

## **Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“ (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest der Landeshauptstadt Potsdam**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1. Ziel des Bebauungsplanes**

**Ziel der Planung** ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung/Ersatzneubau des ehemaligen Trafohauses zu einem Café mit Imbiss und Kleinversorger (Multikiosk) mit Stellplatzanlage, einem Spielplatz und einem Trimm-Dich-Pfad.

Die Fläche nördlich des Heinz-Sielmann-Rings soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, in dem maximal zwei Gebäude entsprechend der Dichte der bereits realisierten Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,70 zugelassen werden sollen.

Südlich des Heinz-Sielmann-Rings soll innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf das nicht realisierte Baufeld mit der Zweckbestimmung 'Sport' verzichtet werden. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ist an der vorhandenen Nutzung auszurichten und die Bebauungsdichte entsprechend anzupassen.

Der Flächenumfang der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“ als Planstraße S3 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist entsprechend dem realisierten Ausbauzustand unter Erweiterung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“ festgesetzten privaten Parkanlage anzupassen.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Bauflächen und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden neben dem Umweltbericht und der Bestandserfassung der Biotoptypen ein Artenschutzgutachten erstellt. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Verringerung der Versiegelung auf Wegen und Stellplatzflächen, der Anordnung der Gebäude mittels Festsetzung von Baugrenzen bis zu Begrünungsmaßnahmen für Dächer.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde nicht durchgeführt, da nur eine geringe Differenz zwischen den zulässigen Eingriffen nach bestehendem Baurecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“) und nach dem neu geschaffenen Baurecht (Bebauungsplan Nr. 11A „Waldsiedlung“, 1. Änderung, Teilbereich Nordwest) zu erwarten ist.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Es haben sich keine Sachverhalte ergeben, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß LWaldG sind Waldkompensationsmaßnahmen erforderlich, die von der zuständigen Landesforstbehörde auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene konkret bestimmt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die nördliche Waldfläche ein Kompensationsbedarf von 1:4 ermittelt, da hier eine Waldfunktion (Erholungswald) vorliegt. Durch die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme wird zugleich der ermittelte erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich vollumfänglich sichergestellt.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf streng geschützte Tierarten wurden im Rahmen einer speziellen Artenschutzprüfung untersucht. Für den Artenschutz sind die Bauzeitenregelungen insbesondere bei Baumfällungen einzuhalten. Für Fledermäuse sind Ersatzniststätten und -quartiere herzustellen. Für die Zauneidechsen sind Schutzzäune aufzustellen, um ein Einwandern in die Fläche während der Bautätigkeiten zu verhindern.

Die Textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt von Einzelbäumen, zur Anpflanzung von Bäumen, zur Begrünung von Stellplätzen, zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten in einem Wasser und Luft durchlässigem Aufbau, zur Begrünung der Tiefgarage sowie zur extensiven Dachbegrünung werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### *Öffentlichkeit*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.07.2020 bis zum 31.08.2020 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen eine Stellungnahme eines Umweltverbandes sowie zwei Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die Äußerungen bezogen sich auf die Kritik am fehlenden Umweltbericht und fehlende naturschutzfachliche Untersuchungen, Forderung nach Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, die zusätzliche Inanspruchnahme von Biotopen und Lebensräume, den Eingriff in den Waldbestand – hier Erhalt von Bäumen und Forderung zur Verlagerung der Stellplatzfläche, zu hoher Flächenverbrauch, Forderung zur Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung, insektenfreundliche Beleuchtung von Straßen, Plätzen und Außenanlagen sowie die Umwandlung private in öffentliche Grünfläche.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, als dass der Artenschutzfachbeitrag, der in den Umweltbericht eingeflossen ist, erarbeitet wurde.

Der Anregung, die dem Multikiosk/Café zuzuordnende Stellplatzfläche nicht direkt westlich neben dem ehemaligen Trafohaus zu verorten, sondern auf eine bereits versiegelte Fläche südlich des Heinz-Sielmann-Rings wurde gefolgt, um den Umfang der erforderlichen Waldumwandlung und damit auch den Eingriff in den Baumbestand zu reduzieren. Gleichzeitig erfolgte die nachrichtliche Übernahme der von der Forstbehörde ermittelten Flächen für Wald. Um den Eingriff in den Baumbestand so weit wie möglich zu reduzieren, wurde der Baumerhalt im allgemeinen Wohngebiet WA 1 textlich festgesetzt.

Der geäußerten Kritik, dass die Planung weiteren Flächenverbrauch und eine Reduzierung des Grünvolumens mit entsprechenden Folgen für das Mikroklima verursacht, wird nicht gefolgt. Der Eingriff ist im Verhältnis zum bestehenden Baurecht zu bewerten. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A lassen eine Mehrversiegelung von bis zu 1.330 m<sup>2</sup> zu. Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Verwendung von luft- und wasser-durchlässigen Belägen sowie die Bedeckung der Tiefgarage mit einer mind. 60 cm mächtigen Erdschicht werden die anlagebedingten Auswirkungen auf den Boden reduziert. Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche und Boden. In Anbetracht des hohen öffentlichen Interesses an dem Planungsziel, eine Nahversorgung in der Waldsiedlung zu etablieren, kann dies hingenommen werden.

Der Anregung, den Anteil der zu begrünenden Dachflächen sowohl relativ auf den einzelnen Dachflächen zu erhöhen als auch auf weitere Baugebiete auszuweiten, wurde gefolgt, da dadurch sowohl die Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagswassers als auch das Mikroklima im Plangebiet verbessert werden können.

Der Forderung zur Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung wurde insofern gefolgt, als dass der zu begrünende Anteil der Dachfläche von 50 % auf 60 % erhöht wurde. Ein höherer Anteil wäre unrealistisch und für den Bauherrn auch nicht zumutbar, da Flächen für technische Aufbauten, Dachausstiege, Schornsteine etc. benötigt werden.

Bezüglich der Forderung, dass eine klimafreundliche Bauweise gewählt wird und insgesamt ein reformatives Baukonzept mit ökologischen und gesundheitsfördernden Maßnahmen umgesetzt wird, wurde teilweise gefolgt. Das Ziel, dass die Bebauung den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht werden sollte, wird geteilt. Direkt oder indirekt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen die textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.4 sowie 5.1 bis 5.3. Die textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.4 sehen vor, dass Befestigungen von Wegen und Stellplätzen versickerungsfähig herzustellen sind, dass das Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist, dass Dächer zu 60% zu begrünen sind und dass die im Baugebiet WA 1 geplante Tiefgarage zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 regelt das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Ergänzend werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Diese sehen insbesondere Folgendes vor:

- Nutzung von mindestens 60% der Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie
- Einhaltung des KfW 55-Standards,
- Einbeziehung der Koordinierungsstelle Klimaschutz bei der Errichtung von Gebäuden zur Abstimmung klimaschutzrelevanter Maßnahmen,
- Dachbegrünung (im Bebauungsplan festgesetzt).

Allerdings müssen auch die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Zumutbarkeit für den Bauherrn gewahrt bleiben. Zu berücksichtigen ist, dass die Planänderung im Vergleich zum bestehenden Baurecht nur einen begrenzten Eingriff in den Naturhaushalt zur Folge hat. Gleichzeitig trägt die Etablierung einer kleinen Nahversorgungsmöglichkeit, die das wesentliche Planungsziel darstellt, zur Verkehrsvermeidung bei. Sie liegt im öffentlichen Interesse.

Die Forderung nach einer insektenfreundlichen Beleuchtung von Straßen, Plätzen und Außenanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Die Straßenbeleuchtung im Plangebiet ist bereits vorhanden. Die Forderung kann insofern berücksichtigt werden, wenn die Beleuchtung zukünftig verändert werden muss oder wenn sie ausgetauscht werden muss. Hinsichtlich der Beleuchtung auf den privaten und neu zu bebauenden Grundstücken wird die Forderung an den Bauherren bzw. dessen Fachplanern weitergeleitet.

Der Forderung, die bestehenden privaten Grünflächen als öffentliche Grünflächen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche statt einer privaten würde den Erwerb der Flächen durch die Landeshauptstadt Potsdam erfordern. Dies ist nicht beabsichtigt. Unabhängig davon kann die Grünfläche / Spielplatz im Umfeld des Multikiosks von der Allgemeinheit genutzt werden.

#### *Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2020. Die Äußerungen bezogen sich auf die Belange des Waldgesetzes bzgl. der festgestellten Waldflächen, den Erhalt von Einzelbäumen, die Verlagerung der Stellplatzfläche für den Multikiosk, die Niederschlagsentwässerung und zur Mächtigkeit der Tiefgaragenüberdeckung, die Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung, die Renaturierung einer auf dem Flurstück 147 (Gemeinbedarfsfläche) vorhandenen Wegeverbindung sowie den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Umsetzung der Planungsziele.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden insoweit im weiteren Planverfahren berücksichtigt, als dass die Abgrenzung der vom Landesbetrieb Forst übermittelten Waldflächen (Flä-

che Nord und Fläche Süd) nachrichtlich übernommen werden. Zum weitaus überwiegenden Teil sind dies Flächen, für die bereits nach dem bisherigen Baurecht eine Umwandlung erforderlich gewesen wäre. Die Flächen sind zusammengerechnet kleiner als 1 ha, so dass keine UVP-Vorprüfung erforderlich wird.

An dem ursprünglich verfolgten Ziel, einen waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, wurde nicht festgehalten. In Abstimmung mit der zuständigen Oberförsterei Potsdam wurde im September 2021 entschieden, die Waldumwandlung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu regeln. Die Fläche Süd (Flurstück 147) liegt innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Der Waldbewuchs dort ist erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11A neu aufgewachsen. Dessen ungeachtet ist auch für diesen Wald zur Umsetzung der Planung eine Waldumwandlung erforderlich.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 11A sieht in dem dortigen Wald eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Sportnutzung vor. Diese Planung wurde aufgegeben, daher ist diese überbaubare Grundstücksfläche im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A entfallen. Die dortige Waldfläche wird nur noch – in geringem Umfang – im Nordwesten durch die Stellplatzfläche des Multikiosks berührt. Wann und in welchem Umfang darüber hinaus für diese Fläche eine Waldumwandlung erforderlich wird, ist derzeit nicht absehbar.

Die Waldfläche Nord ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11A teilweise als Wald festgesetzt. Diese Festsetzung wird weitgehend übernommen. Sie wird lediglich durch das Gebäude des geplanten Multikiosks mit den umgebenden Flächen für Außengastronomie etwas eingeschränkt. Die zusätzliche betroffene Waldfläche umfasst etwa 270 m<sup>2</sup>. Der Eingriff in den vorhandenen und bisher festgesetzten Wald durch das Baufeld des Multikiosks ist städtebaulich gerechtfertigt. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der Regelung des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Umwandlung dieser Fläche ist Voraussetzung dafür, die Nahversorgungssituation in der Waldsiedlung deutlich zu verbessern bzw. erstmalig überhaupt eine Nahversorgungsmöglichkeit zu schaffen.

Die übrige Waldfläche Nord ist im rechtswirksamen Bebauungsplan 11A als Gemeinbedarfsfläche bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt, d.h. der dortige Wald wäre zur Umsetzung der Planung bereits nach dem bestehenden Baurecht umzuwandeln. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11A „Waldsiedlung“, 1. Änderung wird die nördliche Fläche durch zwei konkrete Bauvorhaben berührt, das sind wiederum der Multioskiosk sowie die geplante Bebauung im Baugebiet WA 1. Auch für diese Fläche ist es sinnvoll, die Waldumwandlung in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu integrieren.

Regelungen zum Waldausgleich dem Grunde nach werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Dies erfolgt mit der ausdrücklichen Maßgabe, dass den forstrechtlichen Zulassungsentscheidungen in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht vorgegriffen werden kann.

Der Anregung bzgl. der Aufnahme einer Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen wird teilweise gefolgt. Eine solche Festsetzung soll nur erfolgen, wenn dafür städtebauliche Gründe vorliegen, d.h. wenn Einzelbäume eine prägende Funktion haben. Hier sind jedoch nicht Einzelbäume prägend, sondern das Zusammenwirken der Bäume und der damit verbundene Waldcharakter. Daher wird für das Baugebiet WA 1 festgesetzt, dass je 350 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ein Baum nachgewiesen werden muss. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass ein wesentlicher Teil des Baumbestandes erhalten bleibt.

Der Anregung nach einer bestmöglichen Erhaltung der Großbaumkulisse am Nordwestrand des Geltungsbereiches wird überwiegend gefolgt. Auf dem Baugrundstück des Multikiosks (zuvor Baugebiet WA 1) wird der Anteil der zu erhaltenden Waldfläche (Festsetzung als Fläche für Wald) deutlich erhöht. Dies wird u.a. dadurch erreicht, dass die Stellplätze für den Multiosk südlich des Hein-Sielmann-Rings angeordnet werden und die bisher vorgesehene Stellplatzfläche als Wald erhalten bleibt. Für das Baugebiet WA 1 neu (zuvor WA 2) wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Waldpark zu entwickeln sind. Je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu erhalten bzw. nachzuweisen. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass trotz der erforderlichen Waldumwandlung in diesem Bereich ein wesentlicher Teil des Baumbestandes erhalten bleibt

Zur Minimierung des Eingriffs in den vorhandenen Baumbestand/Wald wird die geplante Fläche für die Stellplatzanlage auf eine bereits überwiegend versiegelte Fläche südlich des Heinz-Sielmann-Rings verlagert.

In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wird eine textliche Festsetzung eingefügt, die zur vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen verpflichtet. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann sicher davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser tatsächlich versickert werden kann.

Der Anregung zur Festsetzung zur Dachbegrünung wird ebenfalls gefolgt. Diese gilt nun für alle allgemeinen Wohngebiete. Sie wird so formuliert, dass eine Abhängigkeit von der Dachform bzw. dem Neigungswinkel des Daches integriert wird (Dachbegrünung vorgeschrieben bis 15° Dachneigung). Der Anteil der zu begrünenden Dachfläche wird auf 60% erhöht.

Gefolgt wird auch der Anregung zur Mächtigkeit der Tiefgaragenüberdeckung, diese wird mit mindestens 60 cm festgesetzt.

Der Forderung zur Verlagerung der Stellplatzfläche wird gefolgt. Die Stellplatzfläche wird auf eine bereits überwiegend versiegelte Fläche südlich des Heinz-Sielmann-Rings verlagert.

Der Anregung zur Renaturierung einer auf dem Flurstück 147 (Gemeinbedarfsfläche) vorhandenen Wegeverbindung wird nicht gefolgt. Die Fläche dient dem Bereich Verkehrsanlagen der Landeshauptstadt Potsdam als Ausgleichsfläche. Auf einem Teil der gepflasterten Fläche im Süden ist bereits eine Entsiegelungsmaßnahme umgesetzt. Weitere Entsiegelungsmaßnahmen sind im Rahmen zukünftiger Vorhaben durch den Bereich Verkehrsanlagen geplant, so dass, mit Ausnahme der geplanten Stellplatzanlage die gesamte Wegefläche parallel zur Seeburger Chaussee entsiegelt und aufgewertet wird. Die Fläche steht daher nicht als Ausgleichsfläche für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A zur Verfügung.

Ein städtebaulicher Vertrag mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen. Er beinhaltet u. a. Regelungen zum Waldausgleich und zum Energiekonzept der geplanten Bebauung.

### **3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

#### *Öffentlichkeit*

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 durchgeführt. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung (Stand: 30.12.2022) sowie die vorliegenden Fachgutachten zum Umwelt- und

Artenschutz sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem bisherigen Planverfahren. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Planinhalte blieben unverändert.

#### *Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2023. Ganz überwiegend wurde der Planung zugestimmt. Von Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein. Nachbargemeinden sind von der Planänderung nicht berührt. Seitens der beteiligten Fachbereiche wurden verschiedene Hinweise gegeben, die jedoch redaktioneller Natur sind und keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben. Aufgrund von Hinweisen der Unteren Wasserbehörde wurden einzelne Formulierungen im Umweltbericht zur Behandlung des Oberflächenwassers geändert. Die Hinweise zum Artenschutz wurden aktualisiert.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Stellungnahmen redaktionell fortgeschrieben. Die Planinhalte bleiben unverändert.

#### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind u. a. Regelungen zum Waldausgleich und zum Energiekonzept der geplanten Bebauung.

#### **5. Alternativenprüfung**

Die vorliegende 1. Änderung stellt bereits die Planungsalternative zum Ursprungsplan dar. Bei Beibehaltung der bisher bestehenden Festsetzungen wären die Errichtung eines Multikiosks/Café am Standort des bestehenden Trafohauses sowie die zusätzlich geplante Wohnbebauung planungsrechtlich nicht zulässig. Insbesondere an der Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit für die Waldsiedlung, die zumindest ein Grundangebot für den täglichen Bedarf bereithält, besteht ein öffentliches Interesse. Die Versorgungsmöglichkeit für nicht motorisierten Bevölkerungsteile wird damit deutlich verbessert.

Potsdam, den ..... 16.01.24

.....  


Bereichsleitung  
Stadtraum Nord