



Betreff:

öffentlich

2. Information zur Umsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 122-1
"Glienicke Winkel"

bezüglich

DS Nr.: 14/SVV/0949

	Erstellungsdatum	12.01.2016
	Eingang 922:	12.01.2016
Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	4/46	

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
27.01.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.01.2015 den Oberbürgermeister beauftragt, einen Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen (DS 14SVV/0949). Zugleich wurden anhand einer Planungsskizze die Planungsziele für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ konkretisiert.

Mit der vorliegenden Mitteilungsvorlage teilt die Verwaltung mit, dass der Auftrag zur Vorlage eines auslegungsreifen Bebauungsplanentwurfs zwar erledigt wurde (siehe Anlagen 1 und 2), aber eine Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung nach wie vor nicht empfohlen werden kann. Der beigefügte Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die aktuellen politischen Vorgaben zur Abgrenzung der Wohnnutzung und kleingärtnerischen Nutzung sowie die Regelungen zu Durchwegungen. Für die Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ bestehen seitens der Verwaltung jedoch nach wie vor Bedenken, die im Folgenden erläutert werden sollen.

Zwar werden die rechtlichen Risiken mit den geänderten Planungszielen und –inhalten als deutlich geringer eingeschätzt als bei den vorherigen Planungen. Diese Einschätzung beruht zum einen auf der weitgehenden Berücksichtigung der bestehenden Baurechte auf den voll erschlossenen Grundstücken, zum anderen aber auch auf der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Neuordnung der beabsichtigten Nutzungen Wohnen und Dauerkleingärten.

Die finanziellen Risiken, die aus der Planung resultieren können (Planungsschaden durch den Entzug von Baurechten auf sog. Rohbaulandflächen) sind jedoch nach überschlägigen Schätzungen mit einer dreiviertel Million EURO unverändert hoch. Aus Sicht der Verwaltung ist der Aufwand der Planung im Vergleich zu einer Zielerreichung und mit Blick auf dieses finanzielle Risiko nicht zu verantworten. Mit der Planung würden 10 Kleingärten gesichert werden können. Die Herstellung von 10 Ersatzflächen außerhalb des in Rede stehenden Gebiets wäre jedoch deutlich preiswerter als die o.g. Entschädigungssumme, die in etwa einem Aufwand von 75.000 EUR je Parzelle entspräche.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Die Mitteilungsvorlage entfaltet keine Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam. Nur für den Fall, dass ein Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicke Winkel" herbei geführt werden soll, wären damit folgende finanzielle Auswirkungen verbunden:

Planungs- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummern)
Entschädigung*:	ca. 766.000 EUR	51104
Gründerwerb:	ca. 9.500 EUR	5410003 / 0961400

Folgekosten

Die nach Realisierung der Planung zu erwartenden Folgekosten erstrecken sich auf die Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung werden angegeben mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in EUR	Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummer)
Verkehrsflächen	pro Jahr ca. 506 EUR	5410003 / 5221200

* Der unter „Entschädigung“ angegebene Betrag liegt im Bereich einer noch nicht abschließend zu bewertenden Spanne. Eine abschließende Bewertung kann erst während des dafür erforderlichen Verfahrens abgegeben werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass angesichts des zu erwartenden Zeithorizonts des Grundstückserwerbs, sich verändernder Grundstückszuschnitte und Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass jede Entschädigungssumme den individuellen Grundstückseigenheiten Rechnung tragen muss, die vorliegend angegebenen Werte nur verhältnismäßig grobe Schätzungen darstellen können.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Die „Planungsschaden“-Ansprüche von Eigentümern sind weder im Haushalt noch in der Finanzplanung der Landeshauptstadt Potsdam abgedeckt. Allerdings ist das Entstehen dieser Ansprüche im Falle der Fortführung der Planung nicht auszuschließen, da sie durch die Stadt nicht steuerbar sind, sondern aus unmittelbaren rechtlichen Anforderungen abgeleitet werden können. Angesichts der aktuellen Aufgaben und Investitionserfordernisse in der Gesamtstadt ist aber nicht absehbar, wie diese zusätzlichen Kosten abgedeckt werden sollten.

Trotz der dargestellten erheblichen finanziellen Risiken, die die Verwaltung immer noch mit einer Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Glienicker Winkels sieht, ist in Umsetzung des Auftrags der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf eines Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ mit Begründung erarbeitet worden. Beide sind dieser Mitteilungsvorlage als Anlagen beigefügt (Anlagen 1 und 2)

Eine darauf fußende Beschlussempfehlung zu einer Fortführung des Planverfahrens kann jedoch nicht abgegeben werden. Die rechtlichen Risiken sind zwar minimiert, die Abbildung der finanziellen Folgen in Haushalt und Finanzplanungen ist aber angesichts der aktuell erkennbaren Belastungen nicht darstellbar.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung erneut als rechtlich tragfähige und zugleich im Gesamtzusammenhang auch sachlich angemessene **Alternative** die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“. Die Entwicklung dieses Bereiches würde dann im Rahmen des derzeitigen Zulässigkeitsrahmens nach § 34 BauGB stattfinden (kleinteilige Wohnbebauung). Auswirkungen auf die südlich angrenzenden tatsächlichen Kleingartenbereiche können ausgeschlossen werden, da hierfür die politische Zielsetzung zu deren Sicherung mit dem künftigen Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ gesichert werden und entgegenstehende baurechtliche Ansprüche in der Vergangenheit nicht gewachsen sind. Auch die öffentlichen Durchwegung des Gebiets für Fußgänger kann mittels einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Eigentümern und der Landeshauptstadt Potsdam rechtlich sichergestellt werden, ohne dass dem ein Bebauungsplan zugrunde liegen muss.

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

3. Private Erholungsgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

4.1 Die Fläche **A** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der festgesetzten Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

4.2 Die Fläche **B** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.3 Die Fläche **C** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der festgesetzten Dauerkleingärten sowie Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 118 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal

Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Grunddienstbarkeiten: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flurstücke 601 und 612 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 85, 593, 597, 599 und 602 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg belastet.

Die Flurstücke 601 und 612 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Potsdam (Untere Bauaufsichtsbehörde) belastet.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c NatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Teil A Planzeichnung

ENTWURF
nicht rechtsverbindlich



VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Oberbürgermeister

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

- Flur 002** Flurgrenzen und -nummer (ALK)
- 603** Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
- EG** Vermessung, Stadtkarte
- Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Kataster und Vermessung
- Stand der Vermessung: Juli 2014
- Stand Liegenschaftskataster: ETRS 89
- Lagesystem: DHNN 92
- Höhensystem: Babelsberg
- Gemarkung: 2
- Flur: diverse
- Flurstücke: diverse

Maßstab 1:1000
(im Original)



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 122-1 "Glienicker Winkel" Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

2. Verkehrsflächen

Yellow box öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Green line Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3. Grünflächen

Green grid Fläche für private Dauerkleingärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

EG private Erholungsgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

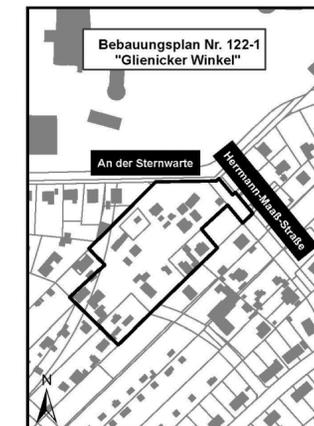
4. Sonstige Planzeichen

A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. A
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Black line Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BD Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal, registriert als Nr. 2025 Babelsberg gemäß BbgDSchG
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grey box Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan Nr. 122-1 "Glienicker Winkel"

Stand: November 2015
Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

ANLAGE 1



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 122-1
„Glienicker Winkel“**

Begründung

Datum: November 2015

Planungsstand: Entwurf – Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden und Träger öffentlicher Belange

Art des Plans / Verfahrens: einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	7
1.	Anlass und Erforderlichkeit	7
2.	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
2.5	Erschließung	15
2.5.1	Äußere Erschließung	15
2.5.2	Innere Erschließung	15
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	15
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
3.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	16
3.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming	17
3.2	Landschaftsprogramm Brandenburg	17
3.3	Überörtliche Fachplanungen	17
3.4	Flächennutzungsplan	18
3.5	Landschaftsplan Potsdam	19
3.6	Stadtentwicklungskonzepte	19
3.7	Benachbarte Bebauungspläne	24
3.8	Sonstige Satzungen	24
3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	24
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	26
1.	Ziele und Zwecke der Planung	26
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
2.1	Mediationsverfahren	29
2.2	Planungsalternativen	31
2.3	Verkehrskonzept und Erschließung	32
2.4	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	33
2.5	Landschaftsplanerisches Konzept	34
3.	Begründung der Festsetzungen	34
3.1	Art der baulichen Nutzung	34
3.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	35

3.3	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten	35
3.4	Grünfläche „Private Erholungsgärten“	36
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
3.6	Versickerung von Niederschlagswasser.....	38
3.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	38
3.7.1	Bodendenkmale.....	38
3.7.2	Grunddienstbarkeiten.....	39
3.8	Hinweise (ohne Normcharakter).....	40
3.8.1	Artenschutz.....	40
3.8.2	Munitionsbelastung	40
4.	Energieeffizienz	40
5.	Flächenbilanz.....	41
C.	<u>Umweltbericht</u>	<u>43</u>
1.	Einleitung.....	43
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	43
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	43
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	43
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	43
2.2	Schutzgut Boden.....	43
2.3	Schutzgut Wasser.....	44
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	45
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	46
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	47
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	48
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter.....	48
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	49
4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	49
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	49
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	49
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
6.	Zusätzliche Angaben.....	50
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	50
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	51

7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
<u>D.</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>52</u>
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	52
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	52
3.	Soziale Auswirkungen	52
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	53
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	53
5.1	Verfahrenskosten.....	53
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	53
5.3	Grunderwerb.....	53
5.4	Planungsschaden	54
5.4.1	Entschädigung	57
5.4.1.1	Entschädigung bei Aufhebung zulässiger Nutzungen gemäß § 42 BauGB	57
5.4.1.2	Entschädigung für festzusetzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 41 i.V. mit § 44 BauGB	58
5.4.2	Übernahmeanspruch	58
6.	Bodenordnung.....	58
<u>E.</u>	<u>Verfahren</u>	<u>59</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	59
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	59
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	59
2.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	59
2.1.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	60
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	61
2.2.1	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung	61
2.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam	62
3.	Planungssichernde Maßnahmen.....	62
<u>F.</u>	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>	<u>63</u>
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	63
2.	Abwägung der betroffenen Belange	64
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	64
2.2	Abwägung der Umweltbelange	65
2.3	Abwägung der sozialen Belange.....	65
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	66

2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur	66
2.6	Abwägung von privaten Belangen.....	66
G.	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	68
H.	<u>Anlage: Textliche Festsetzungen</u>	69

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im nördlichen Teil Babelsbergs befindet sich eine große zusammenhängende, überwiegend kleingärtnerisch genutzte Fläche, auf der mehrere Kleingartenvereine angesiedelt sind. Teilweise befinden sich jedoch auch Grundstücke mit Wohnnutzungen in diesem Stadtgebiet, insbesondere im nördlichen Bereich innerhalb der Gartenanlage „Glienicker Winkel“. Anlass der Planung für den vorliegenden Bebauungsplan sind die in der zurückliegenden Zeit vorgenommenen Veränderungen an einigen Baulichkeiten, die in Teilen eine zunehmende Verfestigung von Wohnnutzungen in dem innerstädtischen Kleingartenbereich aufweisen. Dadurch ist ein großer Veränderungsdruck auf den nach § 34 BauGB einzustufenden Flächen entstanden, so dass eine weitere Umnutzung der Flächen zu befürchten ist. Die gesamtstädtische Zielsetzung sieht für die Fläche eine dauerhafte Erhaltung als Kleingartenfläche vor (Flächennutzungsplan, Kleingarten-Entwicklungskonzept). Die Veränderungen sind über bauordnungsrechtliche Verfahren oder Instrumente nur begrenzt zu regeln und bedürfen daher einer städtebaulichen Steuerung.

In ihrer Sitzung am 02.12.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ beschlossen, in dessen Geltungsbereich sechs Gartenanlagen einbezogen waren („Am Sportplatz“, „Babelsberg 1912“, „Freie Scholle“, „Hoffnung“, „Babelsberg Nord“ und „Glienicker Winkel“). Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im September 2013 wurde der Bebauungsplan per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2014 (DS 14/(SVV/0259) in zwei getrennte Planverfahren aufgeteilt. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus den zu beachtenden Fristen der Veränderungssperre für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs am Glienicker Winkel (siehe Kapitel E.3 - Planungssichernde Maßnahmen). Ziel war es, das Bebauungsplanverfahren für diesen Teil innerhalb der Ablaufrist für die Veränderungssperre abzuschließen, um über die zurückgestellten Bauanfragen im Sinne der Planungsziele entscheiden zu können. Für den südlichen Teil waren hingegen sich deutlich entgegenstehende Interessen zur Erschließung erkennbar, die gegebenenfalls eine längere Zeit zur Abstimmung in Anspruch nehmen könnten. Um das Planaufstellungsverfahren für den Bereich des Glienicker Winkels dadurch nicht zeitlich in Verzug zu bringen, wurde entschieden, den nördlichen Teil als Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ fortzuführen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich Babelsbergs, angrenzend an den historisch gewachsenen Siedlungsbereich um das Zentrum von Babelsberg, die GAGFAH-Siedlung und in unmittelbarer Nähe zum Park Babelsberg, der zum UNESCO Welterbe gehört. Der Geltungsbereich befindet sich in der engeren Pufferzone des UNESCO Welterbes und umfasst die Flächen der Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“ sowie angrenzende private Wohngrundstücke.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Straße „An der Sternwarte“ / nördliche Grenze der Hermann-Maaß-Straße,

Im Osten: Süd-Ostgrenze der Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“ sowie westliche Grenze der Flurstücke 118, 119, 135 tw. und 611 tw.,

im Süden: südliche Grenze der Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“

im Westen: westliche Grenze der Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“ sowie die östliche Grenze des Flurstücks 599.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung Babelsberg, Flur 2, Flurstücke, 118, 119, 121, 134 tw., 135 tw., 592, 593, 597, 600, 601, 611 tlw., 612.

Die Grundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum.

Bereits in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.2015 wurde entschieden, abweichend vom Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 599, 602 und 84/1 (Glienicker Winkel Nr. 16) vollständig sowie das Flurstück 611 teilweise aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Darüber hinaus weicht der Geltungsbereich in der vorliegenden Entwurfsplanung zum Teil von den bisherigen Beschlüssen ab. Auch die Flurstücke 118, 119, 121 und 135 sind nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen. Diese sind nicht Bestandteil der Gartenanlage „Glienicker Winkel“ und bedürfen keiner gesonderten städtebaulichen Planung.

Erweitert werden soll der Geltungsbereich jedoch um das Flurstück 592. Es befindet sich in privatem Eigentum ist jedoch öffentlich gewidmeter Bestandteil der Hermann-Maaß-Straße und soll entsprechend seiner Nutzung langfristig als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden.

Die förmliche Anpassung des Geltungsbereichs soll parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst fast vollständig die Flächen der Gartenanlage „Glienicker Winkel“. Bereits 1932 hat der damalige Eigentümer die Gartenflächen, die damals noch bis über die Hermann-Maaß-Straße hinausgingen, an den Ortsverband der Kleingartenvereine e.V. Nowawes zur Unterverpachtung von Kleingärten verpachtet. Sie bildete den nördlichen Abschluss der in Babelsberg-Nord gelegenen zusammenhängenden großen Kleingartenanlagegebietes, bestehend aus mehreren aneinander grenzenden Gartenanlagen.

In den Geltungsbereich nicht einbezogen ist lediglich der nördliche Teil des Flurstücks 611, der zwar aktuell noch formaler Teil der Gartenanlage ist, jedoch absehbar aufgrund eines Bauvorbescheid-Antrags einer anderen Nutzung zugeführt werden wird.

Die Flächen befinden sich in Privateigentum und sind in mehrere Parzellen aufgeteilt worden, die jedoch überwiegend keine eigenständigen Grundstücke bilden (Auskunft Amtliches Liegenschaftskataster mit Stand vom 03.07.2013). Ausnahmen bilden bereits die Flurstücke 593, 597 und 611 tlw..

Der Gartenverein hat aktuell darüber informiert, dass mit Stand vom 01.08.2015 eine kleingärtnerische Nutzung auf insgesamt 15 Parzellen im Gartenverein ausgeübt wird, von denen wiederum 5 Parzellen ein Dauerwohnrecht haben.

Die Eigentümer hingegen zweifeln die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung für einen Großteil der Parzellen an und vertreten die Auffassung, es würde sich überwiegend um Erholungsgärten handeln.

Bei einer Ortsbesichtigung am 24.09.2015 hat die Landeshauptstadt Potsdam daher eine erneute Prüfung vorgenommen, um zu klären, ob es sich um tatsächliche kleingärtnerische Nutzungen im Sinne des BKleingG handelt oder ob einige Parzellen eventuell als Erholungsgärten einzustufen sind. Die Bewertung erfolgte anhand von folgenden Kriterien, die in § 1 des Bundeskleingartengesetzes bestimmt werden:

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. Dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Bei einem Kleingarten steht also die gärtnerische Nutzung und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund. Die kleingärtnerische Nutzung beinhaltet notwendigerweise die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf; nur Dauerkulturen oder eine überwiegende Nutzung zu Erholungszwecken reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 04.11.1999, NVwZ-RR 2001, 83 m.w.N.)

Auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat sich im Urteil 2 A 5.08 vom 15.10.2008 zu den Bewertungskriterien eines Kleingartens geäußert: „Die Bewertung, ob eine Kleingartenanlage vorliegt oder die Annahme eines anderen Gebietscharakters gerechtfertigt ist, setzt eine Gesamtbetrachtung anhand von Kriterien voraus, die eine Unterscheidung ermöglichen. Ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist zunächst, dass die Nutzung der Grundstücke bzw. Parzellen im Kleingartengebiet durch eine kleingärtnerische Gartennutzung und nicht durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Ein weiteres wichtiges Merkmal sind die Gebäude. In prägendem Umfang vorhandene Wohnhäuser sprechen gegen ein Kleingartengebiet. ... In der zivilgerichtlichen Rechtsprechung wird im Zusammenhang mit der Abgrenzung zwischen Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen ferner gefordert, dass die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen muss, was in der Regel anzunehmen ist, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird (vgl. BGH, Urteil vom 17.06.2004, BGHZ 159, 343 = NJW-RR 2004, 1241). Hierbei ist auf den Charakter der gesamten Anlage abzustellen (vgl. BGH, Urteil vom 16.12.1999, VIZ 2000, 149). Die Beurteilung der vorhandenen Baulichkeiten hat auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 Satz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu erfolgen, wonach im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein darf. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG). Das bedeutet auch, dass sie nicht eine Höhe haben darf, die sie nach den landesrechtlichen Vorschriften dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.02.1984, BRS 42 Nr. 94), hier mithin eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m. [...] Allerdings hindert eine „altrechtliche, mit Bestandsschutz versehene Wohnnutzung (vgl. § 20a Nr. 8 BKleingG) nicht die Einstufung des Grundstücks als Kleingartenland, und zwar selbst dann, wenn die Wohnnutzung überwiegt (vgl. BGH, Urteil vom 13.02.2003, ZOV 2003, 375).“ Dies muss auch bei übergroßen Lauben (ohne Wohnnutzung) gelten, die nach § 20a Nr. 7 BKleingG bestandsgeschützt sind.“

Ergebnisse der Ortsbegehung am 24.09.2015:

Im Glienicker Winkel sind als gemeinschaftliche Anlagen nur die Wege festzustellen, die zugleich der Erschließung der anliegenden Privatgrundstücke dienen. Ein Vereinshaus oder Spielplatz sind innerhalb der Gartenanlage „Glienicker Winkel“ nicht vorhanden. Im Eckbereich Straße ‚An der Sternwarte‘ / Glienicker Winkel weist ein Schild auf die Gartenanlage „Glienicker Winkel“ hin.

Kleingärten nach BKleingG:

Nur auf einem geringen Anteil der Parzellen ist eine zweifelsfreie kleingärtnerische Nutzung und Gestaltung gemäß dem BKleingG festzustellen (Parzellen 7, 11, 15 und 24). Die Parzellen 15 und 24 sind dabei jedoch als Ergänzungen zu den bewohnten Parzellen mit gleicher Nummer (15 und 24) zugeordnet. Zwei weitere Parzellen (9 und 19) sind derzeit ungenutzt. Aufgrund der Größe der vorhandenen Gebäude lässt sich auf eine ursprüngliche typische Kleingartennutzung schließen und es wäre auch eine entsprechende Umnutzung im Sinne des BKleingG offenbar unproblematisch möglich.



Parzelle 11



Parzelle 19

Erholungsgärten:

Nach Augenscheinnahme sind 6 Parzellen eindeutig als Erholungsgärten einzustufen (Parzellen 10, 14, 17a, 17, 18, 20). Die Einschätzung erfolgt aufgrund der ausgeübten Nutzung und den teilweise sehr großen Baukörpern. Eine kleingärtnerische Nutzung, wie es das BKleingG definiert („... *wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf* ...“) ist auf diesen Parzellen nicht festgestellt worden. Teilweise sind die vorhandenen Gebäude auch so groß und massiv, dass ein Rückbau mit entsprechender Umnutzung in einen Kleingarten zumindest in absehbarer Zeit nicht realistisch erscheint.



Parzelle 10



Parzelle 17

Erholungsgärten mit deutlich untergeordnetem Anteil an kleingärtnerischer Nutzung

Nicht eindeutig feststellbar ist die ausgeübte Nutzung auf der Parzelle 12. Augenscheinlich ist der Anteil der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen sehr untergeordnet, doch nach aktueller Information fand hier ein Nutzerwechsel statt. Eine Umgestaltung und Umnutzung in einen echten Kleingarten, der den Kriterien des BKleingG entspricht ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Gartenlaube hier vorstellbar.



Parzelle 12

Erholungs- / Wohngarten mit dauerbewohnten Gebäuden:

5 Parzellen werden aktuell zum Dauerwohnen genutzt (Parzellen 6, 8, 15, 22 und 24). Diese Parzellen sind teilweise mit massiven Gebäuden bestanden, die zwischen 75 m² bis 100m² groß sind. Zusätzlich sind teilweise auch Garagen oder Carports auf den Parzellen errichtet worden. Insgesamt weichen die baulichen Anlagen auf den Parzellen also deutlich von den Vorgaben des BKleingG (24 m²) ab und es ist auch nicht anzunehmen, dass hier kurzfristig ein Rückbau stattfinden wird. Die die Gebäude umgebenden Freiflächen werden nach Augenscheinnahe auch nicht kleingärtnerisch genutzt sondern sind vielmehr wie typische Wohngärten oder Erholungsgärten gestaltet. Den Parzellen 15 und 24 wurden weitere Parzellen mit gleicher Nummerierung zugeordnet, auf denen eine kleingärtnerische Nutzung festzustellen ist (s.o.).

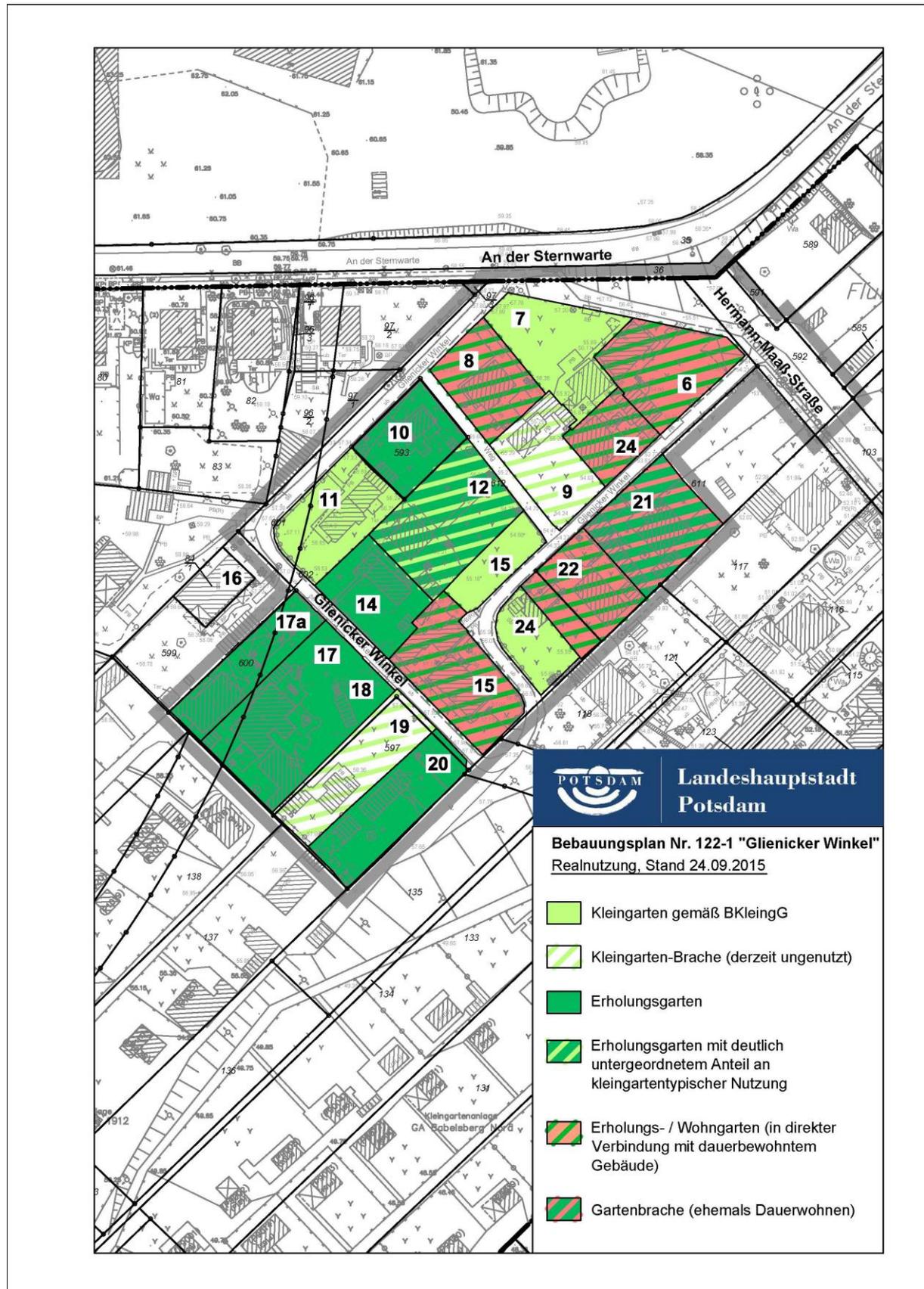


Parzelle 6



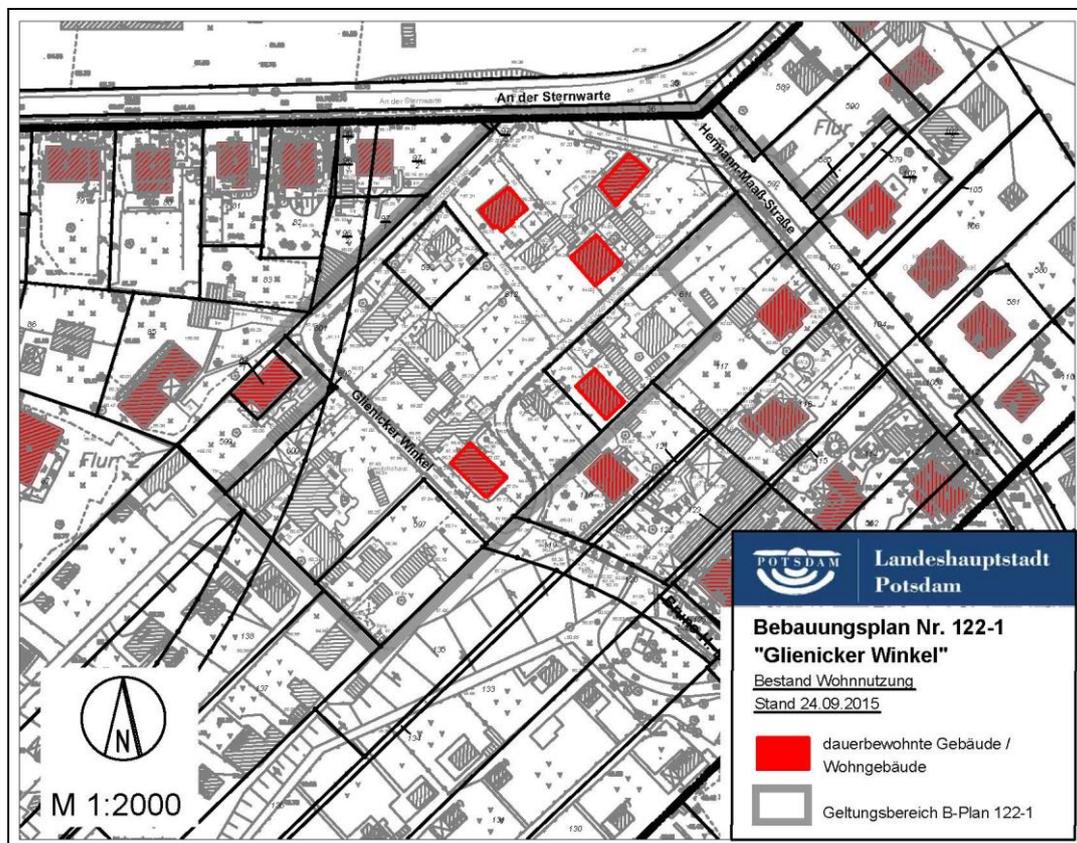
Parzelle 24

In der folgenden Karte ist die im Geltungsbereich am 24.09.2015 festgestellte Realnutzung dargestellt:



Einschätzung

Insgesamt ist der Bereich relativ dicht bebaut und trägt bereits den Charakter einer verfestigten Wohnsiedlung. Betrachtet man auch die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereiche, spricht vieles dafür, dass sich dieser Teil des Geltungsbereiches in einen mit Wohnnutzungen geprägten Bebauungszusammenhang einfügt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch die Ausläufer der GAGFAH-Siedlung im Osten und Süden sowie die Bebauung der Villen- und Landhauskolonie im Norden. Die 5 Wohngebäude in diesem Bereich weisen eine Größe von etwa 75 m² bis 100 m² auf, zuzüglich Überdachungen von Terrassen, Carports und Nebengebäuden. Gleiches gilt für das ebenfalls gebietsprägende Grundstück Glienicker Winkel Nr. 16, welches früher Bestandteil der Gartenanlage war, aber zwischenzeitlich sowohl aus der Gartenanlage als auch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst wurde. Auch die Gebäude in den Erholungsgärten sind mit etwa 33 m² bis 80 m² (Ausnahme: 128 m²) größer als die üblicherweise gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zulässigen 24 m² für eine Laube. Zahlreiche kleinere, aber auch größere Nebenanlagen befinden sich ebenfalls auf allen Grundstücken.



Die Rechtsbeständigkeit des Pachtvertrages zwischen den Eigentümern und dem Verein der Garten- und Siedlerfreunde Potsdam e.V. (VGS) ist Gegenstand eines zivilrechtlichen Streites. Das Amtsgericht Potsdam hat mit Urteil 34C 174/14 vom 01.04.2015, insbesondere auf Grundlage einer Einschätzung des OLG Brandenburg aus einem anderen Rechtstreit, entschieden. Es hat ein Recht des VGS zum Besitz der Fläche verneint und einer Räumungsklage stattgegeben. Der VGS hat dagegen Berufung eingelegt, über die noch nicht entschieden ist. Weitergehende Entscheidungen und Ergebnisse der rechtlichen Auseinandersetzung sind der Landeshauptstadt Potsdam aktuell nicht bekannt.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit Blick auf die aktuellen gerichtlichen Klärungsprozesse um die Räumungs- und Kündigungsklage zwischen Eigentümern und dem VGS sei Folgendes vorausgeschickt: Für die planungsrechtliche Beurteilung vor der Überplanung ist nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung maßgeblich (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.1998, NVwZ 1999, 523 525). Der mögliche Wegfall der zivilrechtlichen (vertraglichen) Grundlage für die Nutzung eines Grundstücks bleibt jedenfalls solange ohne Auswirkungen, wie nach außen hin keine Änderung der tatsächlich ausgeübten Nutzung erkennbar ist. Die aktuell ausgeübten Nutzungen sind im vorstehenden Kapitel 2.3 ausführlich erläutert.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aber außerhalb von rechtverbindlichen Bebauungsplänen. Rechtsgrundlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bilden hier derzeit die Regelungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für diesen Bereich hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 05.06.2013 eine Veränderungssperre erlassen (siehe Kapitel E.3).

Die Erschließung gilt im Bereich des Glienicker Winkels derzeit nur als gesichert, wenn das Grundstück maximal 50 m von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straße an der Sternwarte bzw. Hermann-Maaß-Straße) entfernt ist. Nur dann ist auf der derzeitigen Wegefläche die Erreichbarkeit des Grundstücks für die Feuerwehr gewährleistet. Allgemein wird zur Thematik der Erschließung in der Fachliteratur folgendes formuliert: *„Die Erschließung ist gesichert, wenn nach objektiven Merkmalen mit der Herstellung und Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Ingebrauchnahme des Bauwerks gerechnet werden kann.“*¹ *„Die straßenmäßige Erschließung durch eine öffentliche Straße ist eine der Grundvoraussetzungen für die Bebaubarkeit eines Grundstücks, wobei Abs. 1 Nr. 2 [des § 4 BbgBO – Anm. d. V.] die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen aus sicherheitsrechtlicher Sicht (insbesondere Brandschutz, Krankentransport, Abfallbeseitigung) formuliert. Die Erschließungsanforderungen aus bauordnungsrechtlicher Sicht können mit den bauplanungsrechtlichen Anforderungen übereinstimmen, müssen dies aber nicht. ... Eine befahrbare Zufahrt ist nicht notwendig, wenn der Zugang zu Wohngebäuden geringer Höhe (...) durch Wohnwege bis zu 50 m Länge erfolgt. Liegen diese Voraussetzungen vor, ist die Anlage derartiger Wohnwege – die begrifflich ausschließlich dem Anliegerverkehr zur Gebäuden mit Wohnnutzung dienen – kraft Gesetzes zugelassen; diese müssen aber ebenfalls entweder öffentliche Wege oder insoweit rechtlich gesichert sein. Die 50-m-Begrenzung folgt einer typisierten Betrachtung, wonach etwa Brandbekämpfung und Personenrettung erheblich erschwert werden, wenn Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge nicht näher als 50 m an Gebäude heranfahren können. ...“*²

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wären bestimmte Vorhaben (z.B. Wohngebäude) aufgrund der fehlenden Erschließung derzeit nicht genehmigungsfähig. Die Erschließungsmängel liegen in der schmalen Wegebreite des Weges „Glienicker Winkel“ und dessen sehr engen Kurvenradien, die eine normgerechte Erreichbarkeit bspw. für die Feuerwehr derzeit nicht ermöglichen.

¹ Spannowsky / Uechtritz: Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H. Beck München 2009, S. 683 Rdnr. 3

² Reimus / Semtner / Langer: Die Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar 3. Auflage, 2009, S. 26, 27

2.5 Erschließung

2.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im gesamträumlichen Kontext für den Kfz-Verkehr über die Karl-Liebknecht-Straße, die Allee nach Glienicke, die Straße „An der Sternwarte“, die Hermann-Maaß-Straße und die Bruno-H.-Bürgel-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden und stadtechnisch teilweise erschlossen.

2.5.2 Innere Erschließung

Die innere Verkehrserschließung des Gebietes wird durch einen ringförmigen Wegeverlauf durchquert, der sowohl an der Straße „An der Sternwarte“ als auch an die Hermann-Maaß-Straße angebunden ist. Der Glienicke Winkel ist keine öffentliche Straße; für die bestehenden Wohngrundstücke sowie einzelne, hinten liegende Flurstücke in diesem Bereich sind entsprechend Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer in das Grundbuch eingetragen. Die Fahrbahnbreite des Ringweges „Glienicke Winkel“ variiert im Bestand zwischen etwa 2,30 m und 3,30 m. Ein weiterer Weg verbindet den Ringweg, spielt für die innere Erschließung jedoch nur eine untergeordnete Rolle zur Anbindung von 2 Parzellen.

Die Straße „An der Sternwarte“ und die Hermann-Maaß-Straße sind aufgrund der topographischen Verhältnisse für den Kfz-Verkehr nicht mit einander verbunden. Ein schmaler Fußweg entlang einer Böschung schafft hier eine fußläufige Verbindung. Fußweg und Böschung sind aufgrund ihrer öffentlichen Nutzung als öffentlich gewidmet anzusehen.

Die technische Erschließung des Gebietes ist nur für die Gasversorgung gesichert. Eine öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind derzeit nicht vorhanden.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtgebietes ergänzt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen soll.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener

Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend räumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Das LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Der festgestellte Fehler wurde auf der Basis des Raumordnungsrechts zwischenzeitlich behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung am 27.05.2015 rückwirkend neu erlassen (GVBl II Nr. 24 vom 02.06.2015).

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.

Mit Schreiben vom 27.05.2013 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ gestellt. In ihrer Antwort vom 10.06.2013 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Für das Plangebiet werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt:

- Ziel 2.7 (Z) LEP B-B: Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

In der Bewertung der Planungsziele stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung abschließend fest, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegt, in dem die Kommunen große Spielräume zur Bin-

nendifferenzierung haben und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich ist.

3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Potsdam liegt in der Region „Havelland-Fläming“ – dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg. Der für diese Region aufgestellte Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft-Havelland Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt.

Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Bis zum Redaktionsschluss zur vorliegenden Begründung war die Bekanntmachung des Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ noch in Vorbereitung, er ist damit noch nicht in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung werden dennoch als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans soweit möglich berücksichtigt.

Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele im Einklang.

Gemäß Festlegungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ im „Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1. In den Festlegungen des Textteils wird ausgeführt: *„Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. ...“*

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB zum Gesamt-Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ mit Schreiben vom 16.09.2013 bestätigt, dass das Planverfahren nicht im Widerspruch zum Regionalplan 2020 (zu damaligen Zeitpunkt noch im Entwurfsstand) steht. Wegen des Siedlungsdrucks auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebiets sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits hat die Regionale Planungsgemeinschaft jedoch die Prüfung angeregt, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechenden Wohngebiet entwickelt werden kann.

3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen näherer Umgebung mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Am 06.08.2013 wurde der Flächennutzungsplan vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (MIL) mit einer Maßgabe genehmigt. Der Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu dieser Maßgabe wurde am 29.01.2014 gefasst. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. In diesem ist das Plangebiet als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben des Flächennutzungsplans, auch wenn ein Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt werden soll. *„Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung stellt der Flächennutzungsplan nur Fläche mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Charakteristisch für den Potsdamer Flächennutzungsplan ist die Generalisierung (vereinfachte Form) seiner Darstellungen. Der Plan [Flächennutzungsplan] ist nicht grundstücksgenau. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha werden i.d.R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.“*³ *„Die einzelnen Nutzungen in den dargestellten Grünflächen werden ... nicht mehr voneinander abgegrenzt. Die genaue Nutzungsabgrenzung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Darstellung entspricht der gesamtstädtischen Darstellungssystematik: alle Flächen (in Grünflächen befindliche Dauerkleingärten und kleinere Wohnbereiche), die kleiner als 2 ha sind, werden nicht gesondert dargestellt.“*⁴

Für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan sind entsprechend seiner Darstellungssystematik Entwicklungsgrundsätze entwickelt worden, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet werden. So heißt es in der Begründung zum Flächennutzungsplan zwar, dass innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiflächen in Bebauungsplänen grundsätzlich keine Baugebiete festgesetzt werden können. *„Dies betrifft jedoch nicht die den baulichen Bestand sichernden Festsetzungen in Bebauungsplänen und ... untergeordneten Grenzkorrekturen“*⁵

Bereits im Bestand wechseln sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnnutzungen und (Klein-)gärtnerische Nutzungen ab (siehe Kapitel A.2.3). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen klargestellt, dabei eine dauerhafte Sicherung von Kleingartenflächen jedoch weiterhin gewährleistet werden. Dies ist auch angesichts der Plangebietsgröße (kleiner 2 ha) als untergeordnete Grenzkorrektur zu bewerten, so dass eine Anpassung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ ist mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

³ Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Teil 1: Begründung, Stand 30.01.2013, Seite 24

⁴ a.a.O, Seite 29

⁵ a.a.O. Seite 34

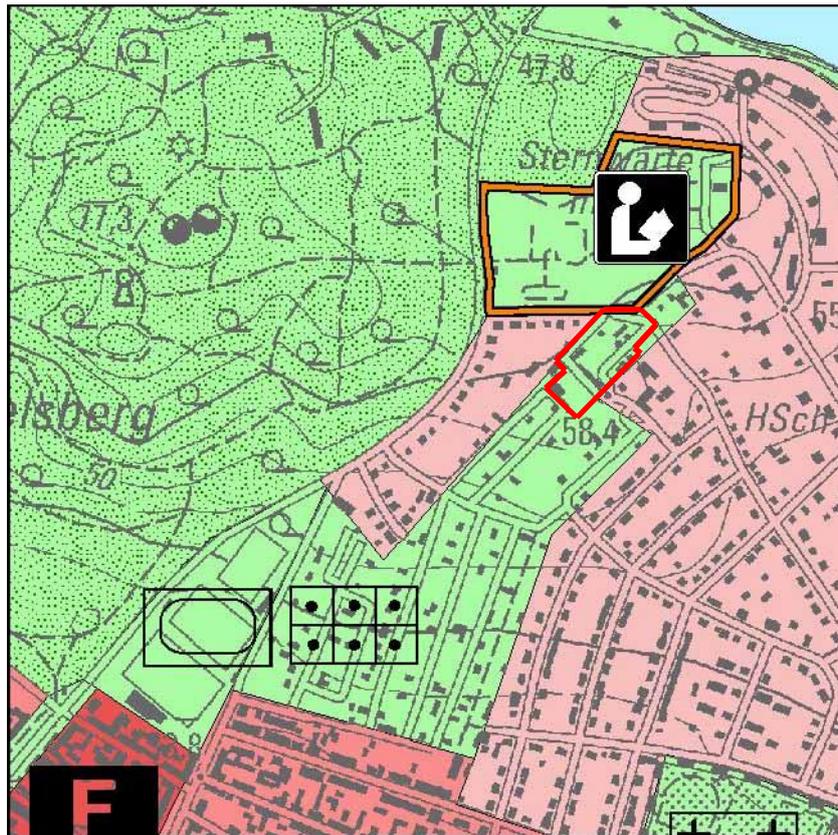


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; rot markiert: Lage des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“

3.5 Landschaftsplan Potsdam

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden. Mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet der Landschaftsplan die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftspflegerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Insofern kommt dem Landschaftsplan auch keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

Im Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam (Karte 6) ist für das Plangebiet folgendes dargestellt:

- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und –strukturen: Kleingarten
- Abwehr von Zersiedlungstendenzen / Definition von Nutzungsgrenzen.

3.6 Stadtentwicklungskonzepte

3.6.1 Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007

Am 05.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung das Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 beschlossen, welches die Entwicklungsziele für den Zeitraum bis 2020 festlegt. Das Konzept dient als Entscheidungshilfe zum Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen wie auch mit Ersatzflächen. Zudem werden im Konzept Zielvorstellungen für Kleingartenflächen formuliert, für die eine Rückentwicklung angestrebt wird.

Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung des Kleingarten-Entwicklungskonzepts gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in pri-

vatem Besitz durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich. In einer Prioritätenliste werden im Konzept die Kleingartenanlagen benannt, die bislang nicht durch einen verbindlichen Bebauungsplan gesichert sind und für die teilweise ein erhöhter Umnutzungsdruck besteht. Die Prioritätenliste wurde nach folgenden Kriterien erstellt:

- Hoher Anteil an privaten Flächen,
- Wohnbebauung in direkter Umgebung,
- Erhöhtes Interesse von Investoren an Wohnbebauung auf Grund der Lagegunst,
- Defizite an Kleingartenflächen in den Sozialräumen des südöstlichen Stadtgebietes.

Die Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“ wird nicht in der Prioritätenliste genannt. Jedoch sind vier der im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ liegenden Kleingartenanlagen auf Grund des hohen Anteils an privaten Flächen, der Wohnbebauung in direkter Umgebung sowie Interesse an einer Wohnbebauung in die o.g. Prioritätenliste aufgenommen worden („Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Hoffnung“, „Freie Scholle“).

3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

3.6.3 STEK Gewerbe

Die sechs Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (STEK Gewerbe) wurden am 26. Januar 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das STEK Gewerbe beinhaltet eine Untersuchung und Prognose der Gewerbeflächennachfrage, gibt Informationen zum Flächenangebot und beschreibt ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Wohnen keine Relevanz.

3.6.4 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Stärkung der Innenentwicklung. Es werden keine neuen, über das bestehende Baurecht hinaus reichenden Bauflächen ausgewiesen, so dass auch keine relevanten Umweltbelastungen aus der Planung resultieren werden. Mit der Festsetzung von Grünflächen, Dauerkleingärten werden innerstädtische Grünflächen gesichert.

3.6.5 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „**Potsdamer Sortimentsliste**“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.7 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt südlich der ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“. Die Sicherung der vorhandenen Dauerkleingärten unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie einer dauerhaften Erschließung ist Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht direkt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an.

In der Nähe (nördlich bzw. östlich des Geltungsbereichs) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, der seit Februar 2000 rechtsverbindlich ist. Im Wesentlichen sind im Bebauungsplan Nr. 45 bzw. seinen nachfolgenden Änderungen Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt, für die unter besonderer Berücksichtigung der Vielzahl an Baudenkmalern entsprechende Nutzungsmaße (GRZ 0,15 / GFZ 0,3) und auch zahlreiche gestalterische Regelungen getroffen wurden.

3.8 Sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7. März 2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 11. Februar 2003, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 03/2003.
- Werbesatzung Teilbereich „Babelsberg“ vom 25.01.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 09/2006 (*nur einige Flächen im Bereich Glienicker Winkel betreffend*)

3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ nachrichtlich übernommen werden:

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude oder Gartenanlagen, die unter Denkmalschutz stehen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 und 2 registriert: 2025 Babelsberg – Siedlung des deutschen Mittelalters, Siedlung Urgeschichte.

Grunddienstbarkeiten

Für einzelne Flurstücke im Geltungsbereich sind Grunddienstbarkeiten (Wege-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der Eigentümer sogenannter gefangener Grundstücke im Grundbuch eingetragen, da diese nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen.

Des Weiteren ist auf den Flurstücken 601 und 612 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Stadt Potsdam (Untere Bauaufsichtsbehörde) eingetragen. Damit wird die Versorgung und Erreichbarkeit der gefangenen Grundstücke gesichert.

Für folgende Flurstücke sind Grunddienstbarkeiten grundbuchlich gesichert und müssen im Planverfahren entsprechend berücksichtigt bzw. nachrichtlich übernommen werden:

- Flurstücke 599 und 602 (Glienicke Winkel Nr. 16)
- Flurstück 85 (unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans)
- Flurstück 593
- Flurstück 597.

Munitionsbelastung im Geltungsbereich

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass sich nach einer ersten Bewertung das Plangebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, *„... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“*

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ noch keine rechtsverbindlichen Vorgaben.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2009 und dessen Konkretisierung im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereiches vom 07.12.2011 sollen *„ ... die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen [...] planungsrechtlich als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gesichert werden. Eine Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen der Anlagen ist zu verhindern.“*

Die im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser sind in die Gesamtanlage zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Dazu ist eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung festzulegen.“

Mit Beschluss vom 07.05.2014 hatte die Stadtverordnetenversammlung zunächst die Planungsziele weiter verdichtet und die Verwaltung beauftragt, einen *„Bebauungsplanentwurf ... als ‚Baukörperplan‘ mit Festsetzung der jetzigen Bestandssituation als ‚Baufenster‘“* zu erstellen. *„Alle heute als Gärten genutzten Parzellen sind als solche dauerhaft festzusetzen.“*

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, ein Mediationsverfahren zwischen den Eigentümern und den Nutzern der Gartenanlage einzuleiten, um ggf. einvernehmliche Lösungen zur Konfliktbeseitigung zu finden. Dieses wurde im Herbst und Winter 2014 auch unter Einbindung der Mitglieder des Bauausschusses durchgeführt. Im Ergebnis hat sich die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.01.2015 erneut zu den Planungszielen des Bebauungsplans positioniert. Mit einer dem Beschluss mit der Drucksachenummer 14/SVV/0949 beigefügten Planskizze wurden die Planungsziele für die Fortführung des Planverfahrens neu konkretisiert:

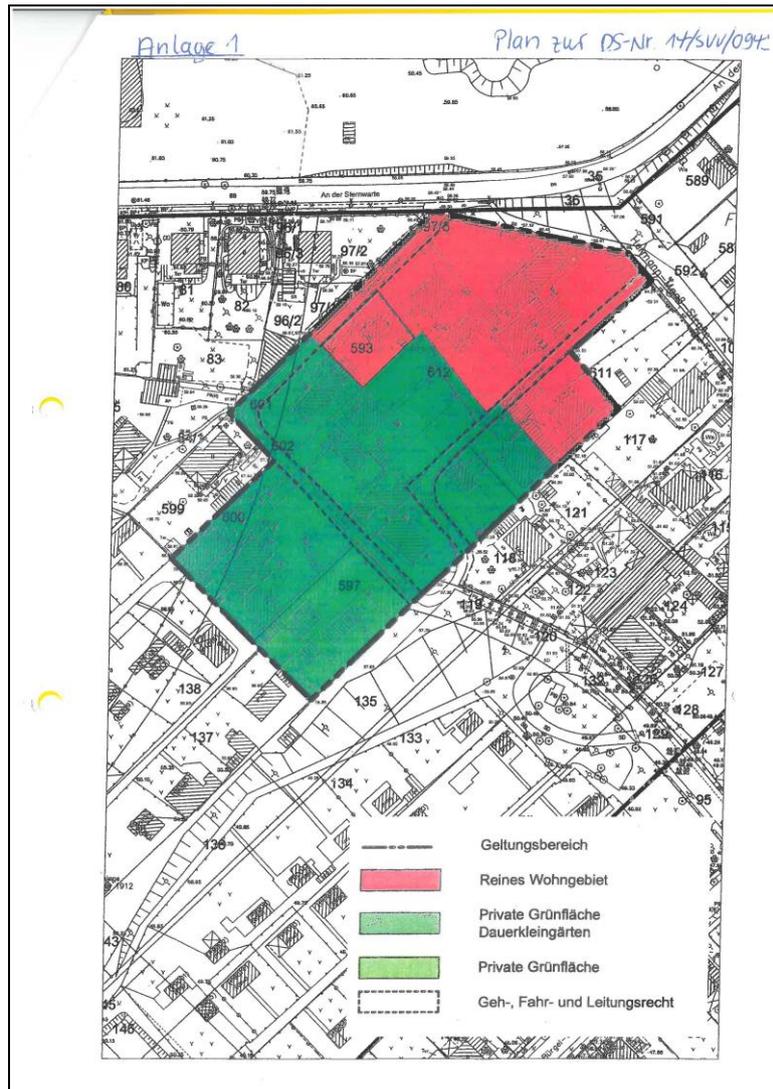


Abbildung 2 - Anlage 1 zum Beschluss 14/SVV/0949

Aus der beschlossenen Planskizze lässt sich nunmehr die beabsichtigte Aufteilung in Wohnbauflächen im nördlichen Teil und gärtnerische Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs ableiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere folgende Inhalte geregelt werden:

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung,
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten und Erholungsgärten,

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richten. Für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist zu beachten, dass sich das Vorhaben – neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans - nach dem „Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt“. Da die „Eigenart der Umgebung“ in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich sowohl städtebaulich verträglich als auch eindeutig ausgeprägt ist, sind hierfür keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Kleingartenkonzepts der Landeshauptstadt Potsdam sowie den von der Stadtverordnetenversammlung ausdrücklich formulierten Planungszielen entwickelt. Im Rahmen der Vorbereitungen zur Planung wurden 2010 in Vorabstimmungen mit dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS KV Potsdam) die Flächen im Bereich der Gartenanlage „Glienicke Winkel“ erfasst, auf denen eine Dauerwohnnutzung stattfindet. Im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme wurden bei Begehungen auch in den übrigen Gartenanlagen die dauerwohngenutzten Gebäude festgestellt. Diese sind jedoch nach der Teilung des ursprünglichen Geltungsbereichs dem Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ zugeordnet.

Im Oktober 2012 hat die Verwaltung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam eine Beschlussvorlage (DS 12/SVV/0672) zur Reduzierung des Geltungsbereichs um die Grundstücke am Glienicke Winkel vorgelegt. Aufgrund der Feststellung, dass das gesamte Gebiet am Glienicke Winkel als ein im Zusammenhang mit Ortsteileigenschaft und nach § 34 BauGB zu beurteilendes Baugebiet einzustufen ist, wurde vorgeschlagen, diese Flächen aus dem Geltungsbereich herauszulösen. Auf entstehende Entschädigungsverpflichtungen wurde seitens der Verwaltung hingewiesen. Dieser Vorschlag wurde von den Stadtverordneten sowohl im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen als auch im Ausschuss für Klima, Ordnung, Umwelt und ländliche Entwicklung sowie anschließend durch die Stadtverordnetenversammlung ausdrücklich abgelehnt. Es bestanden u.a. die Befürchtungen, dass sich ein schleicher Prozess aufbauen könnte, welcher sich auf angrenzende Flächen ausweitet. Daher wurde es als erforderlich angesehen, auch für diese Flächen Rechtssicherheit in einem Bebauungsplanverfahren zu erlangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ zeigte sich, dass im Bereich der Kleingartenanlagen „Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz“, „Freie Scholle“, „Eigenland“ und „Hoffnung“ die Thematik der Erschließung von besonderer Brisanz ist; hier besteht noch intensiver Abstimmungsbedarf. Daher wurde entschieden, das Bebauungsplanverfahren Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren aufzuteilen. Die kontrovers diskutierte Erschließungsthematik im Bereich der vorgenannten Kleingartenanlagen kann auch im weiteren Verfahren gelöst werden. Für den nördlichen Bereich (Glienicke Winkel) hingegen sind explizite Fristen der wirksamen Veränderungssperre zu beachten, Verzögerungen im Planaufstellungsverfahren sollen möglichst vermieden werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der nördliche Teil aus dem Geltungsbereich herausgelöst und die Planung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ fortgeführt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2014 [DS 14/SVV/0259]). Der südliche Teil wird im gesonderten Bebauungsplanverfahren Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Glienicke Winkel“ fortgeführt.

Aufgrund der sich deutlich entgegenstehenden Interessen der Eigentümergemeinschaft und des Kleingartenverbandes hat die Stadtverordnetenversammlung im Zusammenhang mit der Aufteilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne Nr. 122-1 und 122-2 folgende Beschlusspunkte gefasst (DS 14/SVV/0259):

6. Die Verwaltung wird beauftragt, durch einen Mediator ein Mediationsverfahren zwischen Eigentümern und Nutzern der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ durchführen zu lassen.
7. Die Landeshauptstadt Potsdam strebt eine Städtebauliche Vereinbarung mit den Eigentümern und Nutzern der Flächen an, die sowohl dem Primärziel der Sicherung des jetzigen Nutzungsbestandes dient, aber gleichwohl einen Interessenausgleich zwischen Eigentümern und Nutzern berücksichtigt. Im Falle des Zustandekommens einer Städ-

tebaulichen Vereinbarung ist zu prüfen, ob dann noch ein evidentes Planerfordernis besteht. Über das Ergebnis dieser Gespräche ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen im September 2014 zu informieren.

8. *Sollte eine städtebauliche Vereinbarung bis September 2014 nicht erreicht werden, so ist zum Bebauungsplan 122-1 ein auslegungsreifer Bebauungsplanentwurf vorzulegen: Der Bebauungsplanentwurf ist als „Baukörperplan“ mit Festsetzung der jetzigen Bestandssituation als „Baufenster“ zu erstellen. Alle heute als Gärten genutzten Parzellen sind als solche dauerhaft festzusetzen.*

2.1 Mediationsverfahren

Unmittelbar nach dieser Beschlussfassung hat die Verwaltung begonnen, das Mediationsverfahren einzuleiten. Wichtige Grundlage war in Anwendung des Mediationsgesetzes zunächst die Ermittlung der freiwilligen Teilnahmebereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer und Nutzer der Parzellen. Dieser Abstimmungsprozess hat aus Gründen, die die Verwaltung nicht zu verantworten hat, einige Zeit in Anspruch genommen. Im Ergebnis haben alle Nutzer der Gartenparzellen der Gartenverein für das Mediationsverfahren eine Vertretungsvollmacht für den Vorstand der Gartenanlage erteilt. Die Eigentümer nahmen teilweise persönlich teil bzw. ließen sich anwaltlich vertreten.

Ziel des Mediationsverfahrens war es, die Interessenlagen zu ermitteln und möglichst einvernehmliche, zukunftsorientierte und nachhaltige Konfliktlösungen zu finden. Am 28.08. und am 11.09.2014 haben zwei Gespräche stattgefunden. Bereits bei der Ermittlung des „Ist“-Zustands war festzustellen, dass unterschiedliche Auffassungen über die tatsächlich ausgeübten Nutzungen bestehen.

Die Vertreter des Gartenvereins haben mehrfach erläutert, dass alle Parzellen kleingärtnerisch bewirtschaftet werden und die Gebäude lediglich bis zur Nutzungsaufgabe der jetzigen Unterpächter bewohnt werden dürfen. Anschließend soll eine Wohnnutzung dort nicht mehr zulässig sein und die z.T. sehr großen baulichen Anlagen auch entsprechend des Bundeskleingartengesetzes zurück gebaut werden. So sei es in der Vergangenheit bereits zum Teil umgesetzt worden (z.B. Parzelle 17).

Aus Sicht der Eigentümer hingegen stellte sich die tatsächliche Nutzung sehr viel differenzierter dar: So seien insgesamt 6 Parzellen tatsächliche Wohngrundstücke, 4 Parzellen werden von den Unterpächtern vielmehr als Erholungsgärten genutzt und auf lediglich 2 Parzellen ist eine reale kleingärtnerische Nutzung erkennbar. Nach ihrer Einschätzung haben einige der Nutzer ein sehr großes Interesse daran, die Parzellen entweder dauerhaft zu bewohnen und dieses Wohnrecht auch an Familienmitglieder weiterzureichen oder aber beispielsweise durch Erwerb der Parzelle diese künftig zum Wohnen zu nutzen. Diese Einschätzung der Einzelinteressen der Unterpächter wurde vom Vorstand der Gartenanlage jedoch nicht unterstützt.

Unterschiedliche Meinungen gab es gleichwohl zu den künftigen und langfristigen Nutzungsinteressen. Während die Grundstückseigentümer ihr Interesse an einem Verwertungsinteresse (Bauland) vertraten, wurde seitens des Kreisverbands der Garten- und Siedlerfreunde e.V. Potsdam (VGS) und des Gartenvereins „Glienicker Winkel“ die Rückentwicklung und dauerhafte Nutzung als Kleingartenfläche gefordert. Sie äußerten insbesondere Bedenken an einem weitergehenden Verlust von Kleingartenflächen in Babelsberg, der mit einer Nutzungsaufgabe am Glienicker Winkel nur seinen Anfang nimmt (im Sinne einer sog. „Salamiaktik“). Zugleich wären auch die hohen Erwerbskosten für die jetzigen Nutzer nicht annehmbar.

Die Eigentümer äußerten sich jedoch dahingehend, dass eine bauliche Entwicklung unter Beachtung der Interessen der jetzigen einzelnen Nutzer erfolgen sollte. So sei vorstellbar, mit den jeweiligen Nutzern der Parzellen individuelle Verträge abzuschließen, beispielsweise mit zeitlichen Regelungen zur Ausübung der aktuellen Nutzung oder auch zum Erwerb von

Flächen. Diese Vorschläge wurden vom Vorstand des Gartenvereins jedoch nicht angenommen.

Nach den beiden Mediationsterminen war daher erkennbar, dass eine Konsensfindung im Rahmen des Mediationsverfahrens nicht möglich sein würde, so dass das Verfahren daraufhin auf Vorschlag des Mediators eingestellt wurde. Die Mediatoren haben jedoch abschließend empfohlen, dass weitere Gesprächs- und Verhandlungstermine zwischen Eigentümern und Unterpächtern / Nutzern stattfinden sollten, um weiter an gemeinsamen Lösungen zu arbeiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wurde vereinbarungsgemäß über die Ergebnisse informiert und hat daraufhin vorgeschlagen, ein weiteres Mediationsgespräch unter Einbeziehung der politischen Vertreter aller Fraktionen durchzuführen. Auf diese Weise hatten die politischen Vertreter am 02.12.2014 die Möglichkeit, sich ein unmittelbares Bild vom Sachstand zu machen, um daraufhin über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens entscheiden zu können.

Auch im Ergebnis des 3. Mediationsgesprächs (aufgrund des vergrößerten Teilnehmerkreises eher als „moderiertes Gespräch“ zu benennen) war keine einvernehmliche Lösung zur künftigen Nutzung erkennbar.

Seitens der Verwaltung wurde daher ein Kompromissvorschlag zur Diskussion gestellt, der eine kleinteilige Wohnbebauung im Norden (in einer Tiefe von ca. 50 m an den vorhandenen öffentlichen Straßenfläche im Sinne einer gesicherten Erschließung) und einer dahinterliegenden kleingärtnerischen Nutzung vorsah. Als „richtigen Schritt“ bezeichneten die Eigentümer diesen Vorschlag und unterbreiteten erneut das Angebot, mit den Nutzern der Parzellen individuelle und entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzung differenzierte Verträge abzuschließen. Hingegen hat der Kompromissvorschlag bei den Vertretern der Gartenanlage „Glienicker Winkel“ keine Zustimmung gefunden; es wurde wiederholt das Ziel geäußert, das Plangebiet vollständig als Kleingartenfläche zu erhalten.

In Auswertung des Mediationsverfahrens und der anschließenden Diskussionen, auch um den v.g. Kompromissvorschlag hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2015 einen Beschluss über die Fortführung des Planverfahrens gefasst. Zugleich wurden die Planungsziele dahingehend geändert, dass die über angrenzende Verkehrsflächen als erschlossen geltenden Bereiche als Wohngebiet und die übrigen Bereiche als Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen. In der Begründung des Beschlusses mit der Drucksachennummer 14/SVV/0949 heißt es genauer:

„Das von der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2014 in Gang gesetzte Mediationsverfahren hat bis heute keine substanzielle Annäherung erbracht, die einen Verzicht auf ein gesondertes Planverfahren ermöglichen würde. Die Positionen stehen sich unversöhnlich gegenüber. Alle Spartenmitglieder der VGS-Kleingartensparte 163 „Glienicker Winkel“ haben dem VGS mit der Verhandlung zum Zwecke der langfristigen Sicherung ihrer Parzellen für kleingärtnerische Nutzung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der LHP und mit dem Kleingartenentwicklungskonzept beauftragt. Wohnungsnutzungen mögen bis zum natürlichen Ableben der jetzigen Bewohner gesichert werden. Die Grundstückseigentümer sind von ihren Auffassungen zur Erlangung von Baurecht für Wohnungsbau nicht abgerückt. Der Eigentümer der Parzelle mit zuerst ablaufender Veränderungssperre hat eine Zurückstellung der Entscheidung über seinen Bauvorbescheid vom 07.10.2014 abgelehnt. Damit ist die Erlangung eines inhaltlichen Kompromisses im Rahmen des zeitlichen Handlungsspielraums der Stadt Potsdam höchst unwahrscheinlich geworden. Die Stadtverordneten stehen gegenüber der Sparte im Wort, ihr Versprechen nach einer Sicherung jetzt einzulösen. Dabei muss eine ausgewogene Entscheidung im Planverfahren getroffen werden, die möglichen rechtlichen Auseinandersetzungen sachgerecht begegnet. Die Grundsätze der Planungshoheit der Stadt sind zu wahren.“

2.2 Planungsalternativen

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte bereits seit Beginn der Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Der Rahmen für die Alternativenprüfung wird mit dem Flächennutzungsplan abgesteckt. Dieser stellt den Geltungsbereich als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar. Zum Vorentwurf waren noch Planungsalternativen für die innere Erschließung des Glienicker Winkels zur Sicherung der Erschließung der bestehenden dauerbewohnten Gebäude angestellt worden, die jedoch aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsziele entbehrlich sind: Wohnen im nördlichen, Kleingärten im südlichen Bereich des Plangebiets. Eine innere, öffentliche Erschließung ist damit entbehrlich. Die Prüfung von Planungsalternativen erfolgt nunmehr nur mit Blick auf die Nutzungsalternativen (Abgrenzung Wohnen / Kleingärten).

1. Alternative: vollständige Sicherung als Kleingartenfläche

Alle Parzellen, die Gegenstand der Gartenanlage „Glienicker Winkel“ sind, würden bei dieser Alternative dauerhaft als private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten gesichert werden. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung wäre ein Rückbau der vorhandenen zum Wohnen genutzten Gebäude verbunden, sobald die jetzigen Unterpächter diese Nutzung aufgeben. Die Fläche wäre weiterhin Teil der zusammenhängenden Kleingartenflächen in Babelsberg-Nord zwischen dem Concordiaweg und der Herrmann-Maaß-Straße. Diese Alternative entspricht vollständig den Entwicklungsinteressen des Kleingartenverbandes und des Vorstands des Gartenvereins „Glienicker Winkel“. Gänzlich zurück gestellt würden jedoch die privaten Belange der Grundstückseigentümer, die an einer Verwertung und baulichen Entwicklung der Fläche interessiert sind. Ihnen würden bestehende Baurechtsansprüche, basierend auf § 34 BauGB entzogen werden. Aufgrund erheblicher rechtlicher Risiken und auch finanzieller Auswirkungen (Entschädigungszahlungen) und angesichts der Verfügbarkeit /Sicherung anderer Kleingartenflächen sowohl in unmittelbarer Nähe und als auch im gesamten Stadtgebiet, wird diese Variante der vorliegenden Planung nicht zugrunde gelegt.

2. Alternative: Sicherung von Kleingartenflächen und bestehenden Wohnnutzungen

Sowohl im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan als auch in nachfolgenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung wurde das Planungsziel dahingehend präzisiert, dass die Kleingartenanlagen planungsrechtlich gesichert, dabei aber die vorhandenen dauerbewohnten Häuser in die Gesamtanlage integriert werden sollen. Daraus ergibt sich die 2. Planungsalternative, die die vorhandene, tatsächlich ausgeübte Nutzung aufgreift und einen Wechsel von Kleingartenflächen und Wohngrundstücken vorsieht. Erforderlich wäre hierfür eine umfangreiche Erschließung, die insbesondere die in den hinteren Bereichen liegenden Wohngrundstücke dauerhaft und den verkehrs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen dauerhaft gerecht wird: Fahrbahnbreite 7,00 m, Berücksichtigung der erforderlichen Radien in den Kurvenbereichen, Entwässerungsanlagen für die Straßenentwässerung etc.. Diskutiert wurde diese Variante im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im September 2013, wobei auch unterschiedliche Erschließungsvarianten erörtert wurden (Stichstraßen mit Wendeanlagen, durchgehende Straßen mit unterschiedlichen Kurvenradien).

Eine sinnvolle städtebauliche Ordnung wäre mit dieser Planungsalternative und dem steten Wechsel von Kleingärten und Wohngrundstücken jedoch nicht gegeben. Zudem würde auch sie dazu führen, bestehende Baurechte nach § 34 BauGB zu entziehen und Entschädigungsansprüche auszulösen, die weder im geltenden Haushalt noch in der Finanzplanung der Landeshauptstadt Potsdam abgedeckt sind.

Aufgrund der erheblichen rechtlichen und finanziellen Risiken und nach intensiver Diskussion im Rahmen des Mediationsverfahrens hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, dass diese Planungsalternative nicht weiter verfolgt werden soll.

3. Alternative: vollständige Entwicklung als Wohngebiet

Alternativ wäre eine Festsetzung unter Berücksichtigung der bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen möglich. Demnach würden alle Grundstücke und Gartenparzellen im Geltungsbereich als Baugebiete mit ausreichend dimensionierten Erschließungsflächen festgesetzt werden. Der Umfang der Erschließungsanlagen wäre analog zu den Anforderungen zu Variante 2 (s.o.) zu entwickeln, um für alle Grundstücke eine gesicherte Erschließung zu ermöglichen.

Diese Variante berücksichtigt weitestgehend die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, würde jedoch auch mit der vollständigen Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung am „Glienicker Winkel“ und dem Verlust einer eigenständigen Kleingartenanlage in Babelsberg verbunden sein. Die Vertreter des Gartenvereins haben während des Mediationsverfahrens mehrfach deutlich darauf hingewiesen, dass diese Variante von ihnen nicht akzeptiert wird. Auch in der politischen Diskussion fand der vollständige Verlust der Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“ keine Unterstützung. Vielmehr wurde betont, dass ein Kompromiss der Interessen aller Betroffener (Eigentümer und Nutzer) erforderlich sei, um die individuellen Konfliktsituationen dauerhaft zu lösen.

4. Alternative: Wohnbauflächen im nördlichen, Kleingartenflächen im südlichen Bereich

Die Kompromisslösung sieht daher sowohl eine Ausweisung von Wohngebieten als auch eine Sicherung von Kleingartenflächen vor. Die Abgrenzung der Nutzungen erfolgt dabei in etwa entlang einer 50m-Zone ab den anliegenden öffentlichen Straßen (An der Sternwarte und Hermann-Maaß-Straße). Der an den Straßen anliegende Bereich ist bereits im Bestand als Bauland mit gesicherter Erschließung gemäß § 34 BauGB einzustufen, während der hintere (südliche) Bereich nicht als erschlossen gilt und dementsprechend Ansprüche auf die Erteilung von Baurechten auf der Grundlage des § 34 BauGB derzeit nicht berechtigt wären.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Variante deutlich sinnvoller als die Variante 2 (Sicherung von Kleingartenflächen und bestehenden Wohnnutzungen), da langfristig eine geordnete Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden kann. Die dauerbewohnten Gebäude auf den Parzellen 15 und 22 müssen in ihrer Wohnnutzung aufgeben werden, sobald der jetzige Nutzer den Unterpachtvertrag auflöst. Nach mehrfacher Aussage des Vorstands des Gartenvereins ist dies den Unterpächtern bewusst und dementsprechend wurden bereits andere Parzellen innerhalb der Gartenanlage in den letzten Jahren im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung wieder rückentwickelt (z.B. Parzellen 8 und 17).

Die Anforderungen an die (öffentliche) Erschließung des Plangebiets sind in dieser Variante deutlich geringer, wodurch sich auch der Eingriff in den Boden und das Eigentum, aber auch die finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam deutlich reduzieren. Die vorhandenen Wege sind ausreichend dimensioniert, um die Wohnbauflächen dauerhaft zu erschließen und auch die Herstellung einer öffentlichen Erschließung für die Kleingartenflächen ist über den Bestand hinaus gehend nicht erforderlich (siehe dazu folgendes Kapitel B.2.3).

Fazit:

Nach Vergleich der vorangestellten Planungsalternativen, wird die Alternative 4 (Wohnbauflächen im nördlichen, Kleingartenflächen im südlichen Bereich) als sinnvollste Variante erachtet. Hierbei sind die städtebaulichen, rechtlichen und finanziellen Vorteile, aber auch die Ausgeglichenheit zwischen den unterschiedlichen Nutzungsinteressen ausschlaggebend für die weitere Einbeziehung in die Planinhalte des vorliegenden Bebauungsplans.

2.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Entgegen der Erschließungskonzeption zum Vorentwurf des Bebauungsplans (der noch eine Sicherung der ausgeübten Dauerwohnnutzungen auch im hinteren Bereich vorsah und über eine den rechtlichen Anforderungen entsprechende Erschließung hätten gesichert werden

müssen), ist für die aktuelle Planungskonzeption ein Ausbau oder eine Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Erschließung nicht erforderlich.

Die künftigen Wohnbauflächen sind an die öffentlichen Straßen (An der Sternwarte und Hermann-Maaß-Straße) angebunden. Mit der Eintragung von (privatrechtlichen) Grunddienstbarkeiten ist eine ausreichende Erschließung auch der rückwärtigen Baugrundstücke möglich. Die vorhandenen Wegeflächen des Glienicke Winkels können als Zufahrten entsprechend genutzt werden. Auf diese Weise wurde bereits die Erschließung von mehreren Flurstücken im Geltungsbereich geregelt (vgl. dazu Ausführungen unter Kapitel A.3.9).

Abweichend von der bisherigen Planung sieht das Verkehrskonzept nicht mehr die Sicherung des bestehenden Fuß- und Radweges zwischen der Straße „An der Sternwarte“ und der Hermann-Maaß-Straße vor, sondern dessen Verlagerung nach Norden. Bislang liegen der Weg und die Böschung innerhalb des in privatem Eigentum befindlichen Flurstücks 612. Der bestehende und öffentlich gewidmete Weg soll nach Norden in das Flurstück 592 hineinverlegt werden, um in direkter Verlängerung der Hermann-Maaß-Straße mittels einer Rampe die Verbindung zur Straße „An der Sternwarte“ herzustellen. Gleichzeitig kann mit einem Umbau die schwierige Entwässerungssituation des bestehenden Fußweges gelöst werden. Da die künftige Rampe aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht barrierefrei bzw. behindertengerecht errichtet werden kann (Neigungen von bis zu 10,8% auf einer Länge von ca. 53 m), ist zugleich vorgesehen, auch einen bestehenden Querweg innerhalb des Ringweges Glienicke Winkel der Allgemeinheit vorzuhalten. Dieser Umweg ist zwar geringfügig länger, aber mit deutlich weniger Steigung für Personengruppen mit Behinderungen verbunden. Beide Wegeführungen werden auch künftig eine wichtige fußläufige Verbindung von der Hermann-Maaß-Straße in weiterführender Richtung beispielsweise zum Park Babelsberg darstellen. Mit der geänderten Planung kann zugleich der Eingriff in privates Grundeigentum weiter reduziert werden, da die Flächen des bisherigen Weges einschließlich der Böschungen künftig in die Wohngrundstücke integriert werden können. Die Verlagerung des Fußweges sowie die Freihaltung des zusätzlichen Weges sind mit den Eigentümern des Flurstücks 612 intensiv abgestimmt worden. Die Eigentümer werden eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Potsdam abschließen, in dem sie sich zur Herstellung der neuen Wegeführung sowie die Einräumung von Gehrechten über ihr Privateigentum verpflichten.

Eine weitere vorhandene fußläufige Anbindung des Weges Glienicke Winkel an die Bruno-H.-Bürgel-Straße soll nach wie vor Bestandteil der Konzeption bleiben. Über eine Treppe ist hier eine kurze Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der Gagfah-Siedlung und der Straße „An der Sternwarte“ vorhanden, über die beispielsweise der Babelsberger Park erreicht werden kann.

2.4 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht eine Ordnung der unterschiedlichen Nutzungen vor: Im nördlichen Bereich, angrenzend an die vorhandenen öffentlichen Straßen soll die orts- und gebietstypische Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Unter Einrechnung der bereits vorhandenen Wohngebäude könnten künftig etwa 6 Wohngebäude in diesem Bereich vorhanden sein. Erschlossen werden sie über die vorhandenen privaten Wege; die zusätzliche Errichtung von öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

Im rückwärtigen Bereich ist die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen, die weiterhin räumlich im Zusammenhang mit den südlich gelegenen Kleingartenanlagen in Babelsberg-Nord stehen wird. Bei einer Parzellengröße von 400 m² gemäß Bundeskleingartengesetz können in diesem Bereich etwa 10 Kleingärten entstehen, dies entspricht gleichwohl der Anzahl vorhandener Parzellen in diesem Bereich.

Die Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und den Kleingärten orientiert sich an vorhandenen Parzellengrenzen, um eine Neuordnung der Grenzen und den Eingriff in vorhandene

Nutzungen, bauliche Anlagen, Parzellengrenzen oder Bepflanzungen weitgehend zu vermeiden.

Das Flurstück 597 stellt innerhalb des Bereichs eine Ausnahme dar. Die früheren Gartenparzellen 19 und 20 wurden zwischenzeitlich von einem Nutzer der Parzellen erworben, der sich jedoch ausdrücklich gegen eine kleingärtnerische Nutzung ausgesprochen hat. Bereits im Bestand nutzt er das Grundstück als Erholungsgrundstück und hat auch künftig keine anderen Nutzungsabsichten. Ein Nebeneinander von Kleingärten und einem Erholungsgarten ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, sodass die privaten Interessen im vorliegenden Konzept berücksichtigt werden können.

2.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine landschaftsgestalterischen Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets erforderlich.

Im Wohngebiet werden entsprechend der Umgebungsbebauung künftig ausschließlich Einfamilienhäuser entstehen, deren Größen auf der Grundlage des § 34 BauGB bestimmt werden. Die Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken wird von den individuellen Ansprüchen der Eigentümer geprägt werden. Maßnahmen und Regelungen zur besonderen Gestaltung sind für das Wohngebiet nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die Dauerkleingärten werden als Erholungsflächen gesichert, Maßnahmen zur Umgestaltung der Flächen werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs soll als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). In Reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude – einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und Stellplätze – allgemein zulässig. Zu den Wohngebäuden zählen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Andere Gebäude und Nutzungen, sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise und auf wenige Zwecke begrenzt zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Reinen Wohngebiet soll für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geregelt werden:

TF 1: Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll, da sowohl die Umgebungsbebauung als auch die derzeit zum Dauerwohnen genutzten Grundstücke und Parzellen durch ihre ruhigen Wohnlage im Grünen und die umgebenden Gartenanlagen geprägt sind. Die Baugebietsart „Reines Wohngebiet“ unterliegt einer besonderen Schutzbedürftigkeit insbesondere in Bezug auf die Störungsfreiheit (z.B. von Lärm). In der näheren Umgebung der für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sind keine Störpotenziale erkennbar.

Zulässig sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1) und Anlagen zur Kinderbetreuung sein, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (Nr. 2). Zur Stärkung

des Gebietscharakters sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen ergeben würden (verbunden mit entsprechender verkehrlicher Belastung, Lärmemissionen z.B. bei sportlichen Anlagen etc.), entsprechen jedoch nicht dem beabsichtigten Nutzungscharakter. Auch zur Sicherung des Erholungswertes der südlich angrenzenden Flächen (Dauerkleingärten) wäre eine derartige Bandbreite an Nutzungen nicht zielführend.

3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll das Flurstück 592. Es ist Bestandteil der öffentlich gewidmeten Hermann-Maaß-Straße, befindet sich jedoch in privatem Eigentum. Für die dauerhafte Sicherung und Widmung als Verkehrsfläche ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche soll künftig eine Rampe hergestellt werden, die eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Hermann-Maaß-Straße und der Straße „An der Sternwarte“ herstellt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine Anbindung für den Kfz-Verkehr hingegen nicht möglich.

Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen soll jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, sondern erst im Zuge der konkreten Ausbauplanungen festgelegt werden.

3.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Der südliche Teil des Plangebietes soll gemäß den von der Stadtverordnetenversammlung formulierten Planungszielen (DS 14/SVV/0949, Beschluss vom 28.01.2015) künftig ganz überwiegend als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt werden.

Die Festsetzung leitet sich aus den Darstellungen und Erläuterungen des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ab. Grundlage für die Darstellung von Kleingärten im Flächennutzungsplan ist das im Jahre 2007 überarbeitete Kleingarten-Entwicklungskonzept, welches u.a. als Entscheidungsgrundlage zum künftigen Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen dient. Die 2007 erfolgte Kleingartenbestandsprüfung ergab eine ausreichende Fläche mit kleingärtnerischer Nutzung (gemäß Bundeskleingartengesetz – BKleingG). Der gute Versorgungsgrad der Stadt an Kleingartenflächen für die Einwohner soll – so als Ziel im Entwicklungskonzept formuliert – auf diesem hohen Niveau sowohl zur Bestandssicherung als auch zur künftigen Deckung des Bedarfs an Kleingartenflächen aufrecht erhalten werden.

Die Sicherung von Dauerkleingärten durch einen Bebauungsplan ist vorrangig bei Flächen in privatem Besitz notwendig. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind ausschließlich private Flächen betroffen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, geregelt:

TF 2: Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie z.B. geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

Damit wird die Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch ist, in der privaten Grünfläche zulässig. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

3.4 Grünfläche „Private Erholungsgärten“

Das Flurstück 597 soll nicht in die künftige Kleingartenfläche einbezogen werden. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung entspricht bereits im Bestand einer privaten Erholungsnutzung und soll im Interesse des Eigentümers auch langfristig nicht geändert werden. Um eine dauerhafte Einbindung in die (klein-)gärtnerische Prägung des Gebiets zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan jedoch Regelungen zur Mindestgröße der Erholungsgärten und Größe der baulichen Anlagen vorgesehen. Analog zur Größe von Kleingartenparzellen sollen auch die Erholungsgärten eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Da die Gesamtfläche der Erholungsgärten ca. 925 m² beträgt, können bis zu 2 Erholungsgärten angelegt werden. Die Größenbeschränkung wird dabei unter Berücksichtigung des Bestandes oberhalb der zulässigen Laubengröße in den Kleingärten, aber unterhalb der üblicherweise für Wochenendhäuser angenommenen Grundfläche von 50 m² liegen. Da die vorhandenen Lauben in den beiden Erholungsgärten jeweils eine Größe von ca. 40 m² aufweisen, und dies aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort mit Blick auf die Umgebungsbebauung auch verträglich ist, wird folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

TF 3: Private Erholungsgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandenen Wegeflächen des Glienicker Winkels befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Für einzelne Grundstücke innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) eingetragen (vgl. dazu Kapitel A.3.9 sowie B.3.7.2.) Die Wegeflächen können zugleich der Erschließung der künftigen Wohngebäude im festzusetzenden Reinen Wohngebiet dienen. Erschließungstechnisch und städtebaulich sinnvoll ist es, diese Fläche außerdem für eine Erreichbarkeit durch die Benutzer der im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden Dauerkleingärten bzw. für die fußläufige Querungen für die Allgemeinheit mit zu nutzen.

Hierfür sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten für die Unternehmensträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vor. Die Festsetzung der entsprechenden Flächen im Bebauungsplan allein begründet zwar diese Rechte noch nicht. Hierfür bedarf es insbesondere der grundbuchlichen Eintragung. Die Festsetzung verhindert zunächst nur eine Bebauung oder sonstige Nutzung, die den Wege- oder Leitungs-

rechten später einer Umsetzung entgegenstehen könnte. Im Bebauungsplan sollen drei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden.

Da die Kleingartenflächen sowohl von Osten über die Straße ‚An der Sternwarte‘ als auch von Westen über die Hermann-Maaß-Straße erreicht werden können, sollen im Bebauungsplan entsprechend zwei Fahrrechte zugunsten der Benutzer der Dauerkleingärten vorgesehen werden.

Der Ringweg „Glienicker Winkel“ wird derzeit wiederum durch einen kleinen Querweg verbunden, für den der Bebauungsplan künftig die Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit vorsieht. Insbesondere wird dies als erforderlich erachtet, da Personengruppen mit Behinderungen die künftige Rampe zur Verbindung zwischen der Hermann-Maaß-Straße und der Straße „An der Sternwarte“ aufgrund der Steigung nur eingeschränkt werden nutzen können. Ein vergleichsweise kurzer Umweg, der kaum Steigungen aufweist, ist aus Sicht des Behindertenbeauftragten jedoch vertretbar, sofern eine rechtliche Sicherung erfolgt. Eine Befahrung dieses Verbindungsweges durch Kleingärtner oder die Allgemeinheit ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, sodass eine Einschränkung auf ein Gehrecht, auch mit Blick auf die Eingriffsminimierung in Privateigentum als gerechtfertigt bewertet wird.

Eine weitere fußläufige Querung des Plangebietes für die Allgemeinheit soll über das festzusetzende Gehrecht **C** im Bereich des Ringweges „Glienicker Winkel“ gesichert werden. Fußgänger können hier beispielsweise von der Treppe in Verlängerung der Bruno-H.-Bürgel-Straße kommend bis zur Hermann-Maaß-Straße gelangen, um von dort z.B. weiter bis zum Park Babelsberg zu gelangen. Dieser Weg ist bereits im Bestand eine wichtige fußläufige Wegeverbindung und soll entsprechend dauerhaft für die Allgemeinheit geöffnet bleiben.

Weiterhin sollen die Benutzer und Besucher des Flurstücks 118 der Flur 2 sowie der festgesetzten Dauerkleingärten mit einem festzusetzenden Fahrrecht begünstigt werden. Obwohl das Flurstück 118 der Bruno-H.-Bürgel-Straße zugeordnet ist (Nr. 74 C), erfolgt die tatsächliche Erschließung für Kfz über den Glienicker Winkel (Zufahrt Garage). Bislang liegt eine rechtliche Absicherung dieser Zufahrtsituation über private Flächen eines Dritten nicht vor, so dass mit der Festsetzung im Bebauungsplan zumindest die planungsrechtliche Sicherung geschaffen werden soll.

Um die Versorgung sowohl der künftigen Kleingärten als auch ggf. des Wohngrundstücks Bruno-H.-Bürgel-Straße zu gewährleisten, sollen zugleich die Unternehmensträger mit einem entsprechenden Leitungsrecht für diese Flächen begünstigt werden.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Planzeichnung entsprechend mit A, B bzw. C gekennzeichnet; in den textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 werden die Begünstigten konkret bezeichnet:

TF 4.1 Die Fläche **A** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der festgesetzten Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

TF 4.2 Die Fläche **B** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

TF 4.3 Die Fläche **C** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der festgesetzten Dauerkleingärten sowie Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 118 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

3.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden sind geeignet, die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan entsprechend festgelegt werden:

TF 5: Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

3.7.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal 2025 Babelsberg – Siedlung des deutschen Mittelalters, Siedlung Urgeschichte. Die Lage dieses Bodendenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und auf die zu berücksichtigen gesetzlichen Regelungen wird textliche verwiesen:

Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Ergänzende Hinweise

Bei einer Bebauung im Bereich des registrierten Bodendenkmals ist u.a. folgendes zu beachten:

Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:

Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1-3 sowie § 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, §§ 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kosten-

pflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Flächen oder Trassen, die während der Bauzeit genutzt werden, (z.B. Bau- und Materiallager und u.U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Allgemeine Auflagen:

Sollten während der Bauausführung im Vorhabenbereich bei den Erdarbeiten – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche – Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der § 7 Abs. 3, § 9 Abs. 3 und 4 sowie § 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Die bauausführenden Firmen sind über diese gesetzlichen Auflagen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

3.7.2 Grunddienstbarkeiten

Einzelne Flurstücke sowohl im Geltungsbereich als auch direkt angrenzend sind nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen, sondern nur über den im privaten Eigentum befindlichen, nicht öffentlichen Weg Glienicke Winkel angebunden. Für diese Wegeflächen auf den Flurstücken 601 und 612 sind nutzergebundene Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Eigentümer folgender Flurstücke grundbuchlich gesichert: 85, 593, 597, 599 und 602 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg.

Diese bereits bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans und die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig sind:

Die Flurstücke 601 und 612 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 85, 593, 597, 599 und 602 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg belastet.

Die Flurstücke 601 und 612 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Potsdam (Untere Bauaufsichtsbehörde) belastet.

3.8 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Bauherren und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

3.8.1 Artenschutz

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

3.8.2 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“

vorgestellte verwaltungsinterne Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegezet (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegezet - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 333 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2014 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz sollen in den vorliegenden Bebauungsplan, der nur Regelungen zur Art, nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise trifft, nicht aufgenommen werden.

5. Flächenbilanz

Baugebiete

Reine Wohngebiete

ca. 3.790 m²

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen ca. 460 m²

Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten ca. 5.070 m²

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgarten ca. 925 m²

Geltungsbereich gesamt: ca. 10.245 m²

C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan zielt auf eine städtebauliche Ordnung zwischen einer zulässigen Wohnbebauung und Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ab. Dabei sollen die bereits im Bestand voll erschlossenen und nach geltendem Baurecht gemäß § 34 BauGB bebaubaren Bereiche im Norden des Plangebiets als Wohnbaufläche gesichert werden. Die südlich gelegenen Flächen grenzen unmittelbare an weitere Kleingartenanlagen an und sollen langfristig als Dauerkleingärten gesichert werden.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) relevant.

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 09/2012) zu entnehmen.

Insbesondere ist auch die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) zu beachten.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Da es sich vorliegend im Wesentlichen um einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen handelt, wird die Umweltprüfung auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen und einfacher Erfassungen vor Ort durchgeführt. Besondere Fachgutachten sind nicht erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura-2000-Gebiete sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im näheren und weiteren Umfeld vorhanden. Jedwede Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung können insofern ausgeschlossen werden.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Des Weiteren gilt gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB die sog. Bodenschutzklausel, nach der mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

2.2.2 Ausgangssituation

Die Böden im Plangebiet sind durch langjährige gärtnerische Nutzung anthropogen überformt und teilweise überbaut. Der Versiegelungsgrad liegt größtenteils <25 %; nur einzelne

Parzellen, vor allem mit dauerbewohnten Häusern im Bereich des Glienicker Winkels, weisen eine stärkere Bodenversiegelung auf.

Nach Informationen des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg handelt es sich im Plangebiet vorrangig um *„Fahlerden, Braunerde-Fahlerden und Fahlerde-Braunerden überwiegend aus Sandlöss über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Sandlöss über Lehmsand; gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand.“*⁶ Der hohe Sandgehalt des Bodens bewirkt eine gute Dränung und Bodenbearbeitbarkeit, allerdings nur eine befriedigende Nährstoffnachlieferung sowie eine schlechte Wasser- und Nährstoffspeicherung und Wassernachlieferung. Die Wassererosionsgefährdung ist relativ gering, wohingegen humusarme Mittel- und Feinsande als winderosionsgefährdet gelten. Diese Bodeneigenschaften bewirken eine relativ unmittelbare Abhängigkeit der Vegetation allgemein von der Verteilung und Speicherung der Niederschläge und der Bäume speziell auch von potentiellen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse. Der insgesamt niedrige Grundwasserflurabstand und die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens, bedingt durch die bodenphysikalischen Eigenschaften des Substrats, lassen auf sehr geringe Infiltrationszeiten wasserlöslicher Stoffe schließen.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Planbedingt sind keine wesentlichen Veränderungen im Schutzgutbereich Boden zu erwarten. Bereits im Bestand sind bauliche Maßnahmen (insbesondere die Errichtung von weiteren Wohngebäuden) auf der Grundlage des § 34 BauGB aktuell zulässig; der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig dem Innenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan sieht keine über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinaus gehenden Nutzungen vor.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen, sondern die Nutzung als Dauerkleingartenfläche, so dass planbedingt perspektivisch eine Rückentwicklung der vorhandenen Versiegelung stattfinden wird. Hier befinden sich derzeit noch größere Wohngebäude, deren Nutzung auf Dauer aufgegeben und die Zulässigkeitsregelungen des Bundeskleingartengesetzes maßgebend sein werden.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die ggf. mögliche Errichtung von weiteren Wohnhäusern auf bisher gärtnerisch genutzten Parzellen kann sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet geringfügig mehr erhöhen, als er es mit Planung kann. Dies ist der planungsrechtlichen Einordnung des gesamten Plangebiets in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB geschuldet, nachdem mit entsprechender Erschließung auch die hinteren Bereiche für eine Wohnnutzung bebaubar wären.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Betrachtung von Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich, da die Planung diesbezüglich keine Auswirkungen hat.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

⁶ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind bis auf einige angelegte Gartenteiche auf einzelnen Hausgrundstücken und Kleingartenparzellen nicht vorhanden. Aufgrund des starken Reliefs schwanken die Grundwasserflurabstände im Gebiet erheblich.

Die hydrologische Karte (M1: 50.000) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe zeigt den größten Teil Babelsbergs als Bereich mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur. Der obere Grundwasserleiter ist hier gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist die Verhältnisse als „*vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss*“⁷ aus. Spezielle Daten zur aktuellen Grundwasserqualität liegen für das engere Plangebiet nicht vor; grundwasserfördernde Brunnen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Wasserqualität des nahegelegenen Oberflächengewässers Griebnitzsee wurde im Landschaftsplan-Entwurf von 1996 mit IV bewertet. Dies entspricht der Kategorie eines stark belasteten Gewässers. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Die kürzeste Entfernung zur nächsten Schutzzone (III) im Teilbereich der Teltower Vorstadt beträgt ca. 2,5 km. Eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Kontamination, Grundwasserabsenkung oder die verminderte Grundwasserneubildung birgt für die Trinkwasserversorgung somit keine akute Gefahr. Eine Verschlechterung der derzeitigen Grundwassersituation würde durch eine ansteigende Versiegelung oder durch Entblößung des Bodens von Vegetation bzw. durch die Reduktion von Vegetationsflächen allgemein eintreten.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine grundlegende Änderung der Gewässersituation ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine erhebliche Veränderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser nicht erkennbar.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte vor Ort auf den Grundstücken stattfinden.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

2.4.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist klimatisch nicht belastet. Die vorhandenen, stark durchgrüneten Freiflächen tragen zur Frischluftentstehung bei. Charakteristisch für Gebiete am Rand städtischer Ballungsräume sind lufthygienisch mittlere Immissionswerte an Feinstaub und Stickoxiden zu verzeichnen.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die klimatische und lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verändert.

⁷ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Betrachtung von Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene ist nicht erforderlich, da die Planung diesbezüglich keine Auswirkungen hat.

2.5 **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Insbesondere der nach PBaumSchVO geschützte Baumbestand ist zur Sicherung von Lebensstätten für wildlebende Tierarten zu erhalten.

2.5.2 Ausgangssituation

Die bestimmenden Biotoptypen (Codierung gem. Biotopkartierung Brandenburg) im Plangebiet sind Kleingartenanlagen (10150) und kleinsiedlungsähnliche Strukturen (12280) mit weitgehend unbefestigten Wegen (12651). Im Gebiet sind vereinzelt prägende Solitärbäume und Baumgruppen (07150) vorhanden. Dominierende Arten sind Linde, Ahorn und Eiche.

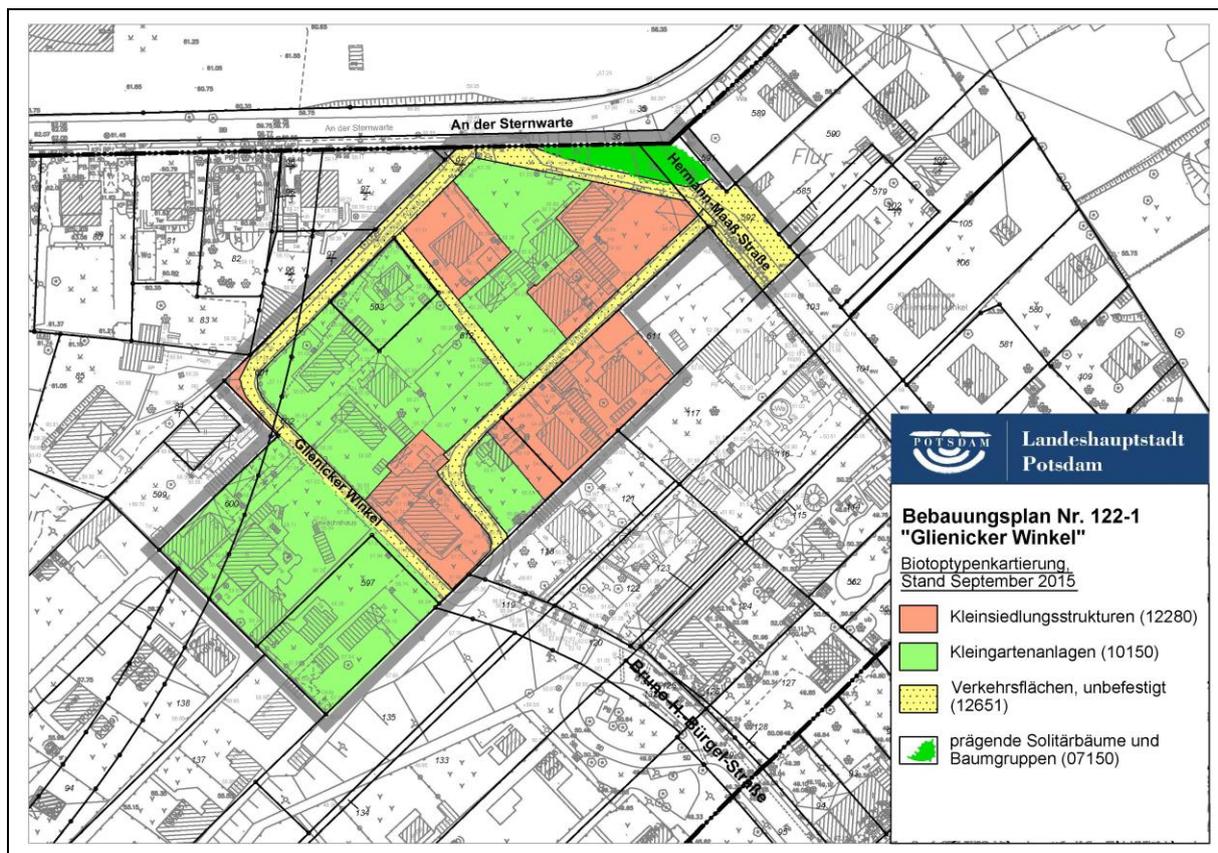


Abbildung 3 - Biotopkartierung

Die Biotopstruktur im Plangebiet ist vor allem für Vögel von Bedeutung, insbesondere für Arten aus den Gruppen der Busch- und Baumbrüter sowie der Höhlen und Nischenbrüter.

Daneben ist das Plangebiet insbesondere auch Lebensraum für Kleinsäuger, z.B. Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartierstandorte vorfinden. Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind nicht bekannt. Aus der Gruppe der Wirbellosen sind insbesondere Insekten, Ringelwürmer, Spinnen- und Krebstiere vertreten.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine wesentliche Veränderung der Biotoptypen des Plangebietes ist nicht zu erwarten. Es wird lediglich zu kleinen Verschiebungen der Biotopstrukturen werden, da sich im nördlichen Teil des Plangebietes, auf den als Reines Wohngebiet vorgesehenen Flächen Siedlungsstrukturen entwickeln werden. Im südlichen Teil hingegen wird perspektivisch eine leichte Rückentwicklung von Kleinsiedlungsstrukturen hin zu Kleingärten stattfinden.

Mit der Herstellung der neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Hermann-Maaß-Straße und der Straße „An der Sternwarte“ wird eine kleinere Veränderung in den Biotopstrukturen dahingehend stattfinden, dass bisherige Böschungflächen langfristig teilweise als versiegelte Verkehrsflächen mit begleitenden Böschungen vorhanden sein werden. Bisherige Böschungflächen, die zwischen dem jetzigen Fußweg und der Straße „An der Sternwarte“ liegen, werden in die Wohngrundstücke integriert werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird auf diesen Flächen jedoch keine baulichen Anlagen zu erwarten sein, sondern eine Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen.

Planbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt. Auch eine erhebliche Betroffenheit geschützter Bäume ist nicht erkennbar.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die ggf. mögliche Errichtung von weiteren Wohnhäusern auf bisher gärtnerisch genutzten Parzellen kann sich die Biotoptypenstruktur im gesamten Plangebiet leicht verändern.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften können im Bedarfsfall geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ebenso stehen bei bauzeitlicher Betroffenheit geschützter Bäume geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zur Verfügung. Unvermeidbare Fällungen und Beeinträchtigungen sind nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Insbesondere der nach PBAumSchVO geschützte Baumbestand ist im Hinblick auf die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Übergang des Gebietscharakters zu Kleinsiedlungsstrukturen bestimmt. Wertbestimmendes Element ist der prägende Großbaumbestand. Im Nordwesten rahmt die Gehölzkulisse des Babelsberger Parks das Gebiet, im Süden grenzen die prägenden Grünstrukturen der Kleingartenanlage an.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Gebietscharakter wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Die Möglichkeit zur Entwicklung eines Wohngebiets auf der gesamten Fläche wird mit der vorlie-

genden Planung vermieden und stattdessen auf die an öffentlichen Verkehrsflächen anliegenden Bereiche begrenzt.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet kann sich bei weiterer Bebauung von Gartenparzellen vom Charakter her zu einer durchgrünten Wohnsiedlung entwickeln.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei bauzeitlicher Betroffenheit geschützter Bäume stehen geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zur Verfügung. Unvermeidbare Fällungen und Beeinträchtigungen sind nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen, vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG.

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind für die menschliche Erholung geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Der Erholungszweck ist auch im Bundeskleingartengesetz verankert, vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Im Landschaftsplan weisen die bestehenden Kleingärten die Signatur „Erhalt/ Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen“ auf.

2.7.2 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Flächennutzungen und des geringen Verkehrsaufkommens keinen kritischen Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgesetzt.

Die Gartenparzellen und Hausgärten dienen der privaten Erholungsnutzung.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgutbezogen gibt es keine wesentlichen Veränderungen.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die mögliche weitere Bebauung einzelner Gartenparzellen mit Wohnhäusern führt schutzgutbezogen zu keinen nennenswerten Veränderungen.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da planbedingt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Denkmale sind gemäß § 1 Abs. 1 BbgDSchG als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Dies beinhaltet auch den Schutz der Umgebung eines Denkmals, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

2.8.2 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher auch keine Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt am Rand des als UNESCO-Welterbe denkmalgeschützten Babelsberger Parks.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Flächen eines Bodendenkmals, registriert als Nr. 2025 Babelsberg gemäß BbgDSchG.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut ist durch die Planung geringfügig betroffen. Im Bereich des registrierten Bodendenkmals befinden sich ein Teil der Erholungs- bzw. Kleingartenflächen. Bei künftigen Bauarbeiten können Beeinträchtigungen des Bodendenkmals auftreten.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung ist nicht schutzgutrelevant. Bei Erdarbeiten kann das registrierte Bodendenkmal gleichermaßen beeinträchtigt werden, sobald Bauarbeiten in diesem Bereich erforderlich werden.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis weist auf die zu beachtenden Regelungen und Auflagen des BbgDSchG hin. Die Entdeckung von Funden, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt, ist gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen; dies ermöglicht eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Funde.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.

4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Planbedingt werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist insofern nicht erforderlich.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Folgende Hinweise ohne Normcharakter sollten zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen werden:

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche 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 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

4.2.2 Minimierung

Bei Bauvorhaben sollte die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken stattfinden.

4.2.3 Ausgleich

Regelungen zum Ausgleich sind im einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB nicht zu treffen. Die jeweilige Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 oder § 35 BauGB.

Sofern für Bauvorhaben geschützter Baumbestand zu beseitigen ist, richtet sich die zu leistende Kompensation nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Artenschutzrechtlich ggf. erforderliche vorgezogene oder kompensierende Ausgleichsmaßnahmen sind vorhabenbezogen zu ermitteln und durchzuführen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternativen kommen entweder die Zulassung weiterer Wohngebäude auch im hinteren Bereich im Rahmen einer baulichen Ergänzung bzw. Abrundung oder aber die Rückentwicklung der Fläche zu einer echten Kleingartenanlage gemäß BKleingG, einschließlich Aufgabe bestehender Nutzungen und Rückbau der großen Gebäude in Frage. Ebenso besteht die Alternative zur Sicherung der bestehenden Nutzungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den genannten Alternativen voraussichtlich nicht zu erwarten, sofern dabei eine räumlich enge Fassung der Wohngebiete und eine öffentliche Durchwegung gewahrt bleiben.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die schutzgutbezogene Betrachtung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans erfolgte verbal-argumentativ. Dazu wurden verfügbare Umweltinformationen ausgewertet und eigene Erhebungen bei Ortsbegehungen im Frühjahr 2013 durchgeführt.

Zur Angabe der im Geltungsbereich vorkommenden Realnutzungs- und Biotoptypen wurde die in der Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ des Landesumweltamtes vorgeschriebene Zahlencodierung verwendet.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Hinblick auf den in § 2 der Potsdamer Baumschutzverordnung festgelegten Schutzzweck bewertet.

Das Spektrum an vorkommenden Tierarten im Plangebiet wurde anhand der bestehenden Biotoptypenstruktur abgeschätzt. Für spezielle Kartierungen von Artgruppen besteht wegen der nicht vorhandenen bzw. sehr geringen Planungsrelevanz kein Erfordernis.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind für die im Wesentlichen bestandsorientierten Planung nicht erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Neuordnung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher bereits Zulässigen nicht erweitert.

Umweltbezogene Festsetzungen und Hinweise in der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sollen einen Beitrag zur Umweltvorsorge im Hinblick auf die Plandurchführung leisten.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Planung löst keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Stadtstruktur aus, da es sich um eine Planungsentwicklung im Rahmen des bereits rechtlich Zulässigen handelt. Mit einer Unterteilung des Plangebiets in den nördlichen Bereich mit einer Wohnnutzung entlang der öffentlichen Straßen und den südlichen Bereich für gärtnerische Nutzungen ist eine Einbindung in die räumlichen Strukturen nach wie vor gegeben. Insbesondere besteht weiterhin ein Zusammenhang zwischen den festzusetzenden Grünflächen für Kleingärten und den im Bestand vorhandenen Kleingartenanlagen („Freie Scholle“) direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben (Kapitel C, insbesondere Nrn. 2 bis 4.). Im Kapitel C, Nr. 7 des Umweltberichts erfolgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung der untersuchten Umweltbelange.

Die im Umweltbericht (Kapitel C, Nr. 4.2) empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Bebauungsplan berücksichtigt (Hinweise zur Berücksichtigung von bodenschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen).

3. Soziale Auswirkungen

Soziale Infrastruktur

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2013 eine Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung erlassen. Für die vorliegende Planung findet diese Richtlinie jedoch keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine über schon vorhandene Rechte hinausgehende Baurechte begründet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf für die bestehenden sowie die auch auf der Grundlage des § 34 BauGB zusätzlich zulässigen etwa 3-4 Wohneinheiten in den benachbarten Einrichtungen rechnerisch gedeckt werden kann. Im Umkreis von 2 km befinden sich insgesamt 29 Kindertagesstätten (Kita und Hort) und 9 Schulen (davon 4 Grundschulen).

Sonstige soziale Auswirkungen

Die Planung des Reinen Wohngebiets (WR) ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die bisherigen Nutzungsstrukturen der Kleingartenanlage „Glienicker Winkel“ verbunden. Eine Wohnnutzung in diesem Bereich ist bereits auf der derzeitigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB auch ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplans zulässig. Die laufende gerichtliche Auseinandersetzung zur Kündigungs- und Räumungsklage der Eigentümer gegen den Kleingartenverband (VGS) [vgl. Ausführungen in Kap. A.2.3] ist ein privatrechtlicher Klärungsprozess, der weder unmittelbare Auswirkungen auf die Bebauungsplanung der Landeshauptstadt Potsdam hat, noch von ihr beeinflusst wird. Sofern jetzige Nutzer der Parzellen seitens der Eigentümer aufgefordert werden, die Parzellen und Gebäude aufzugeben, geschieht dies allein auf zivilrechtlicher Basis (Vertragsrecht).

Mit der Festsetzung von Dauerkleingärten im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden jedoch die bestehenden Flächen für die Erholungsnutzung im besiedelten und siedlungsnahen Bereich dauerhaft zugunsten der Nutzer geschützt und erhalten. Sie dienen damit der privaten Erholungsnutzung und schützen die kleingärtnerischen Nutzungen vor einer weiteren Reduzierung.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur sind derzeit nicht erkennbar. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die Verkehrsflächen möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Anlagen für die Telekommunikation befinden. Vor Tiefbauarbeiten (insbesondere im Bereich der bestehenden Wege) ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Planung ergeben sich aus Grunderwerbskosten für Erschließungsanlagen und ggf. aus Entschädigungszahlungen sowie aus Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen.

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten verbunden, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird.

Aufgrund des mit den Planungsinhalten verbundenen gravierenden Eingriffs in bestehende Nutzungsrechte (siehe dazu Kapitel D – 5.4.1.2) muss die Landeshauptstadt Potsdam mit Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen (Gerichtskosten) im Zusammenhang mit Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan rechnen, die jedoch derzeit nicht beziffert werden können. Dies wird abhängig sein von der Anzahl der streitigen gerichtlichen Verfahren und deren Verlauf. Auch die anzunehmenden Gerichtskosten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam löst die vorliegende Planung keine Herstellungskosten für öffentliche Anlagen aus. Für die Herstellung der festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hermann-Maaß-Straße soll eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern des Flurstück 612 abgeschlossen werden, die sich zur Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zur Errichtung der Rampe bereit erklärt haben.

Nach Herstellung und Freigabe der Verkehrsflächen wird die Landeshauptstadt Potsdam nur die Unterhaltungskosten übernehmen. Diese betragen für die festzusetzende Fläche von 460 m² ca. **506 EUR** pro Jahr [1,10 EUR/m²].

5.3 Grunderwerb

Kosten für den Grunderwerb werden für die festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallen.

Bei den zu erwerbenden, in Privateigentum stehenden, jedoch bereits gewidmetem Straßenland (Hermann-Maaß-Straße) sind grob überschlägig die gemäß Verkehrsflächenbereinigungsgesetz für eine Gemeinde wie Potsdam veranschlagten max. 15 EUR / m² bei rückständigem Grunderwerb (gewidmetes Straßenland) anzusetzen. D. h. bei den zu erwerbenden Straßenverkehrsflächen würden einschließlich anfallender Notar- und Gutachterkosten sowie der Grunderwerbssteuer nach derzeitiger Schätzung insgesamt ca. **9.500 EUR** Grunderwerbskosten entstehen.

5.4 Planungsschaden

Mit der vorliegenden Planung werden voraussichtlich Planungsschäden ausgelöst, die entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches zu regeln sind. Ein Planungsschaden wird hier vorliegen, da die private Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber dem derzeit zulässigen Zustand (Baurecht nach § 34 BauGB) geändert wird (künftige Festsetzung als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten) und dadurch nicht nur unwesentliche Wertminderungen eintreten.

Die zu erwartenden Planungsschäden könnten jedoch gegebenenfalls nur teilweise nach § 42 BauGB entschädigungspflichtig sein. *„Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch ist, dass die frühere Nutzung nach dem bislang geltenden Bauplanungsrecht - ... § 34 im unbeplanten Innenbereich - ohne weiteres zulässig war, mithin ein Rechtsanspruch auf deren Zulassung bestand. Es kommt daher insbesondere auch darauf an, ob die Erschließung gesichert war. Auch durften der Realisierung der Nutzung keine sonstigen rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.“*⁸

Es ist darauf aufmerksam zu machen, dass geltend gemachte Planungsschäden in weit überwiegendem Umfang nicht einvernehmlich geklärt werden können, weil die Erwartungen und Bewertungen der Beteiligten in der Regel deutlich voneinander abweichen. Dies führt dazu, dass in den meisten Fällen erst im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit entsprechenden Gutachten die anzusetzenden Qualitäten und die Schadenhöhe abschließend und verbindlich bestimmt werden.

In der folgenden Übersicht wird der mögliche Planungsschaden auf der Grundlage des aktuellen Planungsstands im Bereich des Glienicker Winkels dargestellt.

⁸ Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn 2004, S. 155

Tabelle 1: Übersicht zur Ermittlung von Planungsschäden

Gemarkung Babelsberg, Flur 2, Straße: Glienicke Winkel							
Haus-Nr.	Bisherige Parzellen-Nr.	Flurstücks-Nr.	Zulässige Art der Nutzung		Gesicherte Erschließung vor Planaufstellung*?	Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs in Bezug auf das Nutzungsmaß	
			Vor Planaufstellung	Nach Planaufstellung		Zulässigkeitsmaßstab bleibt gleich (o), erhöht (+) oder verringert sich (-)	Plan verursacht einen Planungsschaden
6	6	612 tw.	WR	WR	Ja	O	Nein
7	7	612 tw.	WR	WR	Ja	O	Nein
8	8	612 tw.	WR	WR	Ja	O	Nein
9	9	612 tw.	WR	WR	Ja	O	Nein
10	10	593	WR	WR	Ja	O	Nein
11	11	601 tw. 612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Ja	-	Ja
12	12	612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Ja	-	Ja
14	14	612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Nein	-	Nein
15	15 (1)	612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Ja	-	Ja
	15 (2)	612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Ja	-	Ja
17	17	600 tw. 612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Nein	-	Nein
17a	17a	600 tw. 612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Nein	-	Nein
18	17	612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Nein	-	Nein
19	19	597 tw.	WR	Erholungs-garten	Ja; GFL-Recht	-	Ja
20	20	597 tw.	WR	Erholungs-garten	Ja; GFL-Recht	-	Ja

Gemarkung Babelsberg, Flur 2, Straße: Glienicker Winkel							
Haus-Nr.	Bisherige Parzellen-Nr.	Flurstücks-Nr.	Zulässige Art der Nutzung		Gesicherte Erschließung vor Planaufstellung*?	Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs in Bezug auf das Nutzungsmaß	
			Vor Planaufstellung	Nach Planaufstellung		Zulässigkeitsmaßstab bleibt gleich (o),erhöht (+) oder verringert sich (-)	Plan verursacht einen Planungsschaden
21	21	611 tw.	WR	WR	Ja	O	Nein
22	22	611 tw.	WR	Dauerkleingarten	Ja	-	Ja
24	24 (1)	612 tw.	WR	WR	Ja	O	Nein
24	24 (2)	612 tw.	WR	Dauerkleingarten	Nein	-	Nein

* Nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam gilt die Erschließung im Bereich des Glienicker Winkels derzeit als gesichert, wenn das Grundstück maximal 50 m von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straße an der Sternwarte bzw. Hermann-Maaß-Straße) entfernt ist oder z.B. auch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für weiter ab gelegene Grundstücke vorliegen. Nur dann kann ggf. auf der derzeitigen Wegefläche die Erreichbarkeit des Grundstücks für die Feuerwehr gewährleistet werden. Allgemein wird zur Thematik der Erschließung in der Fachliteratur folgendes formuliert: „Die Erschließung ist gesichert, wenn nach objektiven Merkmalen mit der Herstellung und Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Ingebrauchnahme des Bauwerks gerechnet werden kann.“⁹ „Die straßenmäßige Erschließung durch eine der öffentliche Straße ist einer der Grundvoraussetzungen für die Bebaubarkeit eines Grundstücks, wobei Abs. 1 Nr. 2 [des § 4 BbgBO – Anm. d. V.] die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen aus sicherheitsrechtlicher Sicht (insbesondere Brandschutz, Krankentransport, Abfallbeseitigung) formuliert. Die Erschließungsanforderungen aus bauordnungsrechtlicher Sicht können mit den bauplanungsrechtlichen Anforderungen übereinstimmen, müssen dies aber nicht. ... Eine befahrbare Zufahrt ist nicht notwendig, wenn der Zugang zu Wohngebäuden geringer Höhe (...) durch Wohnwege bis zu 50 m Länge erfolgt. Liegen diese Voraussetzungen vor, ist die Anlage derartiger Wohnwege – die begrifflich ausschließlich dem Anliegerverkehr zur Gebäuden mit Wohnnutzung dienen – kraft Gesetzes zugelassen; diese müssen aber ebenfalls entweder öffentliche Wege oder insoweit rechtlich gesichert sein. Die 50-m-Begrenzung folgt einer typisierten Betrachtung, wonach etwa Brandbekämpfung und Personenrettung erheblich erschwert werden, wenn Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge nicht näher als 50 m an Gebäude heranfahren können. ...“¹⁰

⁹ Spannowsky / Uechtritz: Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H. Beck München 2009, S. 683 Rdnr. 3

¹⁰ Reimus / Semtner / Langer: Die Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar 3. Auflage, 2009, S. 26, 27

5.4.1 Entschädigung

Nach einer groben Einschätzung könnten Entschädigungskosten in einer Gesamthöhe von ca. 766.450 EUR für die Landeshauptstadt Potsdam entstehen. Diese veranschlagte Summe stellt jedoch nur eine Prognose dar. Eine abschließende Bewertung kann erst während des dafür erforderlichen Verfahrens abgegeben werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass angesichts des zu erwartenden Zeithorizonts des Grundstückserwerbs, sich verändernder Grundstückszuschnitte und Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass jede Entschädigungssumme den individuellen Grundstücksgegebenheiten Rechnung tragen muss, die vorliegend angegeben Werte nur verhältnismäßig grobe Schätzungen darstellen können.

Wegen des schon im vorigen Abschnitt angesprochenen Streitpotentials von Planungsschäden können allerdings hier dargestellte Einschätzungen einerseits nur erste, durchaus risikobehaftete Bewertungen liefern und andererseits nicht den Charakter einer verbindlichen Anerkennnis seitens der Landeshauptstadt tragen.

5.4.1.1 Entschädigung bei Aufhebung zulässiger Nutzungen gemäß § 42 BauGB

Der sich mit der Planung voraussichtlich auslösende Planungsschadensanspruch in Form einer Entschädigung nach § 42 BauGB ist für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) am Glienicker Winkel zu berücksichtigen. Die Differenz ergibt sich ganz überwiegend aus der bisher möglichen Wohnnutzung auf den Einfamilienhausgrundstücken zur künftig festgesetzten Nutzung als Kleingarten.

Grundstückswert im Bestand (vor der Planung)

Für eine überschlägige Ermittlung wurde anhand der Bodenrichtwertkarten der Wert von Grundstücken in diesem Bereich festgestellt: Lage in der Bodenrichtwertzone 1019 „Scheffelstraße“ mit 280 EUR / m² bei 600 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwert per 31.12.2014).

Da es sich im Bestand jedoch teilweise um Bauland mit Erschließungsmängeln handelt (im südlichen Geltungsbereich), wird für diese Flächen ein Abschlag berücksichtigt, aus dem sich ein anzusetzender Bodenrichtwert von etwa 250 EUR / m² ableiten lässt. Dieser Bodenwert gilt jedoch nur für die Flächen, die aufgrund einer gesicherten Erschließung als „erschlossenes Bauland“ gemäß § 34 BauGB zu bewerten sind (siehe Tabelle 1 unter 5.4).

Flächenumfang: ca. 4.435 m²

Die Flächen, die zwar nach § 34 BauGB bebaubar wären, deren Erschließung aber derzeit nicht gesichert ist (Tabelle 1 unter 5.4), werden als Rohbauland¹¹ mit einem Bodenwert von 123 €/m² bewertet (laut Tabelle 15 des Grundstücksmarktberichts 2014).

Flächenumfang: ca. 5.000 m²

Demnach beträgt der aktuelle Grundstückswert im Bestand insgesamt ca. 1.723.750 EUR.

Grundstückswert nach der Planung

Eine Wertminderung wird nur auf den Flächen eintreten, die im Bebauungsplan als Kleingärten bzw. Erholungsgärten festgesetzt werden sollen. Mit der Festsetzung als private Grünfläche „Dauerkleingarten“ wird künftig nur ein Bodenwert von **15 EUR / m²** und für „Erholungsgärten“ **von 26 €/m²** gelten.

Dadurch ergeben sich nach aktueller Einschätzung folgende Wertminderungen:

¹¹ § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Festsetzung im Bebauungsplan	Fläche	Bodenwert	Wertdifferenz
Reines Wohngebiet	3.440 m ²	250 €/m ²	0
Private Grünfläche „Kleingarten“ auf erschlossenem Bauland	995 m ²	15 €/m ²	235 €/m ²
Private Grünfläche „Kleingarten“ auf „Rohbauland“	4.075 m ²	15 €/m ²	108 €/m ²
Private Grünfläche „Erholungsgarten“ auf „Rohbauland“	925 m ²	26 €/m ²	97 €/m ²

Nach der Planung wird der Grundstückswert nach aktueller Einschätzung insgesamt ca. 960.100 EUR betragen.

In der Summe ergibt sich damit eine mögliche Wertminderung in Höhe von ca. 763.650 EUR, die entsprechend zu entschädigen wäre.

5.4.1.2 Entschädigung für festzusetzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 41 i.V. mit § 44 BauGB

Im Bebauungsplan sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, die zum Teil einen eingeschränkten, bestimmten Nutzerkreis, zum Teil aber auch die Allgemeinheit begünstigen.

Die betroffenen Flächen werden bereits im Bestand als entsprechende Wege genutzt und zugunsten einzelner Flurstücke bestehen bereits Grunddienstbarkeiten auf diesen Flächen. Die zusätzliche Belastung aufgrund der künftigen Festsetzungen führt daher nicht zu einer Neubelastung. Es besteht die Möglichkeit, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Entschädigungsanspruch nach derjenigen Grundstücksqualität zusteht, die die Grundstücke derzeit (vor Planaufstellung) besitzen.

Für eine überschlägige Bodenwertermittlung auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes wird die für die festgesetzte Fläche angenommen, dass es sich im Bestand um eine private Erschließungsstraße handelt. Bei einem Bodenwert von 25 EUR / m² (10% des Baulandwertes) wird mit einer zusätzlichen Belastung von 20% durch die beabsichtigte Festsetzung gerechnet. Demnach wäre voraussichtlich bei einer GFL-Fläche von ca. 560 m² als Entschädigung eine Einmalzahlung in Höhe **von 2.800 EUR** zu leisten.

5.4.2 Übernahmeanspruch

Ein Übernahmeanspruch wird nach aktueller Einschätzung durch die Planung nicht ausgelöst.

6. Bodenordnung

Nach aktueller Einschätzung besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ (DS 09/SVV/0943) beschlossen. Er wurde bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 20 vom 30.12.2009. Der Geltungsbereich wurde per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2011 (DS 11/SVV/0754) reduziert (Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 22.12.2011).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2013 bis 20.09.2013. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.08.2013 im Amtsblatt Nr. 12 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Teilung des Geltungsbereichs und Einleitung eines Mediationsverfahrens

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass eine Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren sinnvoll ist. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus den zu beachtenden Fristen der Veränderungssperre für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Glienicke Winkel) sowie den zeitintensiven Abstimmungsprozessen zur Erschließung des südlichen Bereichs (Concordiaweg/Obere Donarstraße). Daher hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss DS 14/SVV/0259 vom 07.05.2014 entschieden, den v. g. Bebauungsplan in folgende Bebauungspläne aufzuteilen: Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ und Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“.

Des Weiteren wurde in gleicher Sitzung die Verwaltung beauftragt, durch einen Mediator ein Mediationsverfahren zwischen Eigentümern und Nutzern der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ durchführen zu lassen (vgl. dazu Erläuterungen unter Kapitel B.2.1).

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09.09.2013 bis einschließlich 20.09.2013 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein, die sich auf den Bereich des Glienicker Winkels beziehen.

2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Nutzungsart

Der größte Anteil von Flächen, die im Vorentwurf als private Grünflächen „Dauerkleingarten“ vorgesehen waren, ist im Privateigentum einer Eigentümergemeinschaft. Diese hat sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen eine künftige Festsetzung als private Grünfläche ausgesprochen und stattdessen eine generelle Festsetzung als Wohnbauland gefordert. Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass die Planungsziele an den Interessen der Eigentümer und der Bewohner vorbei gehen. Die Eigentümer tragen vor, dass einige Pächter die derzeit als Erholungsgärten genutzten Parzellen auch künftig nicht kleingärtnerisch nutzen wollen. Vielmehr besteht ihrer Aussage nach ein Interesse der Nutzer, die Parzellen zu kaufen bzw. zu mieten. Die Eigentümer beabsichtigen, eventuell noch gültige Verträge mit dem VGS zu kündigen und stattdessen individuelle Verträge mit den jetzigen Nutzern auszuhandeln, die eine Nutzung im Interesse der Pächter berücksichtigen. Die Eigentümergemeinschaft weist darauf hin, dass es auch langfristig im Interesse der Stadt sein sollte, dass auf den Flächen Wohnbebauung entsteht. Aufgrund hoher Nachfrage des knappen Baulands sollte die Stadtverwaltung angehalten sein, die Bebauung in Babelsberg zu verdichten.

Ein weiterer Eigentümer und früherer Pächter fordert ebenfalls die Ausweisung des gesamten Gebietes als Wohnbauland. Er erläutert, dass die Parzellen 19 und 20 von ihm gekauft wurden, um unabhängig vom VGS und anderen über die Wohnsituation auf Dauer selbst entscheiden zu können. Er lehnt die Herabstufung seines Grundstücks ausdrücklich ab.

Ebenfalls angemerkt wird, dass die vorgesehene Erschließung des Gebietes mit einer befestigten zweispurigen breiten Straße eher den Eindruck einer Wohnsiedlung verfestigt. Die meisten Parzellen werden bereits als Wohn- oder Erholungsgrundstücke dauerhaft und nicht nur vorübergehend genutzt, die Gebäude sind massive Bauten. Daher sollte eine Einstufung des gesamten Gebietes des Glienicker Winkels als Wohngebiet erfolgen.

Verkehr / Erschließung

Der Eigentümer der als Wohngebiet festgesetzten Fläche im Eckbereich Glienicker Winkel / Hermann-Maaß-Straße äußerte sich zur Erschließung dahingehend, dass eine gleichmäßige, von der Mitte der ausgehende Verbreiterung der Verkehrsfläche aus seiner Sicht ungünstig sei, da die Grundstücke auf der linken (östlichen) Seite des Weges deutlich geringere Tiefe haben als die gegenüberliegende Seite. Darüber herrsche nach seiner Auskunft auch Einigkeit mit den Eigentümer der dem Grundstück des vortragenden Bürgers gegenüberliegenden Seite.

Der Eigentümer des Grundstücks Glienicker Winkel Nr. 16 spricht sich in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf gegen eine Inanspruchnahme seines Grundstücks für die Straßenerweiterung aus folgenden Gründen aus: Sein Grundstück liegt mindestens 50 cm über dem Wegeniveau und ist mit einer aus Betonformsteinen errichteten Mauer eingefriedet, die eine notwendige Stütz-/Böschungsfunktion ausübt. Zugleich erfolgt der Zugang zum Gebäude über eine Treppe, die zur Überwindung des Höhenunterschieds direkt an der Grundstücksgrenze beginnt. Auf vorhandene Pflasterungen und Bäume sowie eine Kleinkläranlage, die ggf. beeinträchtigt wären, weist der Bürger ebenso hin. Seiner Ansicht nach besteht keine

Veranlassung, sein Grundstück für die Straße in Anspruch zu nehmen, dass auf der gegenüber liegenden Parzelle ausreichend Platz zur Verfügung stünde und hierfür lediglich ein Zaun versetzt werden müsse. Mit der vorgesehenen Straßenführung würde in unverhältnismäßiger und unzumutbarer Weise in seine Eigentumsrechte eingegriffen. Wegen der Höhendifferenzen wird der Eingriff auch bautechnisch für schwierig gehalten.

Zugleich schlägt der Eigentümer des Grundstücks Glienicke Winkel Nr. 16 die Prüfung einer Alternative zur im Vorentwurf vorgesehenen Straßenbreite vor. Für die Feuerwehr wäre eine Durchgangsstraße nicht erforderlich, auch eine Zufahrtsstraße würde für sie reichen. Gegebenenfalls könnte der Bereich von der Straße „An der Sternwarte“ kommend in seiner Breite – wie in der Vergangenheit - ausreichend sein. Bis zum Kurvenbereich entspricht die Straße überdies der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Vom Kurvenbereich aus seien alle in diesem Bereich befindlichen Wohngebietsflächen von der Feuerwehr zu erreichen. Dies betrifft auch das Grundstück Flurstück 85, welches nicht zur Kleingartenanlage gehört aber ebenfalls eine Zuwegung über den Glienicke Winkel hat. Hier könnten immense Kosten - nicht nur für die Stadt - gespart werden. Gegebenenfalls könnte unter diesem Aspekt auch der Straßenbereich von der Herrmann-Maß-Straße aus schmaler ausfallen. Das Erfordernis von zwei Wendeanlagen würde entfallen, wenn die Straße schmaler weitergeführt wird. Nach seiner Ansicht sollte doch so geplant werden, dass der Aufwand so gering wie möglich gehalten wird. Schließlich soll der Bereich Glienicke Winkel doch nicht durch eine riesige Anliegerstraße den Charakter einer Kleingarten- und Siedleranlage verlieren. Durch eine überdimensionierte Straße würde der Grundstein dafür gelegt werden, dass der Glienicke Winkel zukünftig als Durchgangsstraße missbraucht wird und das Erholungsgebiet stark an Qualität verliert. Dies würde dem Planungsziel zuwider laufen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt sind neun Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In sechs der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben. Seitens des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde auf die mögliche Kampfmittelbelastung verwiesen und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum informiert über das Vorhandensein eines eingetragenen Bodendenkmals im Geltungsbereich. Die Hinweise werden entsprechend in die Planung übernommen (siehe B.3.8). Lediglich eine Behörde (Regionale Planungsgemeinschaft) regt die Überprüfung der Planinhalte an (siehe folgender Abschnitt.)

2.2.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Art der Nutzung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrem Schreiben vom 27.08.2013 zwar grundsätzlich bestätigt, dass das Planverfahren nicht im Widerspruch zum Entwurf des Regionalplanes 2020 steht. Dennoch wird angeregt, wegen des Siedlungsdruckes auf die Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der integrierten Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Versorgungsstrukturen andererseits zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet zu einem, dem Umfeld entsprechenden Wohngebiet entwickelt werden kann.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden die von der Planung städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt sind 6 Stellungnahmen von den Fachbereichen eingegangen, die soweit möglich in die weitere Planung eingegangen sind. Insbesondere die Anregungen zur Erschließung (Straßenbreite) und zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen wurden berücksichtigt. Des Weiteren sind die Hinweise zur Entwässerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge in der Form aufgegriffen worden, dass die Verkehrsfläche entsprechend breiter vorgesehen wird. Damit können seitliche Versickerungsmulden angelegt werden.

3. Planungssichernde Maßnahmen

Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 05.06.2013 die „Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“, Teilbereich Glienicker Winkel“ gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 9 vom 27.06.2013 bekannt gemacht.

Die Veränderungssperre gilt nur für den nördlichen Teilbereich „Glienicker Winkel“, mithin für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 122-1. Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2014 beschlossen (DS 14/SVV/0259). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 28.05.2014 bekannt gemacht.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden zunächst drei Planungsalternativen dargestellt, die in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die Diskussion eingestellt wurden. Ausgehend von dem Planungsziel, alle bestehenden Wohngebäude dauerhaft zu sichern, beschränkten sich die Planungsalternativen des Vorentwurfs zunächst nur auf die innere Erschließung im Bereich des Glienicker Winkels: Sicherstellung einer dauerhaften Erschließung für alle bestehenden Wohngebäude unter Berücksichtigung der verkehrlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen.

In Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und insbesondere nach dem Mediationsverfahren haben sich die Planungsziele für den vorliegenden Bebauungsplan jedoch dahingehend geändert, dass eine Wohnbebauung nur im nördlichen und eine kleingärtnerische Nutzung im südlichen Plangebiet gesichert werden soll (vgl. dazu Kapitel B.1 ff.). Insofern ist eine Planung der inneren Erschließung nicht mehr erforderlich und die Planungsalternativen des Vorentwurfs müssen an dieser Stelle nicht mehr abgewogen werden.

Kapitel B.2.2 stellt nunmehr Planungsalternativen bezogen auf die Nutzungsarten und deren Abgrenzungsvarianten dar:

1. Alternative: vollständige Sicherung als Kleingartenfläche
2. Alternative: Sicherung von Kleingartenflächen und bestehenden Wohnnutzungen
3. Alternative: vollständige Entwicklung als Wohngebiet
4. Alternative: Wohnbauflächen im nördlichen, Kleingartenflächen im südlichen Bereich

Die Alternativen 1 und 3 berücksichtigen jeweils nur einseitig die privaten bzw. öffentlichen Belange und würden keine ausgeglichene Planung schaffen. Entweder würde den Eigentümern die Möglichkeit einer Verwertung der Flächen erheblich beschränkt werden (Planungsalternative 1) oder aber es würde das grundsätzliche Ziel der Landeshauptstadt Potsdam zum Erhalt bestehender Kleingartenanlagen gemäß Kleingartenentwicklungskonzept für eine bestehende Gartenanlage vollständig missachtet werden (Planungsalternative 3). Beides entspricht nicht dem Planungsziel der Landeshauptstadt Potsdam, das mit diesem Bebauungsplan verfolgt wird.

Den ursprünglichen Planungszielen entspricht die 2. Alternative, mit der eine Integration, also ein Erhalt der vorhandenen dauerbewohnten Gebäude in die Kleingartenanlage vorgesehen war. Damit wäre zumindest ein Teil der Grundstücke für eine Verwertung im Interesse der Eigentümer als Wohnbauland nicht dauerhaft eingeschränkt, der andere Teil würde im Interesse des Gartenvereins auch künftig nur als Kleingarten genutzt werden können. Ein Nachteil dieser Variante ist die dauerhafte Zergliederung des Gebiets in Wohngrundstücke und Kleingartenparzellen; eine städtebauliche Ordnung der Flächen wird damit nicht erreicht, sondern lediglich die tatsächlich ausgeübten Nutzungen legitimiert. Des Weiteren würde diese Variante einen erheblichen Erschließungsaufwand für die im gesamten Plangebiet verteilten Wohnbauflächen bedeuten. Die bestehenden unbefestigten Wege können aufgrund ihres Ausbauzustands nicht als ausreichend angesehen werden und würden im Zuge der Bebauungsplanung und deren Umsetzung an die gesetzlichen Mindestanforderungen angepasst werden (z.B. Straßenbreite, Kurvenradien, Regenwasserentwässerung). Die zu erschließenden Wohngrundstücke müssen u.a. jederzeit mit Kraftfahrzeugen erreichbar sein, die im öffentlichen Interesse – insbesondere zur Gefahrenabwehr – im Einsatz sind. Erreicht werden kann dies nur mit einer mindestens 7 m breiten Straße, entweder als Ringstraße im Zweirich-

tungsverkehr oder als Sackgassen, jeweils mit Wendeschleife, ausgehend von der Straße „An der Sternwarte“ und der Hermann-Maaß-Straße. Dies bedeutet sowohl eine größere Flächeninanspruchnahme von bisher gärtnerisch genutzten Flächen als auch entsprechende Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen und sehr hohe Erschließungskosten zu Lasten einer vergleichsweise geringen Anzahl von möglichen Wohngrundstücken.

Aus den vorgenannten Gründen werden die vorgenannten Planungsalternativen 1 bis 3 nicht weiter in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Als sinnvollste Variante wird die Alternative 4 (Wohnbauflächen im nördlichen, Kleingartenflächen im südlichen Bereich) erachtet. Hierbei sind die städtebaulichen, rechtlichen und finanziellen Vorteile, aber auch die Ausgeglichenheit zwischen den unterschiedlichen Nutzungsinteressen ausschlaggebend für die weitere Einbeziehung in die Planinhalte des vorliegenden Bebauungsplans:

Es kann eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur, aber auch eindeutiger Trennung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden. Die vorgesehenen Wohnbauflächen greifen die vorhandene Wohnbebauung entlang der angrenzenden Straßen in einer Tiefe von etwa 50 m auf, während die hinten (südlich) gelegenen Flächen den Übergang zu den angrenzenden und zusammenhängenden Kleingartenanlagen („Babelsberg Nord“, „Babelsberg 1912“, „Freie Scholle“, „Hoffnung“ und „Am Sportplatz“) darstellen.

Es werden in der vorliegenden Planung sowohl die öffentlichen Interessen an einem Erhalt bestehender Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenentwicklungskonzepts, die der Gartennutzer als auch die Interessen der Eigentümer an einer baulichen Entwicklung aufgegriffen.

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Aus städtebaulicher Sicht wird mit den vorgesehenen Festsetzungen eine sinnvolle Neuordnung der Nutzungsstrukturen im Bereich des Glienicker Winkels erreicht. Es wird eine klare Trennung zwischen der Wohnnutzung im straßennahen und der kleingärtnerischen Nutzung im hinteren Bereich, angrenzend an andere Kleingartenanlagen, geschaffen. Aufgrund der am Bestand orientierten, lediglich anders geordneten Nutzungssicherung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Zwar wäre auch eine vollständige Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht vertretbar gewesen, da ein baulicher Zusammenhang zu der in der Umgebung vorhandenen Einfamilienhausbebauung deutlich erkennbar ist. Die Planungsinhalte ergeben sich jedoch aus den eindeutigen Vorgaben / Planungszielen im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2015 [DS 14/SVV/0949]. Die vorgesehene Festsetzung von Dauerkleingärten berücksichtigt dabei zumindest teilweise die bereits seit vielen Jahrzehnten ausgeübte gärtnerische Nutzung in der Gartenanlage „Glienicker Winkel“ und den bestehenden Freizeit- und Erholungswert der Kleingärten. Es wird dem städtebaulichen Anspruch, bei der Bauleitplanung auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung Rechnung getragen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Ausweislich des Kleingartenentwicklungskonzeptes 2007 der Landeshauptstadt Potsdam ist es Aufgabe der Stadt, *„den Bedarf an Kleingartenflächen auch zukünftig zu befriedigen. Zwar verfügt die Landeshauptstadt Potsdam über ein überdurchschnittliches hohes Angebot an Kleingartenflächen, aufgrund einer steigenden Nachfrage an wohnungsnahen Erholungsflächen bieten Kleingärten auch zukünftig eine beliebte Alternative zu öf-*

fentlichen Grünanlagen, die es zu sichern gilt.“¹² Für Babelsberg wurde im Kleingartenentwicklungskonzept zudem festgestellt, dass sich der Anteil bestehender Kleingartenanlage aufgrund von Umnutzungstendenzen insbesondere in Entwicklungsbereichen deutlich reduzieren wird. „Der Verlust an Kleingartenfläche von ca. 26 % kann auch in Zukunft im Sozialraum IV nicht ausgeglichen werden. Auch wenn im Gesamtbetrachtungsraum des Potsdamer Stadtgebietes eine Kompensation von Verlusten an Kleingartenflächen durch Bereitstellung von Ersatzflächen ausgleichbar ist, zeigt sich, dass die Versorgung mit Kleingartenflächen aus sozialen Belangen der Nutzer im Sozialraum IV Babelsberg und Zentrum Ost nicht unproblematisch ist. Eine Kompensation ist aufgrund einer relativ hohen Bebauungsdichte kaum zu erreichen. Es ist somit verstärkt auf den Erhalt von Kleingartenflächen zu achten ..., um den Flächenverlust im Sozialraum IV Babelsberg und Zentrum Ost auszugleichen.“¹³

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

Die im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung empfohlene Versickerung von Niederschlagswassern vor Ort ist bei den vorhandenen Grundwasserverhältnissen und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden grundsätzlich möglich (siehe Kapitel C.2.3.2. der Begründung). Mit der Festsetzung Nr. 5 kann die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gesichert werden.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Auswirkungen auf die sozialen Belange bestehen bei dieser Planung insoweit, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt zumindest eines Teils der kleingärtnerischen Nutzung, geschaffen werden. Gerade mit Blick auf die laufenden Auseinandersetzungen zwischen Eigentümern und Nutzern (Räumungs- und Kündigungsklage) wäre ohne die bauleitplanerischen Festsetzungen zu befürchten, dass die Kleingärten kurzfristig beseitigt werden würden. Nach § 34 BauGB wäre im gesamten Geltungsbereich eine Wohnbebauung zulässig, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kann etwa die Hälfte der Parzellen erhalten bleiben. Für die drei Gebäude, die in diesem Bereich derzeit noch dauerhaft bewohnt werden (Parzellen 17a, 15 und 22) besteht ggf. Bestandsschutz nach den Überleitungsvorschriften des § 20 a BKleingG. In Nr. 8 ist dort geregelt, dass *eine „vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, ... unberührt [bleibt], soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die dauernde Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen“*. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben aufgrund dieser Regelung keine Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung. Die Berechtigung zum Dauerwohnen ist gegenüber dem Eigentümer (Verpächter) nachzuweisen. Nach Aussage des Vorstands des Gartenvereins „Glienicke Winkel“ ist bereits bei anderen Parzellen in der Gartenanlage so verfahren worden, dass bei Aufgabe der Wohnnutzung durch den berechtigten Unterpächter, eine Rückentwicklung der Parzelle zu einer tatsächlichen kleingärtnerischen Nutzung erfolgt ist. Bei den noch vorhandenen dauerbewohnten Gebäuden soll dies ebenso so gehandhabt werden.

¹² Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007, beschlossen am 05.12.2007 (DS 07/SVV/0949), Seite 2

¹³ a.a.O. Seite 11

Inwieweit die Nutzer von Kleingärten (unabhängig, ob mit oder ohne Dauerwohnnutzung) innerhalb der als Wohngebiet vorgesehenen Fläche weiterhin auf den Parzellen verbleiben können, ist keine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klärende Frage. Es handelt sich vielmehr um privatrechtliche Klärungsprozesse zwischen Eigentümern und Nutzern. Wie bereits oben dargestellt, wäre eine Wohnbebauung auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 34 BauGB in diesem Bereich zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entfalten daher keine unmittelbaren Auswirkungen auf die sozialen Belange der derzeitigen Nutzer.

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen einerseits die betroffenen Eigentümer als auch den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Negative Auswirkungen hat die Planung auf die Eigentümer, deren Grundstückswerte durch die Planung deutlich gemindert werden. Die Eigentümer werden bei der Verpachtung der ca. 10 Gartenparzellen erheblich eingeschränkt, da durch die Festsetzungen für die Dauerkleingärten gemäß § 6 BKleingG nur unbefristete Verträge zulässig sind. Das Verwertungsrecht der Eigentümer wird durch den Bebauungsplan erheblich beeinträchtigt, da es ggf. schwierig ist, für diese Flächen Käufer zu finden.

Mit Blick auf die formulierten Planungsziele, die den politischen Willen der Landeshauptstadt Potsdam zum teilweisen Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung in diesem Bereich ausdrücken, werden die ökonomischen Belange der Eigentümer jedoch hinter die öffentlichen Belange zurückgestellt.

Der Planungsschaden, den die Planung auslöst und die damit verbundenen finanziellen Belastungen für den städtischen Haushalt sind hinlänglich bekannt, ausführlich in der Begründung unter Kapitel D.5.4 dargestellt. Die Stadtverordnetenversammlung wurde bereits mehrfach darüber informiert und hat sich in Kenntnis dessen bewusst für eine langfristige Sicherung von Kleingartenflächen in diesem Bereich ausgesprochen und damit das öffentliche Interesse bekundet.

2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Die technische Erschließung des Plangebiets und Einbindung in die bestehenden Netzstrukturen (Gas, Elektro etc.) ist grundsätzlich möglich, wenn auch nicht kurzfristig. In den umliegenden Straßenbereichen existieren jedoch keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung anfallenden Regenwassers. Konzeptionelle Vorstellungen zur Regenwassererschließung einiger Straßen (wie Hermann-Maaß-Straße) liegen zwar vor, doch ist eine Realisierung derzeit nicht absehbar.

Auf die soziale Infrastruktur hat die vorgesehene Planung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen (siehe Kapitel D.3 der Begründung).

2.6 Abwägung von privaten Belangen

Art der Nutzung: Wohnen bzw. Kleingärten

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hatte mit dem Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2009 [DS 09/SVV/0943] und dem nachfolgenden Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereichs vom 07.12. 2011 [DS 11/SVV/07543]) zunächst mehrfach das ausdrückliche Planungsziel ausgesprochen, lediglich die im Bestand vorhandenen dauerbewohnten Häuser dauerhaft zu sichern und für alle übrigen Flächen eine ausschließliche Nutzung als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vorzusehen. Im Ergebnis eines (gescheiterten) Mediationsverfahrens zwischen Eigentümern und Nutzern hat die Stadtverordnetenversammlung die Planungsziele insoweit geändert, dass eine klare Trennung zwischen einer Wohnnutzung im straßennahen und dem Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung im hinteren Bereich erfolgen soll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sol-

len daher die Planungsziele, die die Stadtverordnetenversammlung mit dem Beschluss vom 04.03.2015 [DS 15/SVV/0949] konkretisiert hat, umgesetzt werden. Es ist ein wichtiges Ziel der Stadt, bestehende Gartenanlagen zu erhalten, da sie für die Bewohner Potsdams einen wesentlichen Erholungswert besitzen, der langfristig erhalten werden soll. Zudem ist es aus klimatischer Sicht zu befürworten, dass auch in innerstädtischen Lagen wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben und nicht zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden.

Das private Interesse an den Flächen, die Bedeutung der Flächen für Eigentümer und Nutzer sind der Landeshauptstadt Potsdam sehr wohl bewusst; der Eigentumsschutz ist wesentlicher Bestandteil der Abwägung. Im Ergebnis überwiegen in der Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander im nördlichen Bereich (der als Wohngebiet festgesetzt werden soll) die privaten Interessen der Eigentümer, die für den südlichen Bereich (Festsetzung Dauerkleingarten) jedoch hinter die öffentlichen Interessen und die der Nutzer zurückgestellt werden. Die damit verbundenen Eingriffe in bestehende Baurechte und daraus resultierende mögliche Entschädigungsforderungen seitens der Eigentümer werden in den Abwägungsprozess eingestellt und entsprechend mit den finanziellen Auswirkungen der Planung berücksichtigt.

Art der Nutzung: Erholungsgärten

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist seitens der Eigentümer vorgetragen worden, dass einzelne Parzellen nicht kleingärtnerisch, sondern als Erholungsgärten genutzt werden. Dies betreffe nach ihrer Aussage die Parzellen 9, 12, 14, 17, 17a, 19 und 20. Es wird erwähnt, dass einige der (Unter-)Pächter gegenüber den Eigentümern die Aussage getroffen hätten, dass sie auch künftig ihre Parzellen nicht kleingärtnerisch nutzen möchten und teilweise sogar Interesse an einem Erwerb der Parzellen geäußert hätten. Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam sind solche Interessenbekundungen seitens der Pächter nicht herangetragen worden. Im Mediationsverfahren haben die Vertreter des Gartenvereins „Glienicker Winkel“ mehrfach betont, dass alle Parzellen Kleingärten seien.

Erschließung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen zu den im Vorentwurf vorgesehenen Erschließungsflächen für den Glienicker Winkel seitens der Eigentümer Glienicker Winkel Nr. 16 und 21 vorgebracht worden (Flächeninanspruchnahme, Straßenbreite). Mit dem vorliegenden Entwurf kann aufgrund der geänderten Planungsziele zur Abgrenzung zwischen Wohngebiet und privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingarten auf eine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen als Erschließung der hinteren Flächen verzichtet werden, so dass eine Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen diesbezüglich entbehrlich ist.

G. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

H. Anlage: Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

3. Private Erholungsgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- 4.1 Die Fläche **A** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der festgesetzten Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
- 4.2 Die Fläche **B** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 4.3 Die Fläche **C** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der festgesetzten Dauerkleingärten sowie Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 118 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal

Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Grunddienstbarkeiten: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flurstücke 601 und 612 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 85, 593, 597, 599 und 602 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg belastet.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c NatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)