwaig geänderte Erschließung berücksichtigt wird.

~~Die~~ Die Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sollen hinsichtlich des Maßes der Nutzung geprüft und ggfs. angepasst werden.

Zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten soll der Standort für die geplante Grundschule als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden. Dabei ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären, wie hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes eine verträgliche Abgrenzung zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotope Wälder/Forsten/Vorwald trockener Standorte sowie Eiche-Laubmischwald-Altholzbestand und des südlich angrenzenden Waldsaumes mit seinem Altbaumbestand erfolgen kann.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist ferner die Klärung und Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ~~möglicherweise~~ geänderte verkehrliche Anbindung der Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 129.

Hierzu soll im weiteren Verfahren, nach entsprechender verkehrstechnischer Prüfung, im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die bisher vorgesehenen Anbindungen der Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 129 an das örtliche Straßennetz (Planstraßen 1 und 4) sollen zukünftig ausschließlich als Radfahrstraße und Notfallanbindung dienen und für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt werden. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche westlich des Baugebietes WA 4 soll ~~ggfs. deshalb~~ als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt werden.

Zur Regelung der veränderten Verkehrserschließung sind die nach verkehrstechnischer Prüfung hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan Nr. 129 in dem hierfür nötigen Umfang in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung einzubeziehen.

Die vorzunehmende verkehrstechnische Prüfung soll zunächst Erkenntnisse darüber liefern,

- ~~welche Varianten zur alternativen Anbindung der Wohngebiete im B-Plan 129 in Bezug auf Lage und Dimensionierung geeignet wären und welche neuen Belastungen daraus resultieren würden, und~~
- ~~zu welchen Belastungen die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Erschließung entlang der unmittelbar angrenzenden Straßen führen würde,~~

**Formatiert:** Schriftart: (Standard)

**Formatiert:** Listenabsatz, Aufgezählt  
+ Ebene: 1 + Ausgerichtet an: 0,73 cm  
+ Einzug bei: 1,37 cm

**Formatiert:** Schriftart: (Standard)  
Arial

~~ob und in welchem Umfang die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Erschließung zu unverträglichen Immissionsschutzbelastungen oder anderen Störungen entlang der unmittelbar angrenzenden Straßen führt und welche Maßnahmen zur Minderung der eventuell entstehenden Belastungen ergriffen werden könnten.~~

Vor Entscheidung einer geänderten Erschließung ~~ist außerdem die Notwendigkeit hierfür präzise darzustellen.~~ Hierbei sind insbesondere die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer – auch derer in den angrenzenden bereits bebauten Gebieten - zu berücksichtigen und es muss dargestellt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Finanzierung aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam gesichert werden kann.

~~Bedingt durch die veränderte Trassenführung sind, nach erfolgreicher Klärung der dargestellten Sachverhalte, auch die Festsetzungen für das Baugebiet WA 4 in Bezug auf die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen.~~

Das grünordnerische Konzept zur Gewährleistung der Freiraumversorgung und –qualität im Plangebiet muss ~~bei einer im Hinblick auf etwaigen die~~ Zerschneidung der zentralen öffentlichen Grünfläche durch ~~die vorgesehene~~ Veränderung der verkehrlichen Erschließung angepasst werden.

Dabei ist zu untersuchen, ob bzw. inwieweit eine Verträglichkeit ~~der geplanten Erschließungsstraße mit den bereits vorhandenen Nutzungen (Ballspielbereich) und~~ mit den geplanten Nutzungen des in Erarbeitung befindlichen Freiraumkonzeptes (DS 13/SVV/0110 vom 05.06.2013) und der Forderung des Ortsbeirates Golm (Vorlage 13/OBR/0184 vom 22.01.2015) eine geeignete Fläche im Umfeld des „Vogelspielplatzes“ für die Aufstellung von zwei Tischtennisplatten zu prüfen, hergestellt werden kann.

~~Die im künftigen Ergebnisse des Freiraumkonzeptes – insbesondere Art und Umfang der Nutzung der verbleibenden ist die öffentlichen Grünfläche bereits als multifunktionale Freifläche im Sinne der Kinder, Jugendlichen und Anwohner von Golm – sind durch Fortentwicklung der Zweckbestimmung planerisch zu sichern, beplant. Adäquate Ersatzflächen in der notwendigen Breite können auch in den künftigen öffentlichen~~

~~Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ nicht nachgewiesen werden.~~

Zur schadlosen Regenwasserentsorgung ist ~~das ein~~ Regenwasserkonzept unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit vorhandener Anlagen und der im Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 129 geplanten Entsorgungsanlagen fortzuentwickeln. -zu erstellen.

Im weiteren Verfahren ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 6/94 „Großer Plan Am Herzberg“ BA 2 (OT Golm) zu prüfen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Immissions-, Landschafts- und Artenschutz konzentrieren.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) liegen vor.

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Mitglieder des Ausschusses

für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 33 "Waldpark Großbeerenstraße"**

hier: Anwendung der Richtlinie zur Baulandentwicklung,  
insb. Kalkulation zu planungsbedingter Wertsteigerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der letzten Ausschusssitzung ist im Rahmen der Erörterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 33 "Waldpark Großbeerenstraße" intensiv über etwaige Spielräume für ergänzende Leistungen im öffentlichen Interesse diskutiert worden; dabei wurde insbesondere vergleichend auf die Erörterungen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 145 „Am Humboldtring“ abgestellt.

Die Verwaltung hat Ihnen zugesagt, entsprechend der dort betrachteten Systematik zunächst einmal rechnerisch den Spielraum zu ermitteln, der bis zu den nach der Richtlinie dem Eigentümer zustehenden Anteilen der planungsbedingten Wertsteigerung verbleibt. Das Ergebnis finden Sie in der rechnerischen Übersicht anliegend; die Verwaltung wird diese in der kommenden Sitzung im Einzelnen erläutern und gern auch Rückfragen beantworten.

Daneben habe ich als Grundlage für die weiteren Erörterungen einige Kernpunkte der Rahmenbedingungen für den aktuellen Planungs- und Verhandlungsstand zusammengetragen lassen, insbesondere auch um die Unterschiede zu der Diskussionslage „Am Humboldtring“ zu verdeutlichen. Ausdrücklich aufmerksam machen möchte ich darauf, dass – entsprechend den Vorgaben der Richtlinie – der Vorhabenträger die Zustimmungserklärung zur Anwendung der Richtlinie unterzeichnet hat. Damit ist der beschlossene und geltende Stand dieser Richtlinie nicht nur als Beschlusslage Basis für das Handeln der Verwaltung, er ist zugleich Geschäftsgrundlage für die Verhandlungen mit dem Vorhabenträger, der darauf vertrauen kann, dass die Richtlinie, zu deren Anwendung er seine Zustimmung gibt, auch seitens der Landeshauptstadt den Rahmen bildet.

Soweit nach Ihrer Überzeugung diese Grundlage infrage gestellt werden soll oder weitergehende Verlangen an den Vorhabenträger gerichtet werden sollen, wäre dafür – ungeachtet der Frage, wie dies rechtlich tragfähig begründet werden kann – eine eindeutige Beauftragung durch einen Beschluss der StVV erforderlich, um die geltende Beschlusslage zu modifizieren.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Klipp  
Beigeordneter für  
Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

**Modellrechnung Wertsteigerung - Aktualisierung Stand 17.06.2015**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"**
**Wertansätze**

190	€/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 2014 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, Bodenrichtwertzone "WG Am Stern", wertbestimmendes Merkmal GFZ 0,9 (Komm. Bewertungsstelle)
3	€/m <sup>2</sup>	Anfangswert nach RL: FNP-Fläche für Wald (Komm. Bewertungsstelle, in Zustimmungserklärung 2013 bestätigt)
180	€/m <sup>2</sup>	Endwert nach RL Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (B-Plan-Dichte entspricht ca. GFZ 0,8)
- 60	€/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten Erschließung* (Schätzung Vorhabenträger, höhere Kosten als modellhafte Kosten 45,-/qm)
= 120	€/m <sup>2</sup>	Rohbauland nach Abschluss Planung, <u>erschließungskostenbeitragspflichtig</u> *
18	€/m <sup>2</sup>	Grundstücke private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung (10% des Endwertes) (Komm. Bewertungsstelle)

**Flächenbilanz vor B-Plan**

26.600	m <sup>2</sup>	FNP: Fläche für Wald (Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Investor)
--------	----------------	--

**Anfangswert nach RL vor B-Plan**

Flächengrößen aus Flächenbilanz \* Wertansätze

79.800	€	Anfangswert nach RL: Fläche für Wald
--------	---	--------------------------------------

**Flächenbilanz Bebauungsplan**

(aus Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Stand 11.09.2014)

14.135	m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche
+ 4.560	m <sup>2</sup>	private Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung
+ 7.905	m <sup>2</sup>	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
= 26.600	m <sup>2</sup>	<b>Summe</b>

**Ermittlung Planungsbedingte Wertsteigerung / Wertminderung****Wertsteigerung 1 - FNP Fläche für Wald zu Wohnbaufläche**

3	€/m <sup>2</sup>	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
120	€/m <sup>2</sup>	Endwert nach RL: Bauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig
117	€/m <sup>2</sup>	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
* 14.135	m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche
= 1.653.795	€	<b>Planungsbedingte Wertsteigerung 1</b>

**Wertsteigerung 2 - FNP Fläche für Wald zu privater Verkehrsfläche**

3	€/m <sup>2</sup>	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
18	€/m <sup>2</sup>	private Verkehrsfläche
15	€/m <sup>2</sup>	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
* 4.560	m <sup>2</sup>	private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung
= 68.400	€	<b>Planungsbedingte Wertsteigerung 2</b>

**Wertminderung 1: Öffentliche Grünfläche, Parkanlage auf FNP Fläche für Wald - kostenlose Abgabe an Stadt**

3	€/m <sup>2</sup>	Wert der Flächen
0	€/m <sup>2</sup>	kostenlose Abgabe
-3	€/m <sup>2</sup>	Planungsbedingter Wertverlust je qm
* 7.905	m <sup>2</sup>	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
= -23.715	€	<b>Planungsbedingte Wertminderung 1</b>

1.722.195 € Wertsteigerung 1) und 2) der Bauflächen

+ -23.715 € Wertminderung 1) durch Abgabe öffentliche Grünfläche, Parkanlage

**= 1.698.480 € Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet vor Abzug Kosten nach RL**

\*33% 560.498 € entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll\*\*

**Kosten für Planungsbegünstigten nach RL Kostenbeteiligung (ohne Erschließung)**

45.000	€	Planungskosten (Schätzung 462 - Kostentragungsvertrag + externes Büro)
+ 71.734	€	Ausgleich und Ersatz (Waldersatz lt. Städtebaul. Vertrag)
+ 138.637	€	Öffentliche Grünanlage: Kosten für die Anlage (lt. Städtebaul. Vertrag)
+ 28.221	€	Pflege der Öffentlichen Grünanlage (für 3 Jahre, 1 €/qm zzgl. MwSt.p.a., Schätzung LHP)
+ 112.000	€	Soziale Infrastruktur / Kindertagesstättenplätze (8 Hortplätze je 14 TEUR. Krippe- und Kigaplätze nicht nötig, in ausreichendem Umfang vorhanden)
+ 288.000	€	Soziale Infrastruktur / Grundschulplätze (12 Grundschulplätze je 24 TEUR)

**= 683.592 € Summe Kosten nach RL, ohne Erschließung**

Planungsbedingte Wertsteigerung - Kosten =

**1.014.888 € Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet nach Abzug Kosten nach RL****60%** Verbleibender Anteil an der Planungsbedingten Wertsteigerung

560.498 € entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll\*\*

**454.390 € Summe Wertsteigerung bis zur Erreichung dieser "33%-Grenze"\*\*\***

\*Durch die Erschließung ergeben sich weitere Kosten, aber auch eine weitere Wertsteigerungen der Flächen vom Rohbauland zum erschlossenen Bauland. Da diese Wertsteigerungen nicht planungsbedingt sind, werden sie bei der Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung nicht berücksichtigt.

\*\*Gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung (6.1) sollen mindestens 33% der Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten bleiben.

## **Beschlussvorlage**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße", Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Zustimmung zum Durchführungsvertrag (DS 15/SVV/0358)**

#### **Ergänzendes Papier mit Kerninformationen für die Beratung im SBV-Ausschuss**

**Anfang 2013** wurde seitens der Vorhabenträgerin die **objektbezogene Planung** mit der ihrerseits beabsichtigten Durchführung des konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen der Verwaltung vorgestellt.

Im **Mai 2013** hat die Vorhabenträgerin den **Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens** gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Zu diesem Zeitpunkt war das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen.

Entsprechend der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS 13/SVV/0703) hat die Vorhabenträgerin vor Beginn des Aufstellungsverfahrens, nämlich im Juli 2013 die **Zustimmungserklärung** unterschrieben. Deren Gegenstand ist die Anerkennung der o.g. Richtlinie in der Fassung vom 31.01.2013 sowie die Bestätigung eines zuvor von der kommunalen Bewertungsstelle festgestellten Anfangswerts.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **02.04.2014** die **Aufstellung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ und die Durchführung der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen (DS 14/SVV/0118).

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im hinteren Bereich der Waldfläche an der Großbeerenstraße, die zum Grundstück des ehemaligen Sanatoriums Dr. Sinn gehört, mit einer Bebauung von 12 Mehrfamilienhäusern verfolgt sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Durchwegung für die Allgemeinheit bis zur Wildeberstraße. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich durch private Verkehrsflächen mit einer Anbindung an die Großbeerenstraße.

Die im Aufstellungsbeschluss formulierten **Planungsziele** sind im vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt und konkretisiert worden. Weitere Planungsziele, wie etwa die Sicherung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus, sind im Aufstellungsbeschluss nicht formuliert worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wurde im Mai/Juni 2014 durchgeführt. Während dieser Zeit ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Abstimmungen zwischen der Verwaltung und der zuständigen Forstbehörde zur **Waldumwandlung** gemäß § 8 Brandenburgisches Landeswaldgesetz fanden im Rahmen der Entwurfserarbeitung statt. Nachdem im Stadtgebiet von Potsdam keine geeigneten Flächen für eine Neuaufforstung zur Verfügung standen, wurde auf die Flächen in der Gemarkung Golßen ausgewichen und diese im März 2015 vertraglich gesichert. Dieser Vertrag ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 zum Durchführungsvertrag beigelegt.

Anders als in einem „normalen“ Bebauungsplan als Angebotsplanung ist das **Instrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans** auf unmittelbare Umsetzung des Vorhabens gerichtet. Die notwendigen Rahmenbedingungen und Fristen sind im Durchführungsvertrag geregelt, der von der Vorhabenträgerin bereits unterschrieben und als Anlage 6 Bestandteil der Beschlussvorlage ist. Das hier gewählte Instrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet jedoch zugleich keine Spielräume für Vorgaben zu eventuellen inhaltlichen Änderungen der Planung, es verlangt eine **Entscheidung des Plangebers**, ob die vorgelegten Planunterlagen nun bestätigt werden oder aber abgelehnt werden.