



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 122-2  
„Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“**

**Begründung**

Datum: Juni 2017

Planungsstand: Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

<b>A</b>	<b><u>Planungsgegenstand.....</u></b>	<b>9</b>
1.	<b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>9</b>
2.	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>9</b>
2.1	Räumliche Lage.....	9
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	10
2.3	Gebiets- / Bestandssituation .....	11
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	15
2.5	Erschließung.....	15
2.5.1	Äußere Erschließung .....	15
2.5.2	Innere Erschließung.....	15
2.5.3	Ruhender Verkehr .....	16
3.	<b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) .....</b>	<b>16</b>
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	16
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	17
3.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	17
3.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming .....	18
3.2	Landschaftsplanung.....	19
3.3	Überörtliche Fachplanungen .....	19
3.4	Flächennutzungsplan.....	19
3.5	Landschaftsplan Potsdam.....	20
3.6	Stadtentwicklungskonzepte.....	20
3.6.1	Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 .....	20
3.6.2	Wohnungspolitisches Konzept.....	21
3.6.3	STEK Gewerbe.....	21
3.6.4	STEK Verkehr.....	21
3.6.5	Einzelhandelskonzept.....	22
3.7	Benachbarte Bebauungspläne .....	25
3.8	Sonstige Satzungen.....	25
3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	25
3.9.1	Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG).....	25
3.9.2	Bodendenkmale.....	25
3.9.3	Munitionsbelastung im Geltungsbereich .....	25
<b>B</b>	<b><u>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</u></b>	<b>26</b>
1.	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>26</b>
2.	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>27</b>

2.1	Planungsalternativen .....	27
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	28
2.2.1	Straßenverkehrsflächen und Ruhender Verkehr .....	28
2.2.2	Fußwege .....	33
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	33
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept.....	33
<b>3.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>34</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	34
3.2	Verkehrsflächen .....	36
3.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	36
3.2.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche .....	37
3.3	Grünflächen .....	38
3.3.1	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten .....	38
3.3.2	Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ .....	38
3.3.3	Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ .....	39
3.3.4	Öffentliche Grünflächen .....	40
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	40
3.5	Anpflanzungen von Bäumen .....	43
3.6	Erhalt von Einzelbäumen .....	44
3.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	44
3.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	44
3.9	Hinweise (ohne Normcharakter).....	45
3.9.1	Artenschutz .....	45
3.9.2	Munitionsbelastung.....	46
<b>4.</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>47</b>
4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	47
4.2	Energieeffizienz .....	47
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>49</b>
<b>C</b>	<b><u>Umweltbericht .....</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>50</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	50
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	50
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	50
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>50</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	50
2.2	Schutzgut Boden.....	50
2.2.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	50
2.2.2	Ausgangssituation .....	50
2.2.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	51
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	51

2.2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	51
2.3	Schutzgut Wasser .....	51
2.3.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	51
2.3.2	Ausgangssituation .....	51
2.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	52
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
2.3.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	52
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	52
2.4.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	52
2.4.2	Ausgangssituation .....	52
2.4.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	52
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
2.4.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	52
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	52
2.5.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	52
2.5.2	Ausgangssituation .....	53
2.5.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	53
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	53
2.5.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	53
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	53
2.6.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	53
2.6.2	Ausgangssituation .....	53
2.6.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	54
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	54
2.6.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	54
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	54
2.7.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	54
2.7.2	Ausgangssituation .....	54
2.7.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	54
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	54
2.7.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	54
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter.....	55
2.8.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen .....	55
2.8.2	Ausgangssituation .....	55
2.8.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	55
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	55
2.8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	55
<b>3.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....</b>	<b>55</b>
<b>4.</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>55</b>
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung .....	55
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	56

4.2.1	Vermeidung .....	56
4.2.2	Minimierung .....	56
4.2.3	Ausgleich .....	56
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	56
4.4	Zusätzliche Angaben .....	57
4.4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	57
4.4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	57
4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	57
<b><u>D Auswirkungen des Bebauungsplans .....</u></b>		<b>58</b>
1.	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>58</b>
2.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>58</b>
3.	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>58</b>
3.1	Soziale Infrastruktur .....	58
3.2	Sonstige soziale Auswirkungen.....	58
4.	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>58</b>
5.	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>59</b>
5.1	Verfahrenskosten.....	59
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	59
5.2.1	Herstellungskosten .....	59
5.2.2	Unterhaltungskosten.....	59
5.2.3	Grunderwerb.....	60
5.2.4	Gesamtkosten Grunderwerb und Herstellung .....	60
5.3	Planungsschaden und Entschädigung, Übernahmeanspruch .....	60
5.3.1	Art der Nutzung .....	60
5.3.2	Übernahmeanspruch .....	61
6.	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>61</b>
<b><u>E Verfahren .....</u></b>		<b>62</b>
1.	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf.....</b>	<b>62</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	62
1.2	Frühzeitige Beteiligung .....	62
1.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	62
1.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	62
1.3	Teilung des Geltungsbereichs.....	62
1.4	Förmliche Beteiligung .....	62
1.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	62
1.4.2	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	63

1.5	Abstimmungsprozesse zum Concordiaweg.....	63
1.6	Erneute Beteiligung.....	63
1.6.1	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit.....	63
1.6.2	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	63
1.7	Zweite erneute Beteiligung.....	63
1.7.1	Zweite erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit.....	63
1.7.2	Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	64
<b>2.</b>	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>64</b>
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.	64
2.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	64
2.1.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	64
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	65
2.1.4	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.....	65
2.1.5	Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam....	66
2.2	Überblick über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) .....	66
2.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	66
2.2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) .....	66
2.2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	68
2.2.4	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) .....	68
2.2.5	Beteiligung der Fachbereiche .....	69
2.2.6	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) .....	69
2.2.7	Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 1. Planentwurfs .....	69
2.3	Überblick über die Ergebnisse der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016) .....	73
2.3.1	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	73
2.3.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016) .....	73
2.3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	74
2.3.4	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016) .....	74
2.3.5	Beteiligung der Fachbereiche .....	75
2.3.6	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016) .....	75
2.3.7	Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 2. Planentwurfs .....	75

2.4	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017).....	75
2.4.1	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf (Stand April 2017).....	76
2.4.2	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	76
2.4.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung zum 3. Panentwurf.....	76
<b>F</b>	<b><u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u></b>	<b>77</b>
1.	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....</b>	<b>77</b>
2.	<b>Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>77</b>
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange .....	77
2.1.1	Art der Nutzung .....	77
2.1.2	Spielplatz.....	78
2.1.3	Baum in der Oberen Donarstraße.....	78
2.2	Abwägung der Umweltbelange .....	79
2.3	Abwägung der sozialen Belange.....	79
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	79
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	80
2.6	Abwägung von privaten Belangen.....	80
2.6.1	Festsetzung von Flächen im Privateigentum als Dauerkleingärten .....	80
2.6.2	Begrenzung der Flächen für Reine Wohngebiete, Festsetzung privater Grünflächen „Hausgarten“ sowie die Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden .....	82
2.6.3	Erschließung.....	83
2.6.4	Lärmbelästigung durch Vereinsheim.....	88
2.6.5	Belange des Klimaschutzes.....	88
<b>G</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen.....</u></b>	<b>90</b>
<b>H</b>	<b><u>Anlagen.....</u></b>	<b>91</b>
	<b>Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse (Stand 24.01.2017) .....</b>	<b>92</b>
	<b>Anlage 2 – Biotoptypenkartierung.....</b>	<b>93</b>
	<b>Anlage 3 – Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>94</b>

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Im nördlichen Teil Babelsbergs befindet sich eine große zusammenhängende, überwiegend kleingärtnerisch genutzte Fläche, in der vereinzelt auch Grundstücke mit Wohnnutzungen vorkommen. In der gesamtstädtischen Zielsetzung (Flächennutzungsplan, Kleingarten-Entwicklungskonzept) sollen diese Flächen dauerhaft als Kleingartenfläche erhalten werden. Die bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Gartenanlagen sind maßgebliche Bestandteile des Babelsberger Landschaftsraums und erfüllen wichtige Erholungsfunktionen für die Babelsberger Bevölkerung. Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung über das Kleingarten-Entwicklungskonzept (siehe Kapitel A 3.6.1) gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in privatem Besitz durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich.

Es ist ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf diesen Flächen langfristig kleingärtnerische Nutzungen zu erhalten. Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung zu regeln. Bei einer Festsetzung von Grünflächen, genauer: Flächen für private Dauerkleingärten, steht die Regelung der sonstigen Nutzung im Vordergrund. Insofern kommt der Festsetzung von Grünflächen für eine die städtebauliche Entwicklung bestimmende Bauleitplanung wesentliche Funktion zu. Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes Anwendung. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan stellt weiter klar, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.

Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre nicht hinreichend gesichert, dass die Flächen dauerhaft als Dauerkleingärten genutzt werden. Es würde hingegen das Risiko bestehen, dass – entgegen der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam – eine Umnutzung beispielsweise in Erholungsgärten oder Eigentümergärten stattfinden könnten.

Der Status eines Kleingartens nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und die damit verbundenen Rechtsfolgen, wie z.B. Vertragsdauer, Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland, die Möglichkeit zur Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung ist unter anderem abhängig von der Festsetzung „Dauerkleingarten“ in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Da sich ein Großteil der Flächen in privatem Eigentum befindet, für den angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung ggf. entgegenstehende Interessen angemeldet werden könnten, ist es der Landeshauptstadt Potsdam ein wichtiges Ziel, planungsrechtliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit für die Gartenanlagen zu schaffen.

In ihrer Sitzung am 02.12.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ beschlossen. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im September 2013 wurde der Bebauungsplan in zwei getrennte Planverfahren aufgeteilt. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus den zu beachtenden Fristen einer geltenden Veränderungssperre für den nördlichen Bereich (Glienicker Winkel). Der südliche Teil wird vorliegend fortgeführt als Bebauungsplan Nr. 122-2 „Obere Donarstraße / Concordiaweg“.

### 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 ge-

hört. Der Geltungsbereich befindet sich in der engeren Pufferzone des UNESCO Welterbes und umfasst die Flächen der Kleingartenanlagen „Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz e.V.“, „Freie Scholle“ und „Hoffnung 1922“ (siehe Anlage 1). Des Weiteren sind einzelne private Wohngrundstücke und gärtnerisch genutzte Grundstücke nördlich des Concordiawegs einbezogen.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,65 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Rückseiten der am Glienicker Winkel gelegenen Grundstücke und Nord- und Westseite der am Stichweg der Bruno-H.-Bürgel-Straße gelegenen Grundstücke,
- im Osten: Rückseiten der an der Bruno-H.-Bürgel-Straße gelegenen Grundstücke,
- im Süden: südliche Grenze des Concordiawegs sowie die Südseite des Flurstücks 180/1,
- im Westen: Karl-Liebknecht-Straße, teilweise Allee nach Glienicke und die Rückseiten der Grundstücke an der Allee nach Glienicke und Rückseite der Grundstücke Hoher Weg bzw. Südseite der Oberen Donarstraße.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung Babelsberg, Flur 2, Flurstücke 18, 19/2, 20 – 26, 35, 39 – 50, 59, 60, 88 – 94, 125, 129 -133, 134 tlw., 135 tlw., 136 - 179, 180/1, 180/2, 181 – 183, 184/1, 184/2, 185/1, 185/2, 186.

Die Grundstücke befinden sich sowohl in Privateigentum als auch im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Der ganz überwiegende Anteil der Grundstücke gehört zu den Kleingartenanlagen „Am Sportplatz“, „Babelsberg 1912“, „Freie Scholle“, „Babelsberg Nord“ und „Hoffnung“. Davon ausgenommen sind die Flurstücke:

- 18, 19/2 teilweise (Straßenland Karl-Liebknecht-Straße bzw. Concordiaweg),
- 23, 26 teilweise (Öffentlicher Parkplatz),
- 25, 48, 49 teilweise (Karl-Liebknecht-Straße 48 einschließlich Zufahrtsbereich),
- 59, 60, 151, 175 teilweise, 176 teilweise, 177 teilweise, 182 teilweise, 183 teilweise (Obere Donarstraße)
- 120, 125, 129, 130 teilweise, 131 teilweise, 132, 133 teilweise, 134 teilweise, 135 teilweise (Bruno-H.-Bürgel-Straße einschließlich Wendebereich und Böschungshang)
- 146, 147, 148, 149, 150, (Spielplatz an der Oberen Donarstraße / Bruno-H.-Bürgel-Straße)
- 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 162, 163, 164, 166, 167, 169, 170, 171 (Wohngrundstücke bzw. Gartengrundstücke am Weg ‚Eigenland‘)
- 172, 173 und 174 (Wohngrundstücke am Concordiaweg).

Betrachtet man die Kleingartenanlagen in ihren Grenzen, lassen sich dort folgende Eigentumsstrukturen erkennen:

Gartenanlage	Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	% (ca.)
Babelsberg 1912 (ca. 31.400 m <sup>2</sup> )	Stadt Potsdam	31.400	100
	Privat	0	0

Gartenanlage	Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	% (ca.)
Babelsberg Nord (ca. 8.500 m <sup>2</sup> )	Stadt Potsdam	8.500	100
	Privat	0	0
Am Sportplatz e.V. (ca. 3.800 m <sup>2</sup> )	Stadt Potsdam	3.800	100
	Privat	0	0
Freie Scholle (ca. 35.500 m <sup>2</sup> )	Stadt Potsdam	3.400	10
	Privat	32.100	90
Hoffnung 1922 (ca. 22.000 m <sup>2</sup> )	Stadt Potsdam	260	1
	Privat	19.740	99

In der **Anlage 1** der Begründung sind die Eigentumsverhältnisse mit Stand vom 16.01.2017 grafisch dargestellt. Dort ist auch die Lage der einzelnen Kleingartenanlagen gekennzeichnet.

### 2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst u.a. die Gartenanlagen „Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz“, „Freie Scholle“ und „Hoffnung“ (siehe auch Anlage 1). Diese Anlagen sind dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) angegliedert. Zwischen den Gartenanlagen „Babelsberg 1912“ und „Freie Scholle“ verläuft der Weg ‚Kolonie Eigenland‘. Dieser erschließt zugleich sechs Wohngrundstücke sowie private Erholungsgärten.

#### Gartenanlagen:

Gegründet wurden die im Plangebiet liegenden Gartenanlagen bereits 1912 (GA „Babelsberg 1912“), 1922 (GA „Hoffnung 1922“), 1924 (GA „Freie Scholle“), 1948 (GA „Am Sportplatz“) und 1968 (GA „Babelsberg Nord“) und bilden damit gemeinsam ein in Babelsberg-Nord gelegenes zusammenhängendes großes Kleingartengebiet.

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend durch gärtnerisch genutzte Parzellen geprägt.

In den Gartenanlagen entspricht die städtebauliche Situation überwiegend einer typischen Kleingartenstruktur mit ihren heterogenen Bauformen. Vorhandene Vereinshäuser werden sowohl gemeinschaftlich als auch von den Vereinsmitgliedern für private Veranstaltungen genutzt. Die Gartenanlagen entsprechen weitgehend den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes, welches in § 1 Abs. 1 für einen Kleingarten folgende Kriterien definiert:

*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).*

In den im Plangebiet befindlichen Gartenanlagen sind als gemeinschaftliche Einrichtungen mindestens Erschließungswege sowie Schilder und Schaukästen (mit Hinweisen auf die Vereine und deren Tätigkeiten), darüber hinaus teilweise auch Vereinshäuser, Parkplätze und Spielplätze festzustellen. In jeder Gartenanlage sind jeweils deutlich mehr als 5 Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst, was nach Urteil des BGH vom 27.10.2005 (III ZR 31/05 – GE 2006, 51; NJ 2006,78) die Mindestzahl für eine Kleingartenanlage wäre. Das einheitliche Gesamtbild der jeweiligen Gartenanlagen ergibt sich weiter aus den vorhandenen Toren am Eingangsbereich der Erschließungswege.

Derzeit werden die (zivil-)rechtlichen Vertragsgrundlagen zwischen den Privateigentümern und dem VGS geprüft. Es bestehen insbesondere eigentümerseitig Zweifel an einer rechtmäßigen Vertragsgrundlage. Gleichmaßen wird von ihnen die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung in Frage gestellt bzw. ob die Flächen nicht eventuell eher als Erholungsgärten zu bewerten seien.

Zu der Frage, ob es sich um Anlagen im Sinne des BKleingG handelt, gibt es eine Vielzahl von Rechtsprechungen. So stellte das Landgericht Düsseldorf fest, dass sich die Einschätzung, ob es sich um eine Kleingartenanlage handelt, vielmehr aus der tatsächlichen Nutzung der Anlage insgesamt ergibt (LG Düsseldorf, Urteil vom 29.09.2014 – 18b O 28/14).

Das OVG Hamburg hat weiter definiert: *„Bei einem Kleingarten steht 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 Erholungszwecke 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 m<sup>2</sup> 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.“*

Einige Lauben im Plangebiet weichen in ihrer Größe von den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes ab (gemäß § 3 BKleingG höchstens 24m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz). Diese sind jedoch nach § 20a Nr. 7 BKleingG bestandsgeschützt, sofern sie „vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtet“ wurden.

Auf einigen Parzellen in den im Plangebiet liegenden Gartenanlagen ist verstärkt eine Erholungsnutzung zu erkennen; hier ist eine kleingärtnerische Nutzung gemäß den Anforderungen des BKleingG nur untergeordnet festzustellen. Dies muss jedoch nicht im Widerspruch stehen zu der Einschätzung, dass es sich dennoch um Kleingärten handelt. Der Gesetzgeber hat die Definition des Kleingartens so begründet, dass *„die kleingärtnerische Nutzung [...] zwei Elemente umfasst: die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf des Kleingärtners und die Erholungsnutzung [umfasst]. Mit diesem Merkmal soll der heutigen Funktion des Kleingartens als Nutz- und Erholungsgarten Rechnung getragen werden. Die Gartenfläche darf danach nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen“* (BT-Drucks. 9/1900, S. 12). Das Verwaltungsgericht Frankfurt führt weiter aus, dass *„den Gesetzesmaterialien [...] damit – wie bereits dem Wortlaut des § 1 Abs. 1 Nr. BKleingG – nur zu entnehmen [ist], dass die Erholungsnutzung nicht überwiegen dürfte, solange der Garten durch die gärtnerische Nutzung mitgeprägt wird. Dass der Gesetzgeber mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG keine starre Höchstgrenze der auf die Erholungsfunktion entfallenden Gartenfläche – seien es 50, 40 oder 30 Prozent – festlegen wollte, zeigt sich überdies daran, dass die Funktion des Kleingartens auch fortwährend in Abhängigkeit der ökonomischen Verhältnisse einem Wandel unterliegen wird bzw. kann, worauf in der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung ebenfalls ausdrücklich hingewiesen wurde (BT-Drucks. 9/1900, S. 9). Auch dies spricht dafür, die Legaldefinition des Kleingartens in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG als „entwicklungsoffene“ Regelung auszulegen, die es den Kleingärtnern freistellt, ihren individuellen Bedürfnissen gemäß das Hauptgewicht der Gartennutzung auf die Erholungsfunktion zu legen und dem die Gartengestaltung anzupassen.“* (VG Frankfurt (Oder), Urteil vom 31. März 1998 – 7 K 1912/96).

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen und Rechtsprechungen daher eingeschätzt, dass der größte Teil der Parzellen im Plangebiet kleingärtnerisch genutzt wird.

#### Wohngebäude:

Vereinzelt werden im Geltungsbereich auch Gebäude dauerhaft zum Wohnen genutzt (z.B. Gartenanlage Hoffnung Nr. 22, Karl-Liebknecht-Straße 50, Hoher Weg Nr. 8). Für das Grundstück Hoher Weg Nr. 8 wurde die Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt.

Verstärkt zeigt sich die Wohnsituation nördlich des Concordiawegs (Concordiaweg 1, 2 und 3) und entlang des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ (Grundstücke Nummern 4, 6, 8, 9 und 10). In den Wohngebäuden befindet sich ganz überwiegend jeweils nur eine Wohnung; lediglich auf dem Grundstück Karl-Liebknecht Straße 50 sind drei Wohnungen vorhanden. Sofern einzelne Wohngebäude am Weg „Kolonie Eigenland“ in den 1930-er Jahren mit zwei Wohneinheiten errichtet wurden (Eigenland 5 und 7), so ist zwischenzeitlich eine Umnutzung dahingehend erfolgt, dass die Gebäude tatsächlich nur als eine einzelne Wohnung genutzt werden<sup>1</sup>.

#### Private Gärten:

Erst im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich bei vertieften Recherchen herausgestellt, dass die Flurstücke 151, 154, 155, 156, 157 und 162, am Weg „Kolonie Eigenland“ gelegen, zwar als Gärten genutzt werden, aber nicht den umgebenden Gartenvereinen zugeordnet sind. Sie sind auch nicht in einem eigenständigen Gartenverein organisiert sondern werden als Erholungs- bzw. Hausgärten genutzt. In der Wahrnehmung unterscheiden sie sich nur

---

<sup>1</sup> Ersichtlich aus dem Schreiben der Rechtsvertretung der Eigentümer Eigenland 5 und 7 vom 12.01.2017

unwesentlich von den Kleingärten. Die baulichen Anlagen (Gartenlauben) weisen Größen zwischen 15 und 65 m<sup>2</sup> auf.

#### Sonstige Flächen:

Für eine öffentliche Nutzung sind der Spielplatz mit Ballspielfeld zwischen Oberer Donarstraße und Bruno-H.-Bürgel-Straße aber auch die Grünanlage innerhalb des Wendebereichs der Bruno-H.-Bürgel-Straße von wesentlicher Bedeutung. Der Grünzug zwischen dem Glienicker Winkel / Bruno-H.-Bürgel-Straße ist derzeit in einem ungepflegten Zustand. Der Steilhang wird seit Jahren von den Kleingärtnern zur Entsorgung von Gartenabfällen genutzt. Der Baumbestand wurde seit längerem nicht gepflegt; der Hang ist nicht gesichert. Des Weiteren befinden sich in dieser Fläche eine Garage und ein Taubenhaus mit Voliere.

#### Flurstück 19/2 – Concordiaweg

Das Flurstück 19/2 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und weist eine Breite von ca. 10,50 bis 11,50 m auf. Die vorhandene Fahrbahnbreite des Concordiawegs innerhalb des Flurstücks 19/2 beträgt ca. 3,00 m. Die übrigen Flächen werden durch die nördlich angrenzenden Gartenvereine bzw. Wohngrundstücke in Anspruch genommen. Aufgrund von bestehenden Unklarheiten zu den ausgeübten Nutzungen innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2, in dem sich der Concordiaweg befindet, seien an dieser Stelle die Rechercheergebnisse zur Sach- und Rechtslage wiedergegeben.

Verwaltungsseitig wurden Recherchen bezüglich der historischen Entwicklung des Flurstücks 19/2 bzw. der Flächennutzung betrieben. Die Fläche ist in der Breite des heutigen Flurstücks schon sehr lange als öffentlicher Weg eingetragen. Alte Grundkarten vom 1861 zeigen bereits den Weg. Unverändert ist die Fläche in einem Auszug der Katasterkarte von 1910 zu erkennen. In gleicher Katasterkarte sind die Flurstücke erkennbar, die noch heute in ihren Grenzen (wenn auch mit anderen Flurstücksbezeichnungen) vorhanden sind. Aus ihnen ist die damals geplante Parzellierung für die Erweiterung der GAGFAH-Siedlung ablesbar, insbesondere mit den Flurstücken für zusätzliche Straßen und z.B. auch der Parzellierung der (heutigen) Wohn- und Gartengrundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“.

Die Eigentumsverhältnisse des Flurstücks mit der heutigen Bezeichnung 19/2 konnten eindeutig rückverfolgt werden bis 1918: der öffentliche Weg stand damals im Eigentum der Gemeinde Nowawes. Seitdem ist ein lückenloser Eigentumsnachweis für die öffentliche Hand (Gemeinde) nachweisbar. Aus welchen Gründen ein Großteil des Wegeflurstücks für die Herstellung der Kleingartensparten in Anspruch genommen wurde, ist nach fast 100 Jahren dieser Nutzung jedoch nicht mehr ersichtlich. Feststellen lässt sich nur, dass das Flurstück 19/2 nicht Bestandteil eines Pachtvertrags von 1912 und auch nicht nachfolgender (Zwischenpacht-) Verträge ist. Auch auf mehrfache Anfragen bei dem jetzigen Pächter, dem VGS, wurden der Verwaltung keine entgegenstehenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die lange Gebrauchsüberlassung stellt allenfalls einen Leihvertrag dar, der fristlos gekündigt werden könnte. Bestandsschutz liegt hier nicht vor, da es zum einen Bestandsschutz nur für bauliche Anlagen gibt, nicht aber für die Nutzung von Grundstücken und zum anderen setzt der Bestandsschutz stets die Rechtmäßigkeit der Nutzung voraus. Auch diese liegt hier allein durch die Duldung nicht vor.

In den Katasterunterlagen sind jeweils die Nutzungsarten Straße (Verkehrsfläche), Erholungsland und Gartenland eingetragen. Jedoch hat diese Eintragung keine rechtliche Bedeutung sondern erläutert nur die vor Ort erkennbare Nutzung aus Sicht der Vermesser. Eine (rechtliche) Zulässigkeit der Nutzung lässt sich aus dieser Eintragung nicht ableiten. Davon abgesehen, wird die Nutzung in der Tat seitens der Eigentümerin (Landeshauptstadt Potsdam und vorhergehende kommunale Vorgänger) seit Beginn geduldet.

Recherchiert wurde zudem erneut im Oktober 2015 im Bauarchiv der Stadt nach Baugenehmigungen von baulichen Anlagen wie Carports, Garagen und anderen Nebenanlagen, die sich innerhalb des Flurstücks 19/2 befinden. Entsprechende Unterlagen konnten jedoch nicht festgestellt werden.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgrund aktueller Auseinandersetzungen im Bereich anderer Potsdamer Kleingartenanlagen und den laufenden Klärungsprozessen zu ordentlichen Pachtverträgen / Nutzungsvereinbarungen mit den Verein der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) auch um Gartenanlagen innerhalb dieses Geltungsbereichs sei an dieser Stelle 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 so lange 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 ist vollständig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da es an einem Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BauGB fehlt. Es liegt keine aufeinander folgende Bebauung, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, vor.<sup>2</sup> Einzelne in diesem Bereich vorhandene Wohngebäude (siehe Ausführungen unter A2.3) schaffen keinen prägenden Bebauungszusammenhang, da vorwiegend die kleingärtnerisch genutzten Parzellen das Gebiet prägen. Erst südlich des Concordiawegs sowie entlang der Allee nach Glienicke und der Bruno-H.-Bürgel-Straße überwiegt eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB. Diese Bereiche entfalten jedoch keine planungsrechtliche Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im gesamtäumlichen Kontext für den Kfz-Verkehr über die Karl-Liebknecht-Straße, die Allee nach Glienicke und die Bruno-H.-Bürgel-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden und stadttechnisch teilweise erschlossen.

### 2.5.2 Innere Erschließung

Die innere Verkehrerschließung des Gebietes erfolgt derzeit durch mehrere, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, unbefestigte Erschließungswege.

Die Obere Donarstraße und der Concordiaweg sind die wichtigen Haupteerschließungswege. Beide Straßen haben den Charakter einer Sackgasse mit unzureichendem Parkraum, angebunden an die Allee nach Glienicke bzw. die Karl-Liebknecht-Straße. Alle Gartenvereine im Geltungsbereich werden vom Concordiaweg bzw. der Oberen Donarstraße erschlossen. In Nord-Süd-Richtung durchqueren schmale, unbefestigte Erschließungswege die Gartenanlagen. Sie weisen eine Breite von etwa 2,50 m bis etwa 4,00 m auf.

Der Weg ‚Kolonie Eigenland‘, der die dort vorhandene Wohnbebauung und weitere private Gärten erschließt, ist 2,50 m bis zu etwa 3,30 m breit; im Bereich der Wohnbebauung ist er breiter als im nördlichen Verlauf. Gegenüber den Wohngebäuden mit den Hausnummern 8 und 9 befindet sich ein zum Ausweichen und Wenden geeigneter Bereich - dieser Platz wird auch als Parkplatz genutzt. Zugunsten des Flurstücks 164 sind Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) auf den Flurstücken 166, 167, 169, 171 und 173 sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Potsdam, vertreten durch die Bauaufsichtsbehörde, in das Grundbuch eingetragen. Diese Grunddienstbarkeit bemisst sich auf 3,50 m ab der östlichen Grundstücksgrenze. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung der übrigen gefangenen Grundstücke an diesem Weg historisch „per Handschlag“ zwischen den Eigentümern funktioniert. Eine rechtliche Sicherung liegt jedoch nicht umfassend vor. Der tatsächliche Weg verläuft jedoch zugleich auf dem Flurstück 175, welches Bestandteil der Gartenanlage „Freie Scholle“ ist. Im Dezember 2016 wurden die den Weg seitlich

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urt. Vom 06.11.1968, BVerwGE 31, 20.

begrenzenden Zäune vermessungstechnisch erfasst und sind in der Plangrundlage des Bebauungsplans dargestellt.

Das Wohngebäude Karl-Liebknecht-Straße 50 ist über einen etwa 7,00 m breiten, unbefestigten Stichweg an den Concordiaweg angebunden. Am Ende des Stichweges befindet sich eine ausreichend große Wendefläche.

Die Gartenanlage „Hoffnung 1922“ e. V. ist durch einen mindestens 3 m breiten, unbefestigten Weg erschlossen, an dem sich ebenfalls ein zum Dauerwohnen genutztes Gebäude befindet. Eine Ausweich- und Wendefläche innerhalb der Gartenanlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Concordiawegs.

Das Wohngebäude Hoher Weg Nr. 8 ist über den Hohen Weg erschlossen, der jedoch nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt.

Die öffentliche technische Erschließung des Gebietes ist nur teilweise gesichert und stellt sich nach Auskunft der EWP Potsdam vom 16.12.2013 derzeit folgendermaßen dar:

Bruno-H.-Bürgel-Straße:	Elektro-, Trinkwasser- und Gasversorgung anliegend; keine Schmutzwasserentsorgung
Obere Donarstraße:	Elektroversorgung vorhanden; keine öffentliche Trinkwasser- und Gasversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung anliegend
Ende Hoher Weg:	Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasser-, Elektro- und Gasversorgung vorhanden,
Weg Kolonie Eigenland:	keine öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden,
Concordiaweg:	Schmutzwasser vorhanden; keine öffentliche Trinkwasser-, Elektro- und Gasversorgung anliegend.

### 2.5.3 Ruhender Verkehr

Derzeit ist lediglich eine öffentliche Parkplatzfläche im Bereich Karl-Liebknecht-Straße / Concordiaweg mit 14 Pkw-Stellplätzen vorhanden. In der Oberen Donarstraße wird der Ruhende Verkehr verstärkt durch ein Längsparken abgewickelt.

Auch im Concordiaweg ist festzustellen, dass – trotz Parkverbot – wiederholt Fahrzeuge abgestellt werden. Das Parkverbot ergibt sich hier aus der Beschilderung als Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1), in dem nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen geparkt werden darf. Entsprechende Kennzeichnungen zum Parken gibt es im Concordiaweg jedoch nicht. Verstärkt tritt das Problem des regelwidrigen Parkens auf, wenn im benachbarten Karl-Liebknecht-Stadion Fußballspiele stattfinden, deren Zuschauer keine ausreichenden öffentlichen Parkflächen zur Verfügung haben.

Durch das Längsparken werden in vielen Bereichen die notwendigen Rettungswege eingeschränkt. Zugleich wird dadurch die Befahrbarkeit für die Fahrzeuge der Stadtentsorgung (STEP) erschwert.

Am Weg ‚Kolonie Eigenland‘ wird eine ungenutzte Fläche zum Abstellen von Kfz verwendet. Teilweise werden auch andere innere Erschließungswege befahren, um freie Parzellen innerhalb der Gartenanlagen zum Parken zu nutzen (beispielsweise Kolonie „Freie Scholle“). Weitere interne Parkflächen/-parzellen innerhalb der Gartenanlagen sind nicht bekannt.

## 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 Gesamttraumes 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 nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Derzeit wird für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ein neuer Landesentwicklungsplan aufgestellt, der künftig den noch gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen soll. Der Entwurf des LEP HR (Stand 19. Juli 2016) hat in der Zeit vom 15. September bis 16. November öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Behörden und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Im Entwurf des LEP HR ist die Landeshauptstadt Potsdam zur Festlegung als Oberzentrum (Z 3.4 Absatz 1) vorgesehen, das Plangebiet liegt dabei in der vorgesehenen Festlegung des Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Absatz 1)

Bis zum Inkrafttreten des LEP HR hat der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) weiterhin Gültigkeit. Er 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. Die festgestellten Zitierfehler wurden auf der Basis des Raumordnungsrechts zwischenzeitlich behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung am 27.05.2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 erneut in Kraft gesetzt (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. Das Plangebiet liegt zudem im Frei-

raumverbund. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Die Darstellung des Gestaltraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren.

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 Binnendifferenzierung 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 Sauerungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt.

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

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

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

Gemäß Festlegungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ 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.

Dieser Anregung will die Landeshauptstadt Potsdam bewusst nicht folgen, da es ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, die vorhandenen Kleingartenanlagen im Sinne einer wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung mit Grünflächen für eine Erholungsnutzung zu sichern.

### **3.2 Landschaftsplanung**

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. Erst mit der Veröffentlichung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan wirksam. In diesem ist das Plangebiet ganz überwiegend als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt, lediglich im nordwestlichen Bereich sind Flächen in die Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen. Dies ist auf die generalisierende Darstellung und die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans zurück zu führen und steht nicht im Widerspruch zur bestehenden und zu sichernden Nutzung als Kleingärten.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

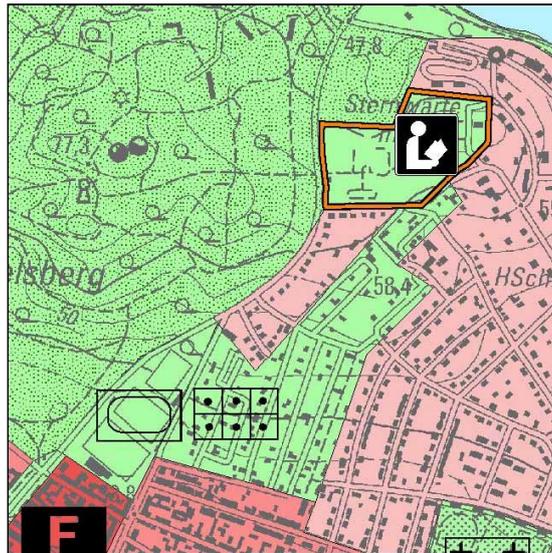


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand Beschluss SVV am 30.01.2013)

### 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.

Die Inhalte des Bebauungsplans stimmen mit den vorgenannten Zielvorgaben des Landschaftsplans überein.

### 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 privatem 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.

Vier der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegenden Kleingartenanlagen sind 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 für die Landeshauptstadt Potsdam 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 Gewerbe keine Relevanz.

### **3.6.4 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 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 hinausreichenden 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 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: Nachbarschaftsladen 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 m<sup>2</sup>)

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
- Mineralölzeugnisse

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 nördlich der ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ an. Die Sicherung der vorhandenen Dauerkleingärten unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie einer dauerhaften Erschließung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 122-1.

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:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- 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 (P BaumSchVO) vom 11. Februar 2003, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 03/2003.

Für den Concordiaweg selbst sowie die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bereiche ist das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Babelsberg-Nord“ festgesetzt (rechtsverbindlich seit Juli 1993). Die Erste Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung „Babelsberg-Nord“ ist am 31.10.2002 in Kraft getreten. Für den Bereich der Sanierungssatzung gelten gemäß § 144 BauGB besondere Genehmigungspflichten für bauliche Anlagen und Grundstücke. Sanierungsrechtliche Ausbauplanungen sind für den Concordiaweg nicht vorgesehen.

### **3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 122–2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ nachrichtlich übernommen werden:

#### **3.9.1 Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)**

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

#### **3.9.2 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.

#### **3.9.3 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 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 der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes Anwendung. Die Bestimmung eines Dauerkleingartens ergibt sich dabei aus § 1 Abs. 3 BKleingG: „*Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist*“. Die künftige Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll klarstellen, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.

Neben der Sicherung der bestehenden Nutzungen ist die Erschließung ein wesentliches Thema in der Planung. Dabei sind die verkehrs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen an eine geordnete Erschließung zu erfüllen (Straßenbreiten, Radien etc.).

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

Mit dem Flächennutzungsplan vom Januar 2013 (Stand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung) ist die Landeshauptstadt Potsdam dieser Forderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgekommen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122–2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ noch keine rechtsverbindlichen Vorgaben.

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,
- Erschließung des Plangebietes (Verkehr),
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf (Grünflächen).

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 § 35 BauGB richten.

## 2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Kleingartenkonzepts der Landeshauptstadt Potsdam 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 „Glienicker Winkel“ erfasst, auf denen eine Dauerwohnnutzung stattfindet. Im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme wurden bei Begehungen auch in den übrigen Gartenanlagen die dauerwohngenutzten Gebäude festgestellt.

Entsprechend den Planungszielen, die im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, sollen die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als Dauerkleingärten gesichert werden. Ausschließlich die aktuell im Bestand als Dauerwohnen genutzten Gebäude können als Wohngebiete erhalten bleiben. Zusätzlich wird der vorhandene Kinderspielplatz mit Ballspielplatz in die Planung einbezogen; die Flächen erfüllen eine wesentliche Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete und sollen dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ zeigte sich, dass sich aus den unterschiedlichen Bestandssituationen abweichende Planungsanforderungen an den nördlichen und südlichen Bereich ergeben. Während im nördlichen Bereich (Glienicker Winkel) ein gravierender Eingriff in die privaten Nutzungsinteressen und bestehende Baurechte zu berücksichtigen sind, ist im Bereich der anderen Kleingartenanlagen („Babelsberg 1912“, „Babelsberg Nord“, „Am Sportplatz“, „Freie Scholle“, und „Hoffnung“) die Thematik der Erschließung von besonderer Brisanz. Hier bestand noch erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen den unterschiedlichen Interessen insbesondere zur verkehrlichen Erschließung. Mit der Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei getrennte Bebauungsverfahren lassen sich die unterschiedlichen Planungsinteressen deutlich voneinander trennen. Mögliche zeitliche Verzögerungen im weiteren Verfahren im südlichen Bereich konnten für den nördlichen Bereich (Glienicker Winkel) und die dort zu beachtenden Fristen der wirksamen Veränderungssperre somit besser vermieden werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der nördliche Teil aus dem Geltungsbereich herausgelöst und die Planung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Glienicker Winkel“ fortgeführt. Der nördliche Teil wird im Bebauungsplanverfahren Nr. 122-1 „Glienicker Winkel“ fortgeführt.

### 2.1 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. Im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind daher keine wesentlich anderen Festsetzungen von Gebietsarten möglich, abgesehen von der Bestandssicherung der dauerwohngenutzten Gebäude und anderer Grünflächennutzungen.

Weitere Planungsalternativen beziehen sich auf die innere Verkehrserschließung, mit der eine Erschließung für alle Wohngrundstücke und Kleingartenanlagen dauerhaft und den verkehrlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend sichergestellt werden muss. Alternativen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Breite der künftigen Straßenverkehrsfläche am Concordiaweg (siehe dazu folgendes Kapitel B2.2.1).

Eine Prüfung von Standortalternativen für die Dauerkleingärten ist in diesem Planaufstellungsverfahren nicht erforderlich. Es handelt sich gemäß Aufstellungsbeschluss um eine bestandssichernde Planung; eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Dauerkleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans.

## 2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

### 2.2.1 Straßenverkehrsflächen und Ruhender Verkehr

Bei Betrachtung der Flurstücksgrenzen fällt insbesondere auf, dass ursprünglich mit Errichtung der östlich angrenzenden GAGFAH<sup>3</sup>-Siedlung eine Fortsetzung der bestehenden Straßen (Donarstraße, Scheffelstraße) im vorliegenden Geltungsbereich vorgesehen war. Eine Realisierung ist jedoch nie erfolgt und die vorhandenen (nicht ausgebauten) Haupterschließungswege weichen daher deutlich von den Flurstücksgrenzen ab. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sollen daher auch die tatsächlich erforderlichen Flächen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestimmt werden, die den vorhandenen und künftigen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

#### Obere Donarstraße

Die Obere Donarstraße soll als eine der beiden Haupterschließungen für die Gartenanlagen mit einer Gesamtbreite von 7 m und einer Wendeanlage gesichert werden. Dabei wird geringfügig in die nördlich angrenzenden Gartenstrukturen eingegriffen. Grundstücksbegrenzungen (Hecken, Zäune) müssen ggf. versetzt sowie Teile der Gärten (in einer Tiefe bis zu etwa 1 m) zugunsten der Erschließungsstraße aufgegeben werden. Eine Breite von 7 m wird als erforderlich angesehen, um Fahrspuren für einen Zweirichtungsverkehr und seitlich begleitende Entwässerungsmulden oder Parkflächen anlegen zu können. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Verkehrsfläche geringfügig nach Süden verlagert, um weniger Gartenflächen der nördlich gelegenen Gartenanlagen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der topographischen Situation wird von einer weitergehenden Verlagerung in die südlich gelegenen Flächen hinein jedoch abgesehen. Die Verkehrsfläche weist einen Abstand von etwa 0,5 m zu den vorhandenen Zaunanlagen auf, da dort Geländesprünge von etwa 0,5 m zu beachten sind.

Im östlichen Bereich der Sackgasse ist ein Wendebereich vorgesehen, dessen Dimensionierung den Anforderungen der RAS 06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug entspricht. Aufgrund der zwischenzeitlichen Beseitigung eines Baumes im Zentrum des bisherigen Wendebereichs, kann der Wendebereich künftig aber etwas kleiner gestaltet werden als in der Vorentwurfsplanung angedacht. Der Baum muss nicht mehr berücksichtigt werden, da er aus Verkehrssicherungsgründen gefällt wurde.

#### Concordiaweg

Über den Concordiaweg erfolgt die Anbindung der im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Wohngrundstücke. Zugleich bildet er die zweite Haupterschließung für die Gartenanlagen. Das Flurstück 19/2 befindet sich mit einer Breite von 11 m vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und wird derzeit jedoch nur auf einer Breite von ca. 3 m als Fahrbahn genutzt. Die ursprüngliche Planung im Vorentwurf und 1. Entwurf (Stand Mai 2014) sah noch eine Gesamtbreite von 10,50 m vor, in der eine Zweirichtungsfahrbahn, seitliche Stellplätze und eine Entwässerungsmulde hergestellt werden könnten. Aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die bestehenden kleingärtnerischen Nutzungen und Parzellengrenzen wurden insbesondere seitens der betroffenen Kleingartenvereine hiergegen erhebliche Bedenken vorgetragen. Argumentiert wurde insbesondere dahingehend, dass aus Sicht der Bürger kein Parkplatzbedarf weder für die Grundstücksanlieger noch die Kleingärtner bestünde, die in der Regel zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu den Gärten kommen. Die angrenzenden Gartenflächen würden teilweise soweit zurück gebaut werden müssen, dass eine sinnvolle kleingärtnerische Nutzung nicht mehr möglich sei. Zudem würden Lärm-, Abgas und Feinstaubbelastungen, aber auch der Nachverdichtungsdruck durch eine so groß dimensionierte Straße befürchtet.

---

<sup>3</sup> GAGFAH – „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“, gegründet 1918 zum Zweck der Wohnraumversorgung für gesetzlich versicherte Angestellte

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss am 07.05.2014 (DS 14/SVV/0259) die Verwaltung beauftragt, *„parallel zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg“ einen Vorschlag zu erarbeiten, wie ein künftiger Ausbau des Concordiaweges auf das absolute Minimum einer gesicherten Erschließung reduziert werden kann, und einen entsprechenden Vorschlag zur Anpassung der Festsetzungen zu machen.“*

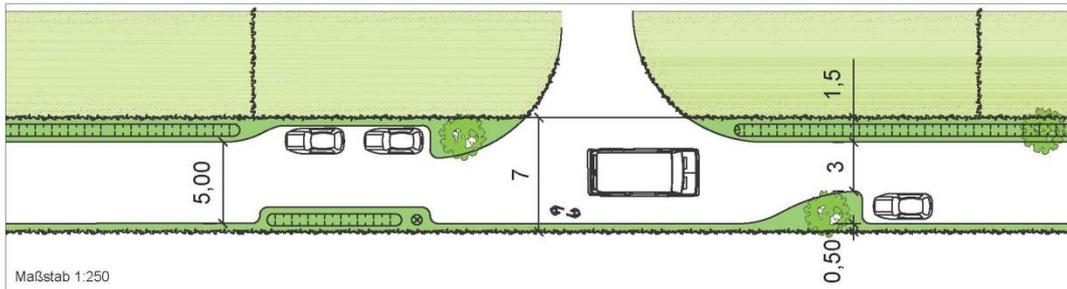
In einer ersten Berichterstattung zur Prüfung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (SBV) am 29.11.2014 unterschiedliche Varianten vorgestellt, die sich in der Breite und möglichen Ausgestaltung des Concordiawegs unterschieden (Variante 1: Gesamtbreite 4,60 m – ohne Parkplätze; Variante 2 – Gesamtbreite 7,00 m – mit Parkplätzen und seitlicher Entwässerungsmulde). Im Anschluss an eine Diskussion über die jeweiligen Vor- und Nachteile wurde jedoch zunächst darum gebeten, die beiden Varianten in der Kleingartenkommission vorzustellen und zu besprechen.

Die Kleingartenkommission hat daraufhin am 17.03.2015 ein Votum zugunsten der Variante 1 (4,60 m Gesamtbreite) abgegeben, zugleich aber vorgeschlagen, auch die anderen direkten Anlieger des Concordiawegs und dessen Nutzer über die aktuellen Überlegungen zu möglichen Ausbauplanungen zu informieren.

Am 04.06.2015 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an der etwa 40-50 Bürger teilnahmen. Seitens der Verwaltung wurden die Probleme im Bestand, aber auch die fachlichen und straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen an den künftigen Ausbau des Concordiawegs erläutert: Mittels einer Präsentation wurde der Ist-Zustand (Fotos und Lageplan mit Kennzeichnung der derzeitigen Fahrbahnbreite und Inanspruchnahme des städtischen Flurstücks 19/2 durch Kleingärten und Wohngrundstücke). Mit Fotos von Fahrzeugen der STEP (Städtische Entsorgungsbetriebe Potsdam) wurde die Enge der Fahrbahn des Concordiawegs im Bestand belegt. Der Concordiaweg ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und beschildert. Somit darf nur in gekennzeichneten Bereichen geparkt werden. Eine Kennzeichnung solcher Fläche ist derzeit nicht vorhanden und daher ist das Parken unzulässig. Wiederholt wurde jedoch trotz Parkverbots festgestellt, dass Fahrzeuge am Straßenrand abgestellt werden und somit die Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge stark behindern bzw. sogar verhindern. Bei der Planung sind sowohl straßenverkehrsrechtliche Richtlinien (Mindestbreite Fahrspuren, Kurvenradien) als auch Anforderungen der STEP zu berücksichtigen. Für die Fahrzeuge der STEP gilt beispielsweise aufgrund von Arbeitsschutzregelungen, dass sie maximal 150 m rückwärtsfahren dürfen. Ansonsten sind entsprechende Wendemöglichkeiten vorzusehen. Für den Concordiaweg gilt daher, dass ein Wendebereich in der Zufahrt zum Weg ‚Eigenland‘ ausreichend ist. Dieser Weg wird von der STEP ebenfalls befahren, so dass der Einmündungsbereich ohnehin entsprechende Kurvenradien aufweisen muss.

Vorgestellt wurden anschließend zwei Varianten, wobei sich aufgrund zwischenzeitlicher neuerer Erkenntnisse die eine Variante von der bisher der Kleingartenkommission vorgestellten Variante unterscheidet (seitliche Entwässerungsmulde in beiden Varianten):

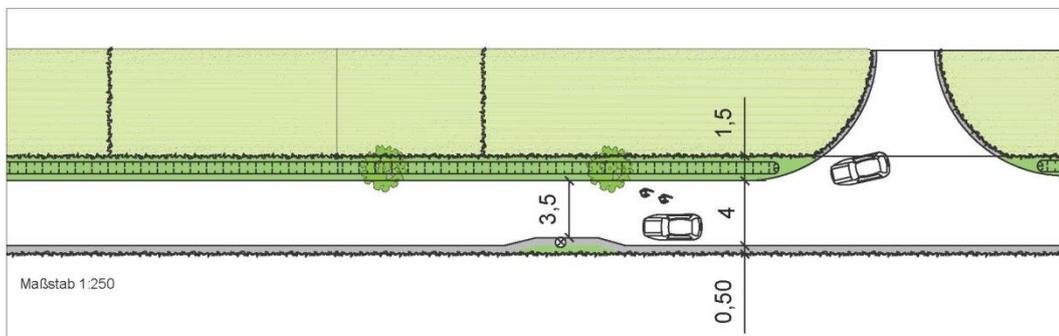
Concordiaweg - Variante Ausbaubreite 7,00 m



1.

**Variante 7,00 m** (5 m Fahrbahn, Begegnungsverkehr abwickelbar/möglich, Stellplätze, seitliche Versickerungsmulde); Rückbau bestehender Parzellen-/Grundstücksbegrenzungen um 2 m

Concordiaweg - Variante Ausbaubreite 6,00 m



2.

**Variante 6,00 m** (4 m Fahrbahn, Begegnungsverkehr lediglich an Einfahrtbereichen, seitliche Versickerungsmulde); Rückbau bestehender Parzellen-/ Grundstücksbegrenzungen um 1 m

In der anschließenden Diskussion war festzustellen, dass seitens der Bürger unterschiedliche Wahrnehmungen über widerrechtliches Parken im Concordiaweg bestehen. Überwiegend erfolgte jedoch die Aussage, dass nur vereinzelt Fahrzeuge im Concordiaweg abgestellt seien und insbesondere die Kleingärtner angewiesen sind, ihre Fahrzeuge außerhalb, in entsprechend zum Parken berechtigten Bereichen abzustellen. Vermehrt tritt das wilde Parken jedoch an den Tagen auf, an denen Fußballspiele im angrenzenden Karl-Liebknecht-Stadium stattfinden. Dem könne durch verstärkte ordnungsbehördliche Kontrollen oder etwa gezieltes Absperren des Concordiawegs entgegengewirkt werden. Aus Sicht der Bürger seien keine Stellplätze erforderlich. Es besteht bei den Bürgern ganz überwiegend die Auffassung, dass aufgrund der geringen Befahrung des Concordiawegs (ca. 30 Fahrzeuge je Tag von Anliegern geschätzt) eine Fahrbahn wie im Bestand ausreichend sei. Es sei zwar knapp, funktioniere aber auch im Bestand. Die Versickerung könne über ein sickerfähiges Pflaster erfolgen, eine seitliche Entwässerungsmulde sei nicht erforderlich.

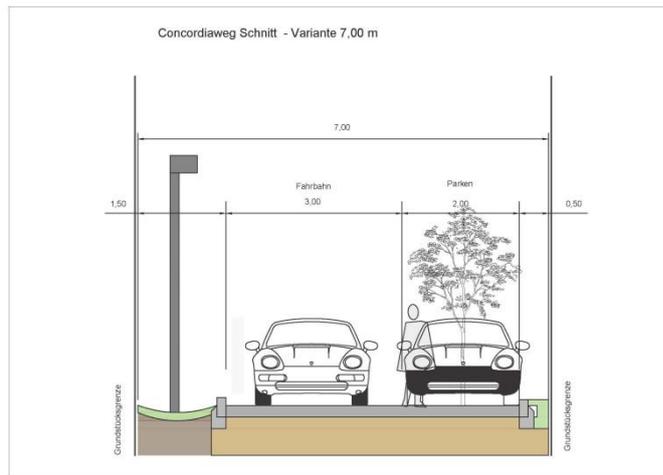
Die Ergebnisse und Voten der Beratung in der Kleingartenkommission und der Einwohnerversammlung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in einer zweiten Berichterstattung im September 2015 mitgeteilt. Zugleich wurde seitens der Verwaltung empfohlen, die Straßenverkehrsfläche trotz der Voten der Kleingartenkommission und der Meinung der Bürger im Bebauungsplan auf 7,00 m innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2 einzugrenzen, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) umfassend zu sichern.

Bei Umsetzung der Variante mit 6,00 m Gesamtbreite wäre der Fuß- und Radweg ebenso auf der Fahrbahn abzuwickeln. Die Breite berücksichtigt den Begegnungsfall PKW/Fußgänger bzw. Radfahrer gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Allerdings würde es nicht möglich sein, die untergeordnete Rolle des KFZ-Verkehrs zu verdeutlichen, da die Fahrbahn durchgehend und geradlinig errichtet werden müsste. Aufgrund dessen, aber auch mangels der Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr, ist eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht jedoch nicht vertretbar sein. Es würde weiterhin die Gefahr bestehen, dass am seitlichen Fahrbahnrand unzulässiger Weise Fahrzeuge abgestellt werden und damit die durchgehende Befahrbarkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge eingeschränkt bzw. verhindert wird.

Eine 7,00 m breite Verkehrsfläche hingegen wird aufgrund des möglichen Begegnungsverkehrs auf einer 5,00 m breiten Fahrbahn den Anforderungen an die Verkehrssicherheit in deutlich höherem Maße gerecht. Der Empfehlung der Verwaltung zur Festsetzung der Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m sind die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in ihrer Sitzung am 29.09.2015 abschließend gefolgt.

Inwieweit nach einer Detailprüfung im Zuge der späteren Straßenentwurfsplanung Abweichungen zugunsten der Eingriffsminimierung möglich sind, die dennoch den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechen, kann der Ausbauplanung überlassen bleiben. Dazu werden beispielsweise auch Entscheidungen zur Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers zählen. Erst nach konkreter Überprüfung der Bodenverhältnisse kann eingeschätzt werden, ob eine seitliche Entwässerungsmulde zwingend erforderlich ist, oder ob, vielleicht auch nur teilweise, auch die Verwendung von sickerfähigem Pflaster möglich ist.

Der Concordiaweg kann mit der vorgesehenen Breite von 7,00 m auch künftig als Mischverkehrsfläche mit Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Dies entspricht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, den Concordiaweg als Verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Mischverkehrsflächen stehen allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer sowie auch den Fahrzeugen) auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Eine derartige Gestaltung ist zur Gewährleistung der Sicherheit des nicht-motorisierten Individualverkehrs in verkehrsberuhigten Bereichen unumgänglich. Vereinzelt können Stellflächen in den Straßenraum integriert werden. Die dadurch entstehenden Verschwenkungen der Fahrbahn (vgl. dazu auch die vorstehende Planskizze zur Variante 7,00 m) wirken zugleich verkehrsberuhigend. In der nachstehenden Darstellung ist eine mögliche Querschnittsgestaltung dargestellt, die eine entsprechende Aufteilung des Straßenraums verdeutlicht.



Für die Nutzung als Straßenverkehrsfläche sind die jetzigen Parzellen- und Grundstücksgrenzen jedoch zu bereinigen, d.h. Zäune und Hecken sind um etwa 2 m zurück zu versetzen. Ggf. kann sich im Zuge der späteren Detailplanungen zum Straßenausbau ergeben, dass stellenweise ein geringerer Rückbau erforderlich ist, als auf der grobmaßstäblichen Ebene des vorliegenden Bebauungsplans anzunehmen ist. Zusätzlich wird vor den Grundstücken Concordiaweg 1, (Kolonie Eigenland) 2 und Concordiaweg 3 (Flurstücke 172, 173 und 174) ggf. der Rückbau von baulichen Anlagen (Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Carports) erforderlich, wenn im Zusammenhang mit der späteren Detailplanung zum Straßenausbau keine zusätzlichen Maßnahmen zur Eingriffsminderung ermittelt werden können.

#### Weg ‚Kolonie Eigenland‘

Die Erschließung der vorhandenen Privatgrundstücke am Weg ‚Kolonie Eigenland‘ wird ebenfalls in die Verkehrskonzeption eingebunden, um eine dauerhafte, den rechtlichen und verkehrlichen Anforderungen entsprechende Erschließung sicherstellen zu können. Derzeit ist nur für das Flurstück 164 mittels einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) die Erschließung rechtlich gesichert (vgl. dazu A2.5.2) und damit die Anbindung an den Concordiaweg als öffentliche Straße nachgewiesen.

Ursprünglich war seitens der Landeshauptstadt Potsdam vorgesehen, die Erschließung der Wohngrundstücke mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern. Sowohl im Vorentwurf als auch im 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) war ausgehend vom Concordiaweg bis zur Höhe des Grundstücks Eigenland Nr. 10 eine Verkehrsfläche vorgesehen, die mit überwiegend 4,10 m Breite die Mindestanforderungen der RAST 06 für den Begegnungsfall von 2 Pkw in öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt hat. Gegenüber den Grundstücken Eigenland Nr. 8 und 9 war die Festsetzung einer Wendefläche als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die sich in ihren Ausmaßen an dem derzeitigen Bestand orientiert hat (aktuell als Stellflächen für die Gartenanlage genutzt). Beabsichtigt war, dass die Landeshauptstadt Potsdam die erforderlichen Flächen von den Privateigentümern erwirbt und entsprechend ausbaut.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014) wurden seitens der betroffenen Eigentümer Bedenken gegen eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche vorgetragen, die mit einem Eingriff in das private Eigentum und ggf. einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden wäre.

Diesen Bedenken trägt die vorliegende Planung insoweit Rechnung, als dass auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Weg ‚Kolonie Eigenland‘ verzichtet wird. Stattdessen soll die vorhandene Wegebreite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden, um die Voraussetzungen für eine dauerhafte gesicherte Erschließung aller anliegenden Grundstücke zu sichern. Im nördlichen Abschnitt des Weges befinden sich private Gärten, die ebenfalls entsprechend erschlossen werden können.

Zum Festsetzungsvorschlag des 2. B-Plan-Entwurfes (Stand 14.04.2016) als GFL-Recht haben die betroffenen Eigentümer im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wiederum vorgeschlagen, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht ausschließlich auf deren Eigentum festzusetzen sondern auch die östlich angrenzenden Flurstücke 174 und 175 in Anspruch zu nehmen. Dort befinden sich Gartenparzellen der Gartenanlage „Hoffnung“, die ebenfalls über den Weg ‚Kolonie Eigenland‘ erschlossen werden. Diese Anregung wurde aufgegriffen. Die seitlich des Weges vorhandenen Zaunanlagen wurden im Dezember 2016 neu vermessen, um eindeutig feststellen zu können, in welchen Bereichen sich derzeit die Wegeflächen befinden. Die östlichen Zäune am Weg (zu den Kleingartenparzellen sowie dem bewohnten Grundstück am Concordiaweg 3 [Flurstück 174]) bilden die Grenze für die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die durchgehend mit einer Gesamtbreite von 3,50 m festgesetzt ist. Eine Breite von 3,50 m ist für eine Befahrung des Weges die Mindestbreite, um auch eine Befahrung für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Gemäß der Richtlinie für die Feuerwehr müssen Zu- und Durchfahrten mindestens 3,50 m breit sein, sofern sie auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Bauteile, begrenzt werden. Die Zäune auf den einzelnen Wohn- und Gartengrundstücken zur seitlichen Begrenzung des Weges gelten dabei als Bauteile im Sinne der Richtlinie.

### **2.2.2 Fußwege**

Abweichend vom Vorentwurf werden im Bebauungsplan keine gesonderten Fuß- und Radwege festgesetzt. Der bestehende Fußweg zwischen Donarstraße und Oberer Donarstraße kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben, ggf. ist künftig jedoch eine Verlagerung sinnvoll, um die Sicherheit spielender Kinder nicht zu gefährden, die von der Fläche mit den Spielgeräten zum Ballspielfeld derzeit den Fußweg queren müssen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist diesbezüglich jedoch keine weitere Regelung erforderlich.

Die vorhandenen Wege innerhalb der Gartenanlagen sind für die Öffentlichkeit von hoher Wertigkeit für die Erholung und können auch Teil von „kurzen“ Wegeverbindungen sein. Die Gartenvereine hingegen haben individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine unbegrenzte Öffnung, doch sollte die hierfür erforderliche Abstimmung insbesondere mit den Gartenvereinen auf städtischen Flächen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

### **2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans greift die bestehenden Nutzungsstrukturen weitgehend auf. Darüber hinausgehende Nutzungsänderungen sind gemäß den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen nicht vorgesehen. Einzige Ausnahme bildet die Gartenparzelle Nr. 22 in der Gartenanlage Hoffnung, die derzeit dauerhaft zum Wohnen genutzt wird. Eine planungsrechtliche Sicherung der einzelnen Parzelle innerhalb der Gartenanlage liegt nicht im städtebaulichen Interesse. Nach Aufgabe der Wohnnutzung soll hier nur noch eine der Umgebung entsprechende Nutzung als Dauerkleingarten zulässig sein.

### **2.4 Landschaftsplanerisches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur wenige landschaftsgestalterische Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets vorgesehen. Die Dauerkleingärten als Erholungsflächen werden weiterhin gesichert.

Vorgesehen ist weiter, einige ortsbildprägende Bäume im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern. Maßgebliche Bedeutung für das Ortsbild hatte zum einen die Zitterpappel (Espe) im Bereich des Wendekreises der Oberen Donarstraße. Die Pappel musste zwar im Herbst 2014 aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden, doch ist eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle auch aus landschaftspflegerischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Verkehrsfläche berücksichtigt in ihren Ausmaßen den Wurzelradius des Baumes.

Des Weiteren sind die Bäume der zentralen Freifläche / Gemeinschaftsfläche der Gartenanlage „Babelsberg 1912“ ein wichtiger und ortsbildprägender Bestandteil der Gartenanlage und sollte dauerhaft erhalten werden. Weitere Maßnahmen zur Umgestaltung der Flächen werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans derzeit vorhandenen zum Dauerwohnen genutzten Gebäude sollen als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Abweichend vom Vorentwurf des Bebauungsplans bezieht sich die flächenhafte Festsetzung mit einer Ausnahme nicht mehr auf die Flurstücksgrenzen sondern vielmehr auf die Flächenanteile, die im Bestand mit Wohngebäuden bebaut sind. Dies begründet sich in dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel, lediglich „...*die vorhandenen dauerhaft bewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern.*“ Im Umkehrschluss sollen keine zusätzlichen Wohngebäude bzw. maßgeblichen Erweiterungen zulässig sein. Die Grundstücke sind jedoch teilweise so groß, dass theoretisch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes möglich wäre. Mit der Begrenzung der Wohngebietsfläche auf einen Teil der Grundstücke wird das ausdrückliche Planungsziel umgesetzt. Ausgehend von der straßenseitigen Gebäudekante wird die Wohngebietsfläche mit einem Abstand von 5 m auf den einzelnen Grundstücken begrenzt. Diese Abstandsfläche berücksichtigt mögliche private Interessen an einer Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle oder der Errichtung von Terrassen oder ähnlichem. Die verbleibenden Grundstücksanteile werden als Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen (vgl. dazu Ausführungen unter 3.3.2).

Die Erschließung der von den öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet hinten gelegenen Wohngebiete ist nach wie vor gesichert, da die Flächen (Wohngebiet und Hausgarten) jeweils dem gleichen Eigentümer zugeordnet sind. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf z.B. in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird für das Flurstück 170 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Sollte beispielsweise das Flurstück 171 künftig veräußert werden, muss der Eigentümer des Wohngrundstückes (Flurstück 170) die Erschließung seiner Fläche privatrechtlich regeln.

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 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 1.1: Reines Wohngebiet**

*Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die derzeit zum Dauerwohnen genutzten Wohngrundstücke sind durch ihre ruhigen Wohnlagen im Grünen und ihre Umgebung der Gartenanlagen geprägt. Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll, da es sich im Bestand ausschließlich um Wohngebäude handelt. Diese Baugebietsart 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.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplans sieht eine ausschließliche Sicherung der vorhandenen zum dauernden Wohnen genutzten Gebäude vor. Zulässig sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1) sein.

Aufgrund der besonderen Lage der Wohngebiete innerhalb von gebietsprägenden Kleingärten sollen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (Nr. 2) hingegen ausgeschlossen werden. Zu dem Begriff des „Gebiets“ ist davon auszugehen, dass alles einzubeziehen ist, was sich in fußläufiger Entfernung von etwa einer halben Stunde befindet. Damit wäre nicht nur das Planungsgebiet einbezogen, in dem die Dauerkleingartennutzung eine deutlich prägende Wirkung hat. Mit einer Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung würde zusätzlicher Verkehr in das Gebiet hineingezogen werden, der aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vermieden werden sollte. Als Planungsziel des Bebauungsplans ist zudem ausdrücklich formuliert, dass lediglich die im Bestand vorhandenen dauerhaft bewohnten Gebäude planungsrechtlich zu sichern sind, um als Hauptziel die Kleingartenanlagen zu erhalten. Weitere darüber hinaus gehende, bislang auch nicht vorhandene Nutzungen sind demnach nicht vorgesehen.

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 (verbunden mit entsprechender verkehrlichen Belastung, Lärmemissionen z.B. bei sportlichen Anlagen etc.), entsprechen jedoch nicht dem formulierten Planungsziel. Auch zur Sicherung des Erholungswertes der umgebenden Flächen (Dauerkleingärten) wäre eine derartige Bandbreite an Nutzungen nicht zielführend.

#### Begrenzung von Wohnungen

**TF 1.2:** *Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).*

Die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude ergibt sich aus der konsequenten Umsetzung des von der Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziels, lediglich die bestehenden Wohnnutzungen zu sichern. Insbesondere wird damit aber auch der besonderen städtebaulichen Situation im Plangebiet Rechnung getragen. Geprägt wird das Gebiet maßgeblich durch die kleingärtnerischen Nutzungen, deren Sicherung das oberste Planungsziel des Bebauungsplans ist. Die Wohngebäude haben keine prägende Wirkung und werden ganz überwiegend auch nur mit jeweils einer Wohnung genutzt. Eine Nutzungsverdichtung auf den Wohngrundstücken würde mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden sein, welches sich wiederum auf die Gartenruhe auswirken kann. Insbesondere die mitten in den Kleingartenanlagen gelegenen Wohngrundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“ sind nicht für eine intensivere Nutzung geeignet als bisher stattfindend. Die private Erschließung über diesen 3,50 m breiten Weg ist nur für ein sehr geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Mit einer höheren Zahl an Wohnungen würde sich zudem der Bedarf an Stellplätzen und daraus resultierend an dem Versiegelungsumfang auf den Grundstücken erhöhen. Die Ausnahmeregelung für das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 50 berücksichtigt den vorhandenen Bestand von drei genutzten Wohnungen in diesem Gebäude. Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 1.2 bildet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB handelt, der keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung vorsieht, wird sich die sonstige Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den bisher anzuwendenden Regelungen des § 35 BauGB (Außenbereich) richten. Für die vorhandenen Wohngebäude bestimmt sich der Zulässigkeitsrahmen dabei insbesondere nach § 35 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB.

Nach Nr. 2 des § 35 Abs. 4 BauGB ist:

*„... die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen [möglich]:*

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.“*

In Nr. 3 des § 35 Abs. 4 BauGB ist die *„alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle“* geregelt.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten findet hingegen § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB keine Anwendung für Bauvorhaben im Reinen Wohngebieten. Die dort formulierten Regelungen zur ggf. möglichen Erweiterung der Wohngebäude (im Außenbereich) auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen (insbesondere Nachweis der zulässigerweisen Errichtung des Gebäudes, z. B. Baugenehmigung) werden mit der Festsetzung im Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

### **3.2 Verkehrsflächen**

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Festsetzung vorgesehen. Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen soll nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, sondern erst im Zuge der konkreten Ausbauplanungen festgelegt werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jedoch so dimensioniert, dass ein Ausbau entsprechend möglich ist (vgl. hierzu die Ausführungen unter B2.2 - Verkehrskonzept und Erschließung).

#### **3.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung der vorhandenen Wohngrundstücke sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Gemäß ihrer örtlichen Erschließungsfunktionen und ihrer Anbindungen an das umgebende Straßennetz ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, diese Flächen als öffentliche Flächen festzusetzen.

##### Bruno-H.-Bürgerel-Straße

In diesem Bereich sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand gesichert werden. Alle Flächen sind entsprechend gewidmet und befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Westlich schließt sich ein öffentlicher Fußweg an die Bruno.-H.-Bürgerel-Straße an. Um die Vernetzung zu verdeutlichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans über den bisher im Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereich hinaus geringfügig erweitert.

### Donarstraße

Das westliche Ende der Donarstraße erschließt sowohl die Gartenanlage „Babelsberg Nord“ als auch den öffentlichen Spielplatz. Die vorhandene und entsprechend öffentlich gewidmete Fläche ist als Sackgasse ausgebildet, in der auch Stellplätze angeordnet sind. Mit einer Breite von 7,00 m und einem Wendebereich soll die Straße vollständig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

### Obere Donarstraße

Die Obere Donarstraße soll mit einer Breite von 7 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Dabei erfolgt eine geringfügige Verlagerung von der jetzigen, ungeordneten und unbefestigten Fahrbahn nach Norden, wodurch einige Flächen der Gartenparzellen in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist erforderlich, um auf der gesamten Länge der künftigen Verkehrsfläche einen Zweirichtungsverkehr sowie Entwässerungsmulden oder Parkflächen ermöglichen zu können. Die Flurstücke, auf denen die Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, befinden sich überwiegend in Privateigentum. In der historischen Planung war ursprünglich vorgesehen, die Donarstraße aus der GAGFAH-Siedlung kommend nach Westen fortzuführen, daher befinden sich die Flurstücke 90, 91 und 150 aktuell im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Im Zuge der Umsetzung der Straßenplanung bietet sich hier ggf. ein Flächentausch an.

Im östlichen Bereich der Donarstraße soll die Straßenverkehrsfläche zu einem Wendekreis ausgeweitet werden, der mit einem inneren Radius von 6 m den Anforderungen der RAST 06 an den Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges entspricht. Dieser ist ebenso für Fahrzeuge der Feuerwehr geeignet. Fortgeführt wird die Straßenverkehrsfläche bis zu dem im Bestand vorhandenen Fußweg, der Bestandteil der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz ist und eine Verbindung zwischen der Donarstraße und der Oberen Donarstraße herstellt.

### Concordiaweg

Der Concordiaweg erfüllt eine wichtige Erschließungsfunktion sowohl für die Dauerkleingärten als auch für die anliegenden Wohngrundstücke. Zugunsten einer geordneten Erschließung soll das im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam liegende Flurstück 19/2 in einer Breite von 7,00 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Innerhalb dieser Breite ist neben der Anlage eines Zweirichtungsverkehrs auch die Integration von seitlichen Entwässerungsmulden als auch vereinzelt die Herstellung von Stellplätzen möglich. Da das Flurstück 19/2 derzeit zu einem großen Teil in die angrenzenden Gärten bzw. Wohngrundstücke mit einbezogen ist, erfordert die Umsetzung des Planes den Rückbau der Parzellenbegrenzungen und die Aufgabe der privaten Nutzungen in diesen Parzellen- bzw. Grundstücksbereichen. Im Zuge der späteren Detailplanungen zum Straßenbau kann ggf. ein geringerer Rückbau erforderlich werden, wenn mit den Ergebnissen der Detailplanung (z.B. Baugrunduntersuchungen, Anforderungen und technische Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers etc.) zugleich eine den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechende Verkehrsabwicklung nachgewiesen wird. Der vorliegende Bebauungsplan setzt jedoch die mindestens erforderliche Breite fest, die für die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Stellplätzen und seitlichen Entwässerungsmulden erforderlich ist.

#### **3.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**

Der vorhandene Parkplatz am Concordiaweg / Ecke Karl-Liebknecht-Straße wird mit der Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

### 3.3 Grünflächen

#### 3.3.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die Festsetzung der bestehenden Kleingartenanlagen 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 sowohl städtische als auch private Flächen betroffen. Die Festsetzung private Grünfläche „Dauerkleingärten“ basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, geregelt:

##### **TF 2: Dauerkleingärten**

*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 m<sup>2</sup> 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.

Auf den Bestandsschutz in den Kleingartenanlagen wird hingewiesen. Dieser regelt sich nach § 20a Nr. 7 BKleingG und schützt die legal errichteten baulichen Anlagen in ihrem Bestand.

#### 3.3.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg“ wird als wichtiges Planungsziel benannt, dass lediglich die vorhandenen dauerbewohnten Gebäude in ihrer bestehenden Nutzung und die übrigen Flächen als Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert werden sollen. Daraus ist abzuleiten, dass auf den bewohnten Grundstücken keine weiteren Wohngebäude errichtet werden sollen. Einige dieser privaten Grundstücke sind jedoch so groß, dass theoretisch ein weiteres Wohngebäude errichtet werden könnte. Um dieser städtebaulich nicht gewollten Entwicklung entgegen zu wirken, sollen – abweichend vom Vorentwurf – die nicht mit dem Wohngebäude überbauten Grundstücksanteile künftig als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden.

Das Flurstück 151 ist in die Nutzung der angrenzenden, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke mit einbezogen worden. Aufgrund ungeklärter Rechtsverhältnisse wurde jedoch bislang kein Eigentümerwechsel vollzogen. Vor Ort ist aber feststellbar, dass der nördliche Teil des Flurstücks 151 als Garten in das Wohngrundstück Obere Donarstraße integriert wurde und im südlichen Bereich ist ein kleinerer Teil des Flurstücks 151 in den Garten des Grundstücks Hoher Weg Nr. 8 einbezogen. Die vorhandenen Zaunanlagen und die Gestaltung der Flächen lassen auf diese Nutzung schließen. Um eine Ausweitung der Hauptnutzungen unter Beachtung der Planungsziele und analog zu den an-

deren Wohngrundstücken im Geltungsbereich zu vermeiden, sollen diese Flächen im Bebauungsplan ebenfalls als Hausgarten festgesetzt werden.

Auch Teile des Flurstücks 49 sind in die Gestaltung der angrenzenden bewohnten Grundstücke Concordiaweg Nr. 2 und Eigenland Nr. 4 einbezogen. Insofern ist auch eine künftige Sicherung als Hausgarten städtebaulich sinnvoll und angemessen. (Eine Einbeziehung in die Kleingartenanlagen liegt nachweislich nicht vor.)

Die Wahl der Zweckbestimmung „Hausgarten“ soll dazu dienen, die Zugehörigkeit der Fläche zu dem mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücksteil zu verdeutlichen. Bauliche Hauptnutzungen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht erwünscht, untergeordnete bauliche Nutzungen wie Gerätehäuschen, Garagen oder auch Zufahrten sind aber möglich. Diesbezüglich sollen im Bebauungsplan keine weiteren Einschränkungen vorgenommen werden. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

### **3.3.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“**

Erst im Rahmen von vertiefenden Recherchen im Laufe des Planaufstellungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass entlang des Weges „Kolonie Eigenland“ nicht nur private Grundstücke mit Wohngebäuden, sondern weiter im Norden auch private Gärten liegen, die nicht den angrenzenden Gartenvereinen zugeordnet sind. Dies betrifft die Flurstücke 151, 154, 155, 156, 157 der Flur 2, Gemarkung Babelsberg. Diese Gartengrundstücke sind auch nicht in einem separaten Gartenverein organisiert oder wurden gegen Pachtzins an Pächter zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung übergeben, sondern werden von den jeweiligen Eigentümern privat genutzt. Die festzusetzenden Flächen sollen auch künftig Freizeit- und Erholungszwecken dienen, in denen der Grüncharakter dominiert und bauliche Anlagen untergeordnet sind. Dementsprechend sollen diese Flächen ganz überwiegend im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt werden.

Der mittlere Teil des Flurstücks 151 bildet gemeinsam mit dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstück Nr. 53 eine gärtnerische Einheit. Das Flurstück 53 ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet und nur mit einer Gartenlaube bebaut. Die Erschließung erfolgt über den Weg ‚Eigenland‘. Aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung ist eine künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten und es ist städtebaulich gerechtfertigt, mit Blick auf die Planungsziele und die anderen privaten Gärten die betroffene Fläche als Erholungsgarten festzusetzen. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung private Grünfläche, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

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 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Größenbeschränkung für Lauben soll oberhalb der zulässigen Laubengröße von 24 m<sup>2</sup> in den Kleingärten, aber unterhalb der üblicherweise für Wochenendhäuser angenommenen Grundfläche von 40-50 m<sup>2</sup> liegen. Da eine Laubengröße von ca. 35 m<sup>2</sup> aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort mit Blick auf die Umgebungsbebauung 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 m<sup>2</sup> aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 35 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.*

Für die vorhandenen Gebäude, die eine größere Grundfläche aufweisen, gilt Bestandschutz. Der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen dient dem Erhalt des prägenden Gartencharakters sowohl in den Erholungsgärten, insbesondere aber auch dem Anspruch der dauerhaften Einbindung in die umgebende kleingärtnerische Nutzung. Mit der Größenbeschränkung soll zugleich der weiteren Entwicklung des Gebietes in Richtung Wochenendhausgebiet Einhalt geboten bzw. dem dauerhaften Wohnen im Gebiet entgegen gewirkt werden.

In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Erholungsgärten keine Wochenendhäuser zulässig sein sollen. Auch im Bestand – ohne die Rechtsgrundlage des künftigen Bebauungsplans – wäre eine Zulässigkeit von Wochenendhäusern in diesem Bereich nicht zulässig, da sie keine privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB sind. Es entspricht auch nicht der planerischen Intention, über die vorhandenen Wohnnutzungen hinaus weitere – wenn auch zeitlich befristete – Wohnnutzungen in Form von Wochenendhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen.

### **3.3.4 Öffentliche Grünflächen**

Der bereits seit DDR-Zeiten zwischen der Donarstraße und der Oberen Donarstraße gelegene Spielplatz mit Ballspielfläche soll im Bestand planungsrechtlich gesichert und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden.

Der Spielplatz ist mit einem Sandspielbereich inkl. Geräte und einer Tischtennisplatte ausgestattet. Auf der Ballspielfläche befinden sich zwei Kleinfeldtore, ein Basketballständer sowie die dazugehörige Umzäunung (Ballfangzaun mit einer Höhe von 4 m). Der Spielplatz mit der angrenzenden Ballspielfläche dient zum Austoben und ungehinderten Bewegen der Kinder und Jugendlichen in den Kleingartenanlagen und dem angrenzenden Wohngebiet. Er ist nicht für eine leistungsorientierte Nutzung und für den Vereinssport geeignet. Mit den vor Ort vorgegebenen Nutzungszeiten sind die bei bestimmungsgemäßem Gebrauch der Anlagen des Spielplatzes und der Ballspielfläche unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen auf ein Mindestmaß beschränkt worden. Der Handlungsspielraum für aktive Schallschutzmaßnahmen ist bei einer bestehenden Anlage deutlich schwieriger und planungsrechtliche Festsetzungen sind in diesem Fall auch nicht gerechtfertigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sehen für Kleingärten einen zulässigen Lärmpegel von 55 dB(A) tags und nachts vor. Dies ist vergleichbar mit den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet – tagsüber. Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder beispielsweise auch auf einem Ballspielfeld hervorgeföhrt werden (Rufen, Lachen, Schreien etc.), sind nach der aktuellen Rechtsprechung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die technische Ausstattung der Einrichtungen und der Spielgeräte muss hingegen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Diese sind von dem zuständigen Träger bei der Unterhaltung der Anlage auch ohne planungsrechtliche Regelungen entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan sollen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Rechte) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden, um die rechtliche Grundlage für Erschließung sogenannter gefangener Grundstücke zu schaffen (Textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.15). Diese „gefangenen Grundstücke“ sind nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen anliegend, so dass deren gesicherte Erschließung mit der Festsetzung von GFL-Rechten vorbereitet werden soll. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzungen mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor. Die Darstellung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan erfolgt, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig sind.

### Wohngrundstück Karl-Liebknecht-Straße 50

Für die Erschließung des in zweiter Reihe zur Karl-Liebknecht-Straße gelegenen Wohngrundstücks soll ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt werden. Dies wird als ausreichend und verhältnismäßig betrachtet, um die Erschließung dauerhaft zu sichern. Der Weg übernimmt keine Verbindungs-, sondern lediglich eine Erschließungsfunktion für die Benutzer und Besucher der wenigen anliegenden Grundstücke. Ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht – mit Ausnahme für Fußgänger – nicht. Eigentümerin der Fläche, auf der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen ist, ist die Landeshauptstadt Potsdam. Da über diesen im Bestand bereits vorhandenen Stichweg neben dem Wohngebäude auch die angrenzenden Dauerkleingärten erschlossen werden, ist folgende textliche Festsetzung vorgesehen:

**TF 4.1:** Die Fläche **A** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

### Weg „Kolonie Eigenland“

Westlich des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ befinden sich sowohl bewohnte Grundstücke als auch private Gartengrundstücke, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Gemäß § 5 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Die Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen müssen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung sollen im Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher als auch ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt werden. Zugleich ist jeweils ein Gehrecht zugunsten der direkt östlich angrenzenden Kleingartenparzellen vorgesehen.

**TF 4.2** Die Fläche **B** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 4 (Flurstücke 170, 171),
- Eigenland 6 (Flurstück 169),
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

**TF 4.3** Die Fläche **C** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 6 (Flurstück 169),
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
- Eigenland 10 (Flurstück 163).

**TF 4.4** Die Fläche **D** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 5 (Flurstück 167),
- Eigenland 7 (Flurstück 166),

- *Eigenland 9 (Flurstück 164),*
- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

**TF 4.5** Die Fläche **E** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 7 (Flurstück 166),*
- *Eigenland 9 (Flurstück 164),*
- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

**TF 4.6** Die Flächen **F** sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.

**TF 4.7** Die Fläche **G** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 9 (Flurstück 164),*
- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

**TF 4.8** Die Fläche **H** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 10 (Flurstück 163).*

**TF 4.9** Die Fläche **J** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162).*

**TF 4.10** Die Fläche **K** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157).*

**TF 4.11** Die Fläche **L** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157)*
- *Eigenland 13 (Flurstück 156).*

**TF 4.12** Die Fläche **M** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157)*
- *Eigenland 13 (Flurstück 156)*
- *Eigenland 14 (Flurstück 155).*

**TF 4.13** Die Fläche **N** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- *Eigenland 11 (Flurstück 162),*
- *Eigenland 12 (Flurstück 157)*
- *Eigenland 13 (Flurstück 156)*
- *Eigenland 14 (Flurstück 155)*
- *Eigenland 15 (Flurstück 154).*

**TF 4.14** Die Fläche **P** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157)
- Eigenland 13 (Flurstück 156)
- Eigenland 14 (Flurstück 155)
- Eigenland 15 (Flurstück 154)
- Flurstück 151 (festgesetzte private Grünfläche „Erholungsgarten“).

**TF 4.15** Die Flächen **B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P** sind mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Breite der festzusetzenden Fläche für die GFL-Rechte B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N und P orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und soll mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt werden. Damit können die Anforderungen der Richtlinie für die Feuerwehr<sup>4</sup>, in denen die Breite für Zuwegungen und Durchfahrten bestimmt sind, erfüllt werden. Zugleich entspricht dies den bereits im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten des Flurstücks 164, dessen Erschließung über die anderen bewohnten Grundstücke bereits grundbuchlich gesichert ist (vgl. Kapitel A2.5.2). Gegenüber dem Flurstück 166 (Eigenland 9) ist eine Fläche für ein Fahrrecht vorgesehen, die dem Wenden von Rettungsfahrzeugen dienen soll. Sie erfüllt in ihren Abmessungen die Anforderungen an einen Wendebereich der RAS 06 an den Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges und ist damit für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessen.

Eine weitere Feuerwehr-Aufstell- und Bewegungsfläche ist für das Gebäude auf dem Grundstück Eigenland 4 erforderlich, da dieses Gebäude sowohl mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche des Concordiawegs als auch der vorstehend erläuterten Aufstell- und Bewegungsfläche im Wendebereich des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ entfernt ist. Da es das einzige Wohngebäude ist, für das diese zusätzliche Aufstell- und Bewegungsfläche notwendig ist, wird die Fläche auf den Flurstücken 171 und 49 vorgesehen. Teile des Flurstücks 49 werden vom Eigentümer der Grundstücks Eigenland 4 bereits seit längerer Zeit mitgenutzt und wurden entsprechend in die Grundstücksgestaltung mit einbezogen (Grundstückszufahrt, Nebengebäude, Zaun etc.). Die Ausmaße der Aufstell- und Bewegungsfläche entsprechen den Vorgaben der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr.

(Aufgrund der Einbeziehung von Teilen des Flurstücks 49 in die Grundstücksnutzungen Kolonie Eigenland Nr. 4 bzw. Concordiaweg Nr. 2 und der dort tatsächlich ausgeübten Nutzungen sollen diese Flächen im Bebauungsplan künftig als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt werden – vgl. dazu Kapitel B3.3.2.)

### 3.5 Anpflanzungen von Bäumen

Im Wendekreis der Oberen Donarstraße hat bis zum Frühjahr 2014 eine Zitterpappel (Espe) gestanden, die das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich maßgeblich geprägt hat. Der Baum musste aus Verkehrssicherungsgründen beseitigt werden, eine Nachpflanzung ist bislang nicht erfolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich, da er die Blicke insbesondere entlang der Oberen Donarstraße auf den Wendebereich fokussiert. Die Pappel hat einen wertvollen gestalterischen Aspekt der Verkehrsfläche dargestellt, der mit der Neupflanzung an gleicher Stelle wieder aufgegriffen

---

<sup>4</sup> Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.3.2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631)

werden kann. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und soll entsprechend auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfolgen.

### **3.6 Erhalt von Einzelbäumen**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sollen einzelne Bäume im Geltungsbereich, die das Ortsbild maßgeblich prägen zum Erhalt festgesetzt werden. Dies betrifft die Bäume auf dem Gemeinschaftsplatz der Gartenanlage „Babelsberg 1912“.

### **3.7 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**

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

Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung bildet § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz.

### **3.8 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.

#### **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 berücksichtigenden 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/04 S. 215) (BbgDSchG) 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 Erlaub-

nis – 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 kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können 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 Formen sind über diese gesetzlichen Auflagen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

### **3.9 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.

#### **3.9.1 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).

### 3.9.2 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. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) 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. Klimaschutz

### 4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

- *Grünflächen „Dauerkleingärten“ und „Erholungsgärten“*: Der Freihaltung von Versiegelung von großen und überwiegend zusammenhängenden Bereiche dienen die Festsetzungen von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und „Erholungsgärten“.
- *Grünflächen „Hausgärten“*: Mit dieser Festsetzung werden zusätzliche, über den Bestand hinaus gehende Versiegelungen auf bewohnten Grundstücken vermieden.
- *Begrenzung der Grundfläche für die baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen „Dauerkleingärten und „Erholungsgärten“*: Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche für die baulichen Anlagen wird die Versiegelung im Plangebiet deutlich eingeschränkt.
- *Begrenzung der Anzahl der baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen „Erholungsgarten“*: Auch mit dieser Festsetzung erfolgt eine Begrenzung der möglichen Versiegelung und Verdichtung der Bebauung. Für die Dauerkleingärten ist eine entsprechende Regelung per Festsetzung nicht erforderlich, da sich dies aus der Rechtsgrundlage des Bundeskleingartengesetzes ergibt.

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.

### 4.2 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-Wärmegegesetz (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 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789);
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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).

## 5. Flächenbilanz

### Nutzung

### Flächengröße

#### **Baugebiete**

Reine Wohngebiete ca. 4.470 m<sup>2</sup>

#### **Grünflächen**

Private Grünfläche, Dauerkleingarten ca. 105.970 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche, Hausgarten ca. 4.320 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche, Erholungsgarten ca. 3.120 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen, Spielplatz ca. 2.630 m<sup>2</sup>

#### **Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen (gesamt) ca. 5.830 m<sup>2</sup>

*Bruno-H.-Bürgerel-Straße ca. 1.680 m<sup>2</sup>*

*Donarstraße ca. 370 m<sup>2</sup>*

*Obere Donarstraße ca. 1.730 m<sup>2</sup>*

*Concordiaweg ca. 2.050 m<sup>2</sup>*

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz ca. 330 m<sup>2</sup>

**Geltungsbereich gesamt ca. 126.670 m<sup>2</sup>**

## C Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan zielt auf eine bestandsorientierte Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ab. Dabei sollen die zwischen den kleingärtnerisch genutzten Flächen vorhandenen dauerbewohnten Häuser integriert und deren Erschließung gesichert werden; eine weitere Entwicklung von Wohngebäuden soll im Plangebiet jedoch ausgeschlossen 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 bestehenden 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.

##### 2.2.2 Ausgangssituation

Die Böden im Plangebiet sind durch langjährige gärtnerische Nutzung anthropogen überformt und teilweise überbaut. Der Versiegelungsgrad liegt ganz überwiegend <25.

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.*<sup>5</sup> 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.

### **2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Planbedingt sind keine wesentlichen Veränderungen im Schutzgutbereich Boden zu erwarten.

### **2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine wesentlichen Veränderung des Schutzgutes Boden auf den Parzellen und Grundstücken zu erwarten.

### **2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch Art und Weise des Straßenausbaus kann der Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen reduziert werden (z.B. durch wasser- und luftdurchlässige Pflasterung von Teilflächen).

## **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.

### **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; sie folgen dem Gefälle von Norden nach Süden und liegen am Concordiaweg bei ca. 4 m unterhalb der Geländeoberfläche.

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*“<sup>6</sup> aus. Spezielle Daten zur aktuellen Grundwasserqualität liegen für das engere Plangebiet nicht vor; grundwasserfördernde Brunnen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Wassergüte 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.

---

<sup>5</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

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

### **2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eine grundlegende Änderung der Gewässersituation ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildung im Gebiet kann sich bei künftiger Ableitung der Straßenabwässer geringfügig reduzieren.

### **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**

Technische Lösungen, welche einen Verzicht auf Kanalisation und Ableitung der Straßenabwässer ermöglichen würden, sollten im Rahmen der Straßenplanung geprüft werden (z.B. Versickerung über Rigolen im Straßenraum).

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 durchgrünten 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.

### **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, Zitterpappel und Eiche. Südlich der Treppenanlage, die als fußläufige Verbindung zwischen Glienicker Winkel und Bruno-H.-Bürgel-Straße dient, befindet sich auf einer steilen Böschung ein flächiges Laubgebüsch (07100) mit gemischtem Gehölzbestand. Zwischen Donar- und Oberer Donarstraße befindet sich zudem ein von Gehölzen eingefasster Spielplatz mit Ballspielfläche (10202), am Concordiaweg Ecke Karl-Liebknecht-Straße befindet sich ein Parkplatz mit Baumbestand (12640). [In der **Anlage 2** sind die Biotoptypen graphisch dargestellt.]

Die Biotoptypenstruktur 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. Örtlich begrenzt ändert sich lediglich die Klassifizierung der Verkehrsflächen durch den Wegebau zur Erschließung der Reinen Wohngebiete geringfügig (12610).

Planbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind – wenn überhaupt – nur im Zusammenhang mit der Erschließung denkbar. Die artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden dabei voraussichtlich nicht berührt. Auch eine erhebliche Betroffenheit geschützter Bäume ist nicht erkennbar.

## 2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine wesentlichen Veränderung der Biotopstrukturen auf den Parzellen und Grundstücken zu erwarten.

## 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 typisch ausgeprägte Kleingartenanlagen bestimmt. Nur im Bereich des Weges ‚Kolonie Eigenland‘ gibt es Übergänge des Gebietscharakters zu Kleinsiedlungsstrukturen. Wertbestimmende Elemente sind der prägende Großbaumbestand als Einzelbäume aber auch Baumgruppen und die reizvolle Hanglage mit weiten Blickfeldern

in Richtung Babelsberger Innenstadt. Im Nordwesten rahmt die Gehölzkulisse des Babelsberger Parks das Gebiet, im Südwesten streift eine Sichtachse vom Flatowturm den Geltungsbereich.

### **2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Der Gebietscharakter wird durch die Planung nicht verändert. Die Neuordnung der Erschließungssituation mit Anlage von Begleitgrün kann zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes der Verkehrsflächen führen.

### **2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

### **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. Nur temporär kommt es bei Veranstaltungen im südwestlich angrenzenden Karl-Liebknecht-Stadion zu erhöhten Lärmimmissionen im Plangebiet.

Die Kleingärten stellen aufgrund ihrer öffentlich nutzbaren Durchwegung attraktive Naherholungsflächen für die Babelsberger Bevölkerung dar. Die Gartenparzellen und Hausgärten dienen der privaten Erholungsnutzung.

### **2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Schutzgutbezogen gibt es keine wesentlichen Veränderungen zum Status quo.

### **2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen und damit auch keine Veränderung für das Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung zu erwarten.

### **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. Eine Sichtachse vom Flatowturm streift den südwestlichen Geltungsbereich.

Im nördlichen 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 lediglich bestandssichernde Planung voraussichtlich nicht betroffen. Ggf. können bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale aufgefunden werden.

### **2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung der Planung ist nicht schutzgutrelevant. Bei Erdarbeiten können ggf. weitere Bodendenkmale aufgefunden 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. Auch der Straßenausbau wird aufgrund der Vorprägung der betroffenen Flächen durch bereits bestehende, nahezu vollständig versiegelte Fahrwege sowie angrenzende Flächenbefestigungen, Mauern, Fundamente etc. nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gewertet. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist gering (< 400 m<sup>2</sup>); von einer Erhöhung der verkehrlichen Nutzungsintensität ist nicht auszugehen. 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 Entdeckungstätte 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**

Beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sollte auf eine Kanalisierung und Ableitung der Straßenabwässer verzichtet und stattdessen eine örtlichen Versickerung angestrebt werden. Die Art und Weise der Straßenentwässerung ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

### **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.

## **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen liegen nicht vor, da es sich um eine bestandsichernde Planung handelt, die lediglich die ohnehin zulässige Art der baulichen Nutzung regelt sowie die Kleingärten. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **4.4 Zusätzliche Angaben**

##### **4.4.1 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.

##### **4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

#### **4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die bestandsorientierte Sicherung 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 bestandssichernde Planung handelt.

### 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). Die zur Verringerung von Eingriffen empfohlene Prüfung geeigneter Versickerungsmaßnahmen von Niederschlagswasser auf Straßen ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die vorgesehene Breite der Verkehrsflächen ermöglicht jedoch die Anlage von seitlichen Versickerungsmulden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen von großen, zusammenhängenden Grünflächen, der Beschränkung von Grundflächen für bauliche Anlagen in den festzusetzenden Dauerkleingärten und Erholungsgärten sowie der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Grundstücken kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

### 3. Soziale Auswirkungen

#### 3.1 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 für Wohnungsbau begründet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf für die bestehenden ca. 15 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).

#### 3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

Mit der Festsetzung von Dauerkleingärten werden die bestehenden Flächen für die Erholungsnutzung im besiedelten und siedlungsnahen Bereich dauerhaft zugunsten der Nutzer geschützt und erhalten. Sie dienen damit der privaten Erholungsnutzung.

Aufgrund ihrer öffentlich nutzbaren Durchwegungen stellen die Kleingartenanlagen zudem attraktive Naherholungsflächen für die Babelsberger Bevölkerung dar.

### 4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Da derzeit keine öffentliche Trinkwasserversorgung im Concordiaweg, im Weg Kolonie Eigenland und in der Obere Donarstraße anliegend sind, erscheint es angebracht, die künftige Versorgung über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die vorgesehenen Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte einzurichten. Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Gemäß § 37 Abs. 3 BbgBO sollte künftig die Anordnung der Entnahmestellen so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 100 m entfernt sind.

Aktuelle Kenntnisse zur Löschwasserregelung innerhalb der Kleingartenanlagen liegen derzeit nicht vor. Es sollten hierfür jedoch zentrale Lösungen angestrebt werden (Einrichtungen für die Löschwasserentnahme sowie eine ausreichende Anzahl von Feuerlöschern). Einrichtungen für die Löschwasserentnahme sollten nach Empfehlung der Feuerwehr jeweils in nicht mehr als 200 m Entfernung von jedem Platz / Parzelle erreichbar sein. Regelungen dazu können mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen. Den Gartenvereinen wird jedoch empfohlen, ggf. eine Gesamtlösung für die jeweilige Gartenanlage zu konzipieren, um möglicherweise teure Einzelfalllösungen im Hinblick auf den Brandschutz zu vermeiden.

Die übrige 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 Straßenverkehrsflächen) 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 hauptsächlich aus Grunderwerbskosten für Erschließungsanlagen sowie aus Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Flächen.

### 5.1 Verfahrenskosten

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

### 5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Wesentlich für die Ermittlung der Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind die Erschließungsflächen.

#### 5.2.1 Herstellungskosten

Nach derzeitiger Einschätzung der künftigen Ausbauplanung für die Verkehrsflächen geht die Landeshauptstadt Potsdam von einem **Gesamtaufwand von etwa 1.039.500 EUR** aus. Diese Summe umfasst die Planungsleistungen, Vermessung und Baukosten für die Straßenkörper sowie für die Entwässerungseinrichtung für eine gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen in die Versickerungsmulden und ggf. auch Kosten zur Versetzung von Grundstücksbegrenzungen (Zäune, Hecken).

Die Verkehrsanlage wird als Anliegerstraße eingestuft (75 % Straßenausbaubeiträge des Gesamtaufwands). Nach Abzug des beitragsfähigen Erschließungsbeitrags in Höhe von ca. 779.625 EUR für die Erschließungsanlagen (Anliegerstraße) sind städtische Eigenmittel in Höhe von ca. 259.875 EUR erforderlich, die durch die Landeshauptstadt Potsdam veranschlagt werden müssen.

#### 5.2.2 Unterhaltungskosten

Zusätzliche Unterhaltungskosten für die Landeshauptstadt Potsdam werden mit der Herstellung von Erschließungsanlagen in Höhe von ca. **4.158 EUR** entstehen.

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht vor dem Jahr 2022 zu rechnen; die Unterhaltungskosten werden daher erst nach 2022 anfallen.

Für den bestehenden Spielplatz an der Oberen Donarstraße werden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Unterhaltungskosten für die Landeshauptstadt Potsdam ausgelöst.

### 5.2.3 Grunderwerb

Kosten für den Grunderwerb werden für die festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallen. Die Verkehrsflächen der Oberen Donarstraße beanspruchen Flächen, die sich aktuell überwiegend in privatem Eigentum befinden.

Hierfür ist den Eigentümern ein angemessenes Angebot zu unterbreiten, welches sich am Verkehrswert zu orientieren hat. Insgesamt sind ca. 1.440 m<sup>2</sup> von der Landeshauptstadt Potsdam zu erwerben.

Im Rahmen der Berechnung der (geschätzt) anfallenden Grunderwerbskosten wurde bei den ca. 1.440 m<sup>2</sup> großen und in Privateigentum stehenden sowie noch nicht gewidmeten Verkehrsflächen analog zu Vergleichsflächen zunächst 1/4 (0,25 %) des aktuellen Bodenrichtwertes für diesen Bereich veranschlagt. Grundlage hierfür bildet ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.04.1989 (III ZR 237/87). Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt im Geltungsbereich 280,00 EUR/m<sup>2</sup>, ein 1/4 davon beträgt somit 70,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die Angabe des Bodenrichtwertes bezieht sich hierbei auf die derzeit aktuelle Bodenrichtwertkarte von 2014/2015 (Stand: 31.12.2014). Insgesamt würden somit ca. 100.800,00 EUR reine Ankaufskosten entstehen. Hinzu kommen die Kosten für Vermessung, Notar- und Gutachtergebühren sowie die Grunderwerbssteuer. Hierfür werden zusätzlich etwa 20% angesetzt, so dass sich damit eine geschätzte Gesamtsumme für den Grunderwerb in Höhe von ca. 121.000 EUR ergibt, die wiederum anteilig auf die Beitragspflichtigen umgelegt werden können. Somit sind für den Grunderwerb städtische Eigenmittel in Höhe von **30.250 €** erforderlich, die ebenfalls durch die Landeshauptstadt Potsdam zu veranschlagen sind.

### 5.2.4 Gesamtkosten Grunderwerb und Herstellung

Insgesamt fallen nach aktueller Einschätzung voraussichtlich **Gesamtkosten in Höhe von 1.160.500 EUR** an. Nach Abzug der beitragspflichtigen Zahlungen in Höhe von ca. 870.375 EUR sind insgesamt städtische Eigenmittel in Höhe von 290.125 zur Maßnahmenumsetzung erforderlich.

## 5.3 Planungsschaden und Entschädigung, Übernahmeanspruch

Mit der vorliegenden Planung werden keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert, die einen Planungsschaden mit Entschädigungsansprüchen auslösen würden.

### 5.3.1 Art der Nutzung

Die vorgesehenen Festsetzungen von reinen Wohngebieten und privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nicht mit dem Entzug von bestehenden Nutzungsrechten verbunden. Die planungsrechtlich zu sichernden bewohnten Gebäude sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zudem stehen einer baulichen Entwicklung dieser Flächen derzeit öffentliche Belange in Form der Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen. Im Übrigen beschränken sich die Rechtspositionen von Grundstückseigentümern *„auf den Bestand der auf Grund einer (ggf.) erteilten Baugenehmigung verwirklichten Nutzung. Die zulässige Nutzung im Sinne des § 42 BauGB wird dann durch den Bestandsschutz gekennzeichnet, den die von dem Eigentümer auf dem Grundstück errichteten baulichen Anlagen genießen“*.<sup>7</sup> Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB kommt deshalb nicht in

---

<sup>7</sup> Runkel in: Ernst / Zinkhahn / Bielenberg /Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 42 Rdnr. 35 e

Betracht, weil die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässige Nutzung weder aufgehoben noch geändert wird.

Mit der vorgesehenen Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden (TF 1.2) werden ebenfalls keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB ausgelöst. Eine Entschädigung käme allenfalls für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung in Frage, nicht in die (möglicherweise nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) zulässige Nutzung. Gemäß § 42 Abs. 3 „... kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.“ Diese Voraussetzungen sind für die Wohngebäude im Plangebiet nicht erfüllt. Die Wohngebäude im Plangebiet werden – mit Ausnahme des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50 – jeweils nur als eine Wohneinheit je Wohngebäude genutzt. Diese tatsächlich ausgeübte Nutzung wird den Grundstückseigentümern mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entzogen.

### **5.3.2 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**

#### **1.1 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).

#### **1.2 Frühzeitige Beteiligung**

##### **1.2.1 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.

##### **1.2.2 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 Fachbereich unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

#### **1.3 Teilung des Geltungsbereichs**

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 (Glienicker Winkel) sowie den zeitintensiven Abstimmungsprozessen zur Erschließung des südlichen Bereichs (Obere Donarstraße/Concordiaweg). 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 „Glienicker Winkel“ und Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“. Zugleich wurde entschieden, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Obere Donarstraße / Concordiaweg) öffentlich auszulegen.

#### **1.4 Förmliche Beteiligung**

##### **1.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 10.06.2014 bis 11.07.2014 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen statt. Die Öffentlichkeit wurde hierüber mit dem Amtsblatt Nr. 7 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28.05.2014 ortsüblich in Kenntnis gesetzt.

## **1.4.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 04.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

## **1.5 Abstimmungsprozesse zum Concordiaweg**

Die Verwaltung wurde von der Stadtverordnetenversammlung auf deren Sitzung am 07.05.2014 beauftragt, parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs einen Vorschlag zu erarbeiten, wie ein künftiger Ausbau des Concordiaweges auf das absolute Minimum einer gesicherten Erschließung reduziert werden kann. Im November 2014 erfolgte ein erster Sachstandsbericht im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, in dessen Verlauf zunächst eine Diskussion der vorgestellten Planungsvarianten in der Kleingartenkommission empfohlen wurde. Am 17.03.2015 wurden den Mitgliedern der Kleingartenkommission und anwesenden Vertretern der betroffenen Kleingartensparten ebenfalls die Varianten vorgestellt und zugleich angekündigt, dass eine Bürgerversammlung stattfinden solle. Mit den Anwohnern des Concordiawegs und der Wegs ‚Kolonie Eigenland‘ wurden am 04.06.2015 die Varianten zur künftigen Breite des Concordiawegs und mögliche Ausbau- und Gestaltungsvarianten diskutiert. Über die Ergebnisse sowohl der Kleingartenkommission als auch der Bürgerversammlung wurde wiederum der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.09.2015 und am 29.09.2015 informiert.

## **1.6 Erneute Beteiligung**

### **1.6.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Mit Beschluss vom 06.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entschieden. Zugleich wurde der Beschluss gefasst, den geänderten Planentwurf erneut auszulegen. Dabei wurde bestimmt, dass während der (erneuten) öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Mit dem Amtsblatt Nr. 8 vom 26.07.2016 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert. Während der Zeit vom 15.08. bis 23.09.2016 fand die erneute öffentliche Auslegung statt. Die ausgelegten Unterlagen waren zeitgleich im Internet einsehbar.

### **1.6.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche, deren Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührt werden kann, über die erneute Auslegung informiert.

## **1.7 Zweite erneute Beteiligung**

### **1.7.1 Zweite erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) wurde die Planung wiederum in Teilen geändert. Im Amtsblatt Nr. 03/2017 vom 30.03.2017 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert und zugleich darauf hingewiesen, dass Änderungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Die Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 07.04. bis 28.04.2017 statt.

## 1.7.2 Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die in ihrem Aufgabenbereich durch die erneute Änderung der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 über die Änderungen und die erneute Auslegung informiert.

## 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. 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 14 Stellungnahmen zum Vorentwurf von der Öffentlichkeit ein.

#### 2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

##### 1. Verkehr/Erschließung - Concordiaweg

**9 Bürger** sowie die **Mitglieder der Gartenanlagen „Babelsberg 1912“ und „Hoffnung 1922“ e. V.** sprachen sich gegen den vorgesehenen Ausbau des Concordiawegs aus. Es werden Minderungen des Wohn- und Erholungswertes und der Verlust von Gartenflächen befürchtet. Insbesondere der mit dem Ausbau verbundene Rückbau der angrenzenden Gärten, welche seit Jahren entsprechend genutzt und auch von den Nutzern entwickelt wurden wird stark kritisiert. Es wird befürchtet, dass die Gärten teilweise aufgegeben werden müssen, wenn der Concordiaweg für die Schaffung von Parkplätzen und den zu erwartenden starken Kraftfahrzeugverkehr ausgebaut wird. Einige Bürger werfen der Planung vor, sie diene „einzig und allein der Umsetzung des Planes von 2009“ (Errichtung von Klein-Wohnhäusern).

Der Eigentümer des Hauses Semmelweisstraße 40 (außerhalb des Geltungsbereichs) erhebt in seiner Stellungnahme Einwendungen gegen die Verlängerung (Neubau) der Verkehrsfläche des Concordiawegs bis zum Ende des städtischen Flurstücks 19/2. Es wird die Beeinträchtigung des Wohngebäudes, welches sich direkt an der Flurstücksgrenze befindet, befürchtet. Aus der Planung ergäbe sich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre, damit eine unzumutbare Härte und ein daraus resultierender wirtschaftlicher Verlust. Außerdem werden erhebliche Sicherheitsbedenken geäußert.

##### 2. Verkehr/Erschließung – Obere Donarstraße

**2 Bürger** sprachen sich gegen den vorgesehenen Ausbau der Oberen Donarstraße aus. Es werden Minderungen des Wohn- und Erholungswertes befürchtet sowie den Verlust von Gartenflächen.

##### 3. Geh- und Fahrrecht

Ein **weiterer Bürger** erkundigt sich nach dem künftigen Umgang mit der bisherigen verkehrlichen Situation für Besucher und Bewohner der Karl-Liebknecht-Str. Nr. 50.

##### 4. Fuß- und Radweg

Ein **Bürger** hat sich gegen den im Vorentwurf neu ausgewiesenen Fuß- und Radweg von der Scheffelstraße zum Concordiaweg ausgesprochen. Er geht davon aus, dass der nahe

am baulichen Bestand verlaufende Weg sich störend auf seine Wohn- und Lebensqualität sowie auf die Nutzung seines Gartens auswirken würde.

#### 5. Lärmbelästigung durch Vereinsheim

**Ein Bürger** äußert sich gegen die gewerbliche Nutzung des Vereinsheimes in der Kleingartenanlage „Babelsberg 1912“ für Veranstaltungen und die davon ausgehende Lärmbelästigung in den Ruhephasen für die Nutzer der Gartenanlagen und der Anwohner.

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

Mit Schreiben vom 27.08.2013 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg Nord" in der Fassung vom 26.08.2013 aufgefordert.

Insgesamt sind zehn 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. 122-2 „Concordiaweg / Obere Donarstraße“ 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 Kapitel B3.8 der Begründung).

#### **2.1.4 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, dass wegen des Siedungsdruckes 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.

##### Lärmimmissionen

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West** gab zu der Festsetzung 3.5 „Flächen für Sportanlagen“ den Hinweis, dass sich die Fläche relativ zentral und im östlichen Geltungsbereich innerhalb der Flächen für private Dauerkleingärten befindet und als potentielle Lärmemissionsquelle zu betrachten ist.

Die Hauptaufgabe der Planung bezüglich der Vermeidung von Sportlärm liegt in einer sinnvollen Zuordnung solcher Anlagen zu Wohnbebauungen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen. Bei entsprechender Berücksichtigung dieser Forderung lassen sich schon im Vorfeld mögliche Lärmbeeinträchtigungen vermeiden, die im Nachhinein u. U. nur mit sehr großem Aufwand zu beheben sind.

Daher wäre normalerweise die Empfehlung gegeben worden, bei der Planung einen Abstand zur Sportanlage von ca. 40 m Entfernung einzuhalten. Dies entspräche dem Anhaltswert für den Mindestabstand eines Bolzplatzes (Städtebauliche Lärmschutzfibel Land Brandenburg, MLUR 2001).

## **2.1.5 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.

## **2.2 Überblick über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)**

### **2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 10.06. bis einschließlich 11.07.2014 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es gingen insgesamt neun (9) Stellungnahmen zum Entwurf von der Öffentlichkeit ein. Insbesondere seitens der Kleingärtner wurde die grundlegende Zielsetzung des Bebauungsplans – die dauerhafte Sicherung der Kleingartenanlagen – ausdrücklich begrüßt.

### **2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)**

#### 1. Begrenzung der Wohngebietsfläche sowie Festsetzung private Grünflächen „Hausgarten“

Die Eigentümer der dauerbewohnten Grundstücke wenden sich gegen die vorgesehene Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, die für Teile ihrer Grundstücke vorgesehen ist. Sie sehen sich dabei insbesondere in ihrer Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit eingeschränkt und werten dies als Eingriff in ihr Eigentum. Das städtebauliche Erfordernis der Festsetzung wird dabei von ihnen in Frage gestellt. Auch sei aus den Planungszielen nicht ableitbar, dass keine zusätzlichen Wohngebäude bzw. maßgeblichen Erweiterungen der vorhandenen Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Die Aussage in der Begründung, eine Nutzungsverdichtung auf dem Grundstück sei mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden, was sich wiederum auf die Gartennutzer auswirken könne, sei falsch. Des Weiteren wird die Zuordnung des Plangebiets zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB angezweifelt, da dies nicht ausreichend begründet sei.

#### 2. Verkehr/Erschließung - Concordiaweg

In sieben Stellungnahmen werden Einwendungen gegen die im Entwurf (Stand 10.02.2014) vorgesehene Breite der Verkehrsfläche des Concordiawegs von 10,50 m und die damit verbundenen Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen (Kleingärten, Wohngrundstücke) erhoben. Eine übermäßige Verbreiterung und die Schaffung einer unnötigen Vielzahl von Parkplätzen würden nicht nur dem Wohn- und Erholungsgebietscharakter entgegenstehen, sondern zudem mit erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. Parksuchverkehr) verbunden sein. Dies sei in der Planung noch nicht ermittelt worden. Die vorgesehene Breite würde teilweise zu einer Zweckentfremdung der Gartenparzellen führen, da keine ausreichende Parzellengröße für eine sinnvolle Nutzung verbleiben würden. Es werden u.a. Alternativen vorgeschlagen wie beispielsweise die Gestaltung als einspurige Straße mit Ausweibuchten und Längsparkmulden. Es wird eine Beschränkung des künftigen Ausbaus auf ein Minimum gefordert, um die Beeinträchtigung der vorhandenen Gärten und Grundstücke weitgehend zu minimieren. Als Gründe werden u.a. vorgetragen, dass die vorhandene Breite ausreichend sei für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge und ein Bedarf an Parkplätzen nicht bestünde. Die Kleingärtner würden ganz überwiegend nicht mit dem

Auto zu den Gärten kommen. Darüber hinaus wird die Beibehaltung des gegenwärtigen Status „Verkehrsberuhigter Bereich“ gefordert.

In Frage gestellt wird weiter der Zusammenhang zwischen der Zielsetzung zur Sicherung der Kleingartenanlagen und dem städtebaulichen Erfordernis zur Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Die geplante Bereinigung von Grundstücksgrenzen unter Aufgabe von kleingärtnerisch genutzten Flächen würde dem Planungsziel entgegen laufen.

Ein Bürger (Sammelweisstraße 40 – außerhalb des Geltungsbereichs) hat Einwendungen gegen die im Entwurf beabsichtigte Festsetzung der Verkehrsfläche für Concordiawegs in gesamter Länge des städtischen Flurstücks 19/2 bis an die gemeinsame Flurstücksgrenze heran erhoben. Er verweist auf sein Schreiben zum Vorentwurf, in dem er bereits die Beeinträchtigung des Wohngebäudes, welches sich direkt an der Flurstücksgrenze befindet, darstellte. Aus der Planung ergäbe sich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre, damit eine unzumutbare Härte und ein daraus resultierende wirtschaftlicher Verlust. Außerdem werden erhebliche Sicherheitsbedenken geäußert. Zur Änderung des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, das Flurstück 19/2 mindestens 5 Meter gerechnet von der Hauswand des Hauses Semmelweisstraße 40, welches sich an der Grenze zum Flurstück 19/2 befindet, als Hausgarten festzusetzen.

### 3. Verkehr/ Erschließung – Obere Donarstraße

In drei Stellungnahmen wird für die Obere Donarstraße analog zum Concordiaweg die Reduzierung der Verkehrsfläche der Oberen Donarstraße auf ein absolutes Minimum gefordert. Auch hier werden als Gründe angeführt, dass die vorhandene Breite ausreichend und die Errichtung von zusätzlichen Parkplätzen nicht erforderlich sei. Auch sei ein Befahren der Oberen Donarstraße durch Entsorgungsfahrzeuge nicht bis zum Wendebereich erforderlich, sondern lediglich bis zum letzten Wohngrundstück (Obere Donarstraße 4).

### 4. Verkehr/Erschließung – Weg ‚Kolonie Eigenland‘

Insbesondere die neun Grundstückseigentümer, die an den Weg „Kolonie Eigenland“ angrenzen, äußern in ihrer Stellungnahme Einwände gegen die beabsichtigte Festsetzung des Weges als öffentliche Verkehrsfläche. Aus ihrer Sicht sei eine Erschließung der Wohngrundstücke nicht erforderlich, da der vorhandene Weg ausreichend sei und erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich eingetragen wären. Sie wenden sich insbesondere gegen den Eingriff und die Inanspruchnahme von Privateigentum für eine öffentliche Straße. Zudem seien die mit dem beabsichtigten Straßenausbau verbundenen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen, die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten seien, in der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren müssten alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft werden, insbesondere unter Inanspruchnahme öffentlicher statt privater Flächen. Dabei wird insbesondere auf das historische Parzellierungs- und Erschließungskonzept verwiesen, welches sich noch aus den Flurstücken ablesen lässt (Flurstücke 49 und 161)

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gegen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zur Erschließung des Wohngrundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50 hat ein Bürger Einwände erhoben, als dass ein Gehrecht für die anliegenden Kleingartenparzellen aus seiner Sicht nicht nötig sei. Hier solle die historische Erschließung der Gartenparzellen aus der vereinseigenen Erschließung heraus (für die Gartenanlage „Babelsberg 1912“) bzw. unmittelbar von der Karl-Liebknecht-Straße aus (für die Gartenanlage „Am Sportplatz“) vorgesehen werden.

Seitens des betroffenen Kleingartenvereins hingegen werden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Festsetzung dieses GFL-Rechts vorgetragen, er spricht sich jedoch deutlich gegen einen möglichen Verkauf der im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen aus.

## 6. Sonstiges

Ein Bürger hat sich zu dem festzusetzenden Baum im Bereich des Wendekreises der Obere Donarstraße geäußert (Art und Zustand des Baumes). Er hat weiter darauf hingewiesen, dass der Baum zwischenzeitlich beseitigt worden sei.

Darüber hinaus wurden zahlreiche Anmerkungen zu Formulierungen der Begründung vorgebracht, die – soweit möglich und auch nachvollziehbar – aufgegriffen wurden.

### **2.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 04.06.2014 sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.2 i.V. mit § 4a Abs. 2 des Baugesetzbuches zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg" in der Fassung vom 10.02.2014 aufgefordert.

Insgesamt sind sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In zweien der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise gegeben. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung gab Hinweise zu aktuellen Rechtsgrundlagen der Landesplanung (LEP B-B) gegeben. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum hat wiederholt über das Vorhandensein eines eingetragenen Bodendenkmals im Geltungsbereich informiert. Die Hinweise wurden – soweit erforderlich – entsprechend in die Planung übernommen.

### **2.2.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)**

#### Art der Nutzung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** hat in ihrem Schreiben vom 23.06.2014 wiederholt 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.

#### Lärmimmissionen

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West** äußerte sich insbesondere zu der beabsichtigten Festsetzung des Spielplatzes mit angrenzender Ballspielfläche als öffentliche Grünfläche. Mit dieser (gegenüber dem Vorentwurf geänderten) Festsetzung (damals war eine Fläche für Sportanlagen vorgesehen) und einer angepassten Nutzungsplanung haben sich die Bedenken zu möglichen Lärmimmissionen auf die umgebenden schutzbedürftigen Bereiche (Kleingärten und Wohngebiete) nicht geändert. Der Anhaltswert für den Mindestabstand eines Bolzplatzes von ca. 40 m Entfernung zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (Städtebauliche Lärmschutzfibel Land Brandenburg, MLUR 2001) wäre ausgehend von der Planzeichnung und gemessen von der Parzellenmitte der bereits vorhandenen Kleingartenparzellen nach wie vor nicht realisierbar.

Es wird daher erneut empfohlen, bei der weiteren Planung Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen. Dies wäre möglich z. B. durch die Verwendung von Kunststoffnetzen bei den Toren, Ersatz von Metallzäunen durch Zäune aus Kunststoff und Realisierung eines geräuschmindernden Bodenbelages.

#### Sonstiges

In weiteren Stellungnahmen werden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Minimierung der Versiegelung sowie zu vorhandenen Bodendenkmalen gegeben.

## **2.2.5 Beteiligung der Fachbereiche**

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden auch die zuständigen Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt erneut über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 05.06.2014 wurden 11 Bereiche zur Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert, neun Bereiche haben sich zur Planung geäußert. Drei von ihnen haben keine Einwände oder Hinweise gegen die Planung erhoben.

## **2.2.6 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 1. Entwurf (Stand 10.02.2014)**

### Rettungstechnische Erschließung

Die Feuerwehr hat brandschutztechnische Hinweise gegeben zu den Themen Löschwasserbedarf, Löschwasser-Entnahmestellen, Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen innerhalb von Verkehrsflächen und für Gebäude mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsflächen, Zu- und Durchfahrtbreiten. In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung, der Richtlinie für die Feuerwehr und die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung.

### Öffentliche Durchwegungen

Seitens des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen wurde angeregt, weitere öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Um zu vermeiden, dass ausgedehnte abgeriegelte Siedlungskörper für Fußgänger und Radfahrer zu Barrieren im Stadtgebiet werden und im Sinne von Erholungsnutzung und Stadterlebnis sollte der Weg Kolonie Eigenland als öffentliche Wegeverbindungen zwischen dem Concordiaweg und der Oberen Donarstraße festgesetzt werden. Eine weitere öffentliche Wege- und Radverbindung wurde durch die Gartenanlage „Hoffnung“ von der Bruno-H.-Bürgel-Straße (zwischen den Häusern Nrn. 40 und 42), bis zum Erschließungsweg innerhalb der Gartenanlage „Hoffnung“ und weiter zur Oberen Donarstraße vorgeschlagen.

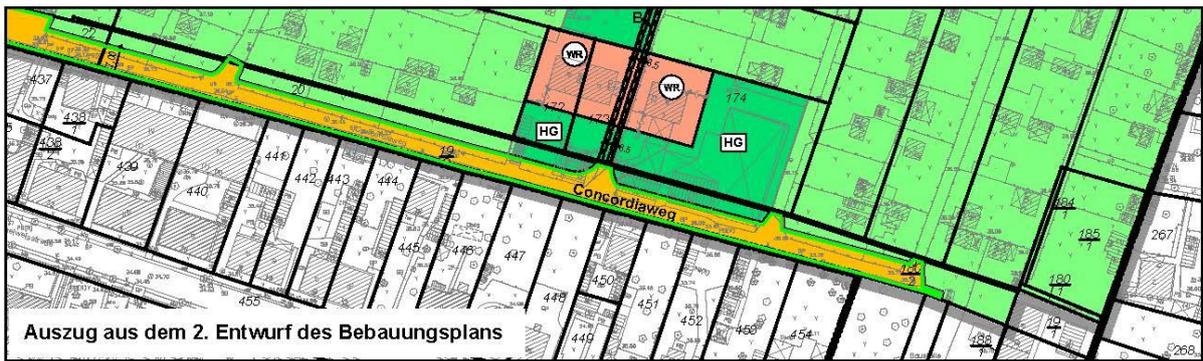
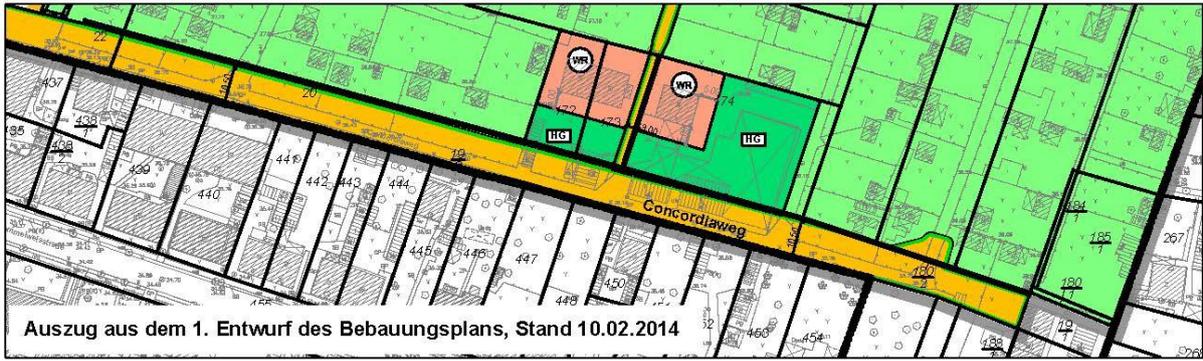
Weitere Stellungnahmen enthalten Hinweise zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

## **2.2.7 Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 1. Planentwurfs**

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultieren folgende Änderungen der Planung:

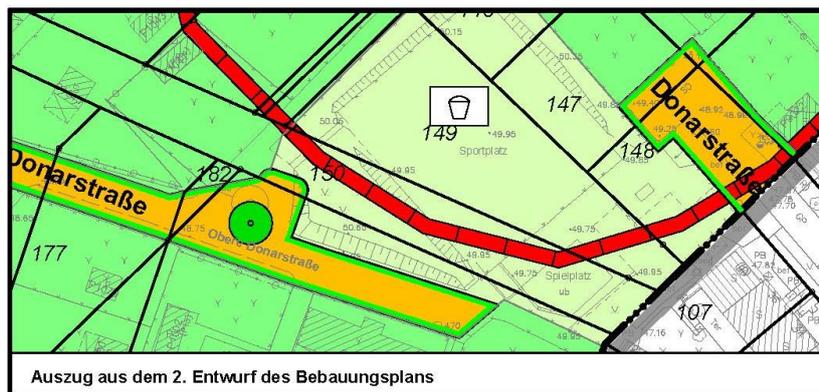
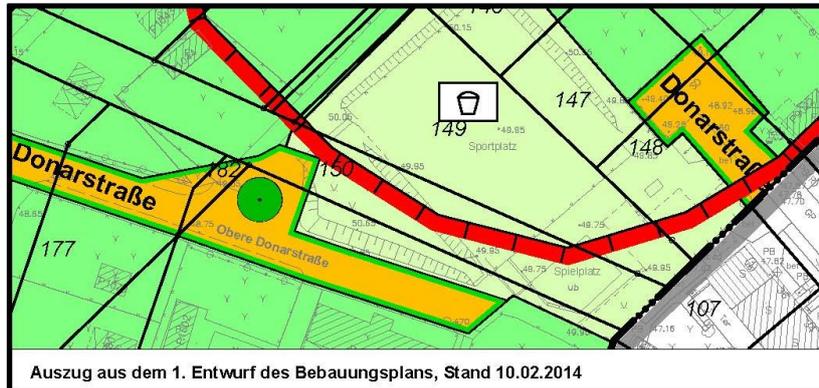
### Bereich Concordiaweg:

- Reduzierung der Breite für die öffentliche Straßenverkehrsfläche von 10,50 m auf 7,00 m
- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im hinteren (östlichen) Endbereich auf die im Bestand vorhandene Grenze
- Resultierend aus der Änderung der Straßenverkehrsfläche jeweils Anpassung der angrenzenden privaten Grünflächen „Dauerkleingärten“ bzw. „Hausgärten“.



### Bereich Obere Donarstraße und Donarstraße

- Änderung der Straßenverkehrsfläche im Wendebereich der Obere Donarstraße,
- Korrektur der Straßenverkehrsfläche der Donarstraße auf die tatsächlich gewidmete Fläche
- Daraus resultierend jeweils Anpassung der Abgrenzung der privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Verzicht auf Erhaltungsbindung für einen Baum im Wendebereich; statt dessen Festsetzung einer Pflanzbindung für einen Baum im Wendebereich der Obere Donarstraße.



Bereich Weg „Kolonie Eigenland“

- Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anstelle von öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- Resultierend aus dem Verzicht auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche jeweils Anpassung der angrenzenden privaten Grünflächen „Dauerkleingärten“ bzw. „Hausgärten“ sowie der „Reinen Wohngebiete an die Flurstücks-/Eigentumsgrenzen,
- Erweiterung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“ auf den Flurstücken 49 (teilweise), 151 (teilweise),
- Änderung der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ auf einem Teil des Flurstücks 151 in private Grünfläche „Hausgarten“,
- Ergänzung von privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ anstelle von „Dauerkleingärten“ (Flurstücke 151 teilweise, 154, 156, 157, 162).



Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt um Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen „Erholungsgarten“ (TF 3) sowie die Bestimmung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Grundstücke am Weg „Kolonie Eigenland“ (TF 4.2 bis 4.14). In diesem Zusammenhang wurde auch die textliche Festsetzung 4.1 redaktionell geändert.

## **2.3 Überblick über die Ergebnisse der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2016 über die Stellungnahmen, die zum ersten Planentwurf eingegangen sind, im Rahmen der Abwägung entschieden und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen (DS 16/SVV/0337). Zugleich wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

### **2.3.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 15.08. bis einschließlich 23.09.2016 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 2. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. In der amtlichen Bekanntmachung vom 28.07.2016 (Amtsblatt Nr. 8/2016 der Landeshauptstadt Potsdam) wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen.

Es gingen insgesamt drei (3) Stellungnahmen zum 2. Planentwurf, Stand 14.04.2016 von der Öffentlichkeit ein.

### **2.3.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)**

#### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden (TF 1.2)

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gebäude Kolonie Eigenland 5 (Flurstück 167) und Kolonie Eigenland 7 (Flurstück 166) jeweils als Wohngebäude mit 2 Wohnungen genehmigt und errichtet wurden. Für das Gebäude Kolonie Eigenland Nr. 5 (Flurstück 167) wurde als Nachweis die Baugenehmigung vom 2. April 1938 vorgelegt. Dementsprechend wurde angeregt, die textliche Festsetzung 1.2 dahingehend zu erweitern, dass auch für die Flurstücke 166 und 167 keine Beschränkung der Wohnungen gilt.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland

Es wurde seitens einiger von der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes betroffener Eigentümer darauf hingewiesen, dass sich der Weg „Kolonie Eigenland“ tatsächlich nicht ausschließlich auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 befindet, sondern mit einer Breite von ca. 1 m auf den Flurstücken 175 und 174 belegen ist. Die Festsetzung eines Fahrrechts in einer Breite von 3,50 m auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 würde damit nicht die tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigen, sondern würde das Entfernen von Zäunen, Büschen und Hecken auf den Grundstücken der Eigentümer erforderlich machen.

Des Weiteren sei das in TF 4.15 festgesetzte Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht notwendig, da sich ca. 1 m des Weges auf den Flurstücken 175 und 174 befinden.

Angeregt wurde, die Fahrrechte zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher auf den Flurstücken 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 auf eine Breite von ca. 2,8 m zu begrenzen und im Übrigen festzusetzen, dass auf den Flurstücken 175 und 174 Fahrrechte in einer Breite ca. 1 m entlang der jetzigen westlichen Grundstücksgrenze am jetzigen Fahrweg entlang der stehenden Zäune und Garagen einzuräumen. Auf die Festsetzung von Gehrechten solle verzichtet werden.

### Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche auf den Flurstücken 171 und 49

Nicht nachvollziehbar sei die beabsichtigte Festsetzung der Feuerwehr- Aufstell- und Bewegungsfläche für das Gebäude auf dem Grundstück Eigenland 4, auf den Flurstücken 171 und 49. Es wurde angeregt, die Feuerwehr- Aufstell- und Bewegungsfläche von den Flurstücken 171 und 49 komplett auf das Flurstück 49 zu verlegen.

### Straßenverkehrsfläche Concordiaweg

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtige nicht, dass die festzusetzenden Straßenverkehrsflächen des Concordiawegs zum Teil bebaut sind. Bei Umsetzung der Bebauungsplanung in Bezug auf den Ausbau des Concordiaweges müssten daher die in Verlängerung des Flurstücks 172 vorhandene Garage, die in Verlängerung des Flurstücks 173 vorhandene Garage und die in Verlängerung des Flurstücks 174 vorhandene Mauer wie die Garagen und die Scheune abgerissen werden.

Angeregt wurde die Anpassung der Planung dahingehend, dass sämtliche vorhandene Bauwerke in ihrem Bestand gesichert werden.

### Planungserfordernis für die Dauerkleingärten

Seitens eines Eigentümers wurde vorgetragen, dass eine Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen mittels einer Festsetzung als Dauerkleingärten im Bebauungsplan nicht notwendig sei und damit kein Planungserfordernis vorliege. Begründet wurde dies mit dem Hinweis auf die bestehende Prägung der Flächen, deren Lage im Außenbereich und im Hinblick auf die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

### Festsetzung von Dauerkleingärten auf Privateigentum

Eine grundsätzliche Festsetzung als Dauerkleingarten wird von einem weiteren Grundstückseigentümer als nicht hinnehmbar bezeichnet. Es kann nicht sein, dass in den nächsten einhundert Jahren nicht einmal ein unwesentlich größeres Haus als 24 m<sup>2</sup> gebaut werden darf und eine Dauerwohnmöglichkeit von vornherein ausgeschlossen ist. Ein möglicher Wunsch, in den nächsten Jahren ein Eigenheim zu bauen wird mit diesem Bebauungsplan verwehrt.

### Einordnung der Flächen in den Außenbereich

Die Einordnung der Kleingartenanlagen in den Außenbereich wird als etwas widersinnig angesehen, da die Flächen ringherum von Wohnbebauung geprägt sind.

### **2.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden acht (8) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planung geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt sind sieben (7) Stellungnahmen eingegangen. In dreien der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise gegeben, seitens einer Behörde ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

### **2.3.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)**

Die Stellungnahmen der übrigen drei Behörden beziehen sich alle nicht auf die ausgelegten Änderungen. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat wiederholt eine Prüfung angeregt, ob aufgrund des Siedlungsdrucks anstelle der Kleingärten ein Wohngebiet entwickelt werden könnte. Hinweise für Auflagen bei Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmälern wurden vom Brandenburgischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum gegeben. Zustimmung fand die Planung bei der Fachabteilung Immissionschutz des Landesamtes für Umwelt. Dessen Fachabteilung Wasserwirtschaft verwies auf die Stellungnahme vom 26.06.2014 und deren Fortbestand der Gültigkeit.

### 2.3.5 Beteiligung der Fachbereiche

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden auch die zuständigen Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt erneut über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden 10 Bereiche zur Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert, sieben Bereiche haben sich zur Planung geäußert. Vier von ihnen haben keine Einwände oder Hinweise gegen die Planung erhoben. Zwei weitere Stellungnahmen enthalten Hinweise zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung zum 2. Bebauungsplanentwurf.

### 2.3.6 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand 14.04.2016)

Der Wunsch nach einer Entwicklung der Flächen für Wohn- und Gewerbeflächen wurde von einem Bereich aus Gründen der Wertsteigerung von überplanten Grundstücken thematisiert. Des Weiteren wurde empfohlen, zur Regelung der Leitungsrechte in der textlichen Festsetzung Nr. 4.15 die Formulierung „Unternehmensträger“ weiter zu spezifizieren, um die Gestaltung von Rechten in den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu regeln.

Zu rettungstechnischen Erschließung wurden erneut Hinweise gegeben zu den Themen Löschwasserbedarf, Löschwasser-Entnahmestellen, Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen innerhalb von Verkehrsflächen und für Gebäude mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsflächen, Zu- und Durchfahrtsbreiten. In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung, der Richtlinie für die Feuerwehr und die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatzverordnung. Ergänzend wurde die Festsetzung eines Fahrrechts zugunsten von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes auf dem Weg zwischen Concordiaweg und Oberer Donarstraße gefordert.

### 2.3.7 Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 2. Planentwurfs

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultieren folgende Änderungen der Planung:

#### Textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.15 – Leitungsrechte:

Jeweils ergänzende Formulierung: „Die Flächen ... sind mit einem ... Leitungsrecht zugunsten der **zuständigen** Unternehmensträger zu belasten.“ Die Ergänzung dient der Klarstellung, dass damit alle Ver- und Entsorgungsträger gemeint sind, die in der Örtlichkeit die Flächen nutzen (müssen).

#### Flächenhafte Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Flächen B bis P) für die am Weg Eigenland liegenden Grundstücke und Gartenparzellen werden geringfügig in östliche Richtung verschoben von den Flurstücksgrenzen bis zu den im Bestand vorhandenen und im Dezember 2016 vermessungstechnisch erfassten Einfriedungen auf den Flurstücken 174 und 175. Dementsprechend wird die Straßenverkehrsfläche des Concordiawegs verschoben im Anschlussbereich an die GFL-Fläche B und es erfolgt die Anpassung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten auf den Flurstücken 173 und 174.

### 2.4 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017)

Resultierend aus dem vorgenannten Änderungsbedarf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen erneut öffentlich ausgelegt. Aufgrund der geringen Anzahl an Änderungen fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nur für die Dauer von 2 Wochen in der Zeit vom 07.04. bis einschließlich 28.04.2017 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 3. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es ging eine Stellungnahme zum 3. Planentwurf, Stand April von der Öffentlichkeit ein.

#### **2.4.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf (Stand April 2017)**

##### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Weg Eigenland*

Seitens der betroffenen Eigentümer wurde angeregt, die Fahrrechte zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher auf den Flurstücken 163 und 164 ca. 1 m nach Osten auf das Flurstück 175 einzurücken. Begründet wurde diese Anregung mit geringeren Belastungen, da hierfür lediglich Zäune entfernt werden müssten anstelle der Versetzung von Gastanks auf den Flurstücken 163 und 164.

#### **2.4.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 05.04.2017 wurden drei (3) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier (4) Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam darüber informiert, dass die Planung erneut geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden und Fachbereichen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt ist von den Behörden eine Stellungnahme eingegangen, in der jedoch keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise benannt wurden. Seitens eines beteiligten Bereichs der Landeshauptstadt Potsdam wurden lediglich redaktionelle Hinweise zur Begründung vorgetragen; inhaltliche Bedenken oder Anregungen gab es nicht.

#### **2.4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung zum 3. Planentwurf**

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017) ist eine weitere Änderung der Planung nicht erforderlich. Die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken werden in Abwägung aller Belange nicht berücksichtigt (siehe Kapitel 2.6.3).

## **F Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Standortalternativen für die Dauerkleingärten sind in diesem Planaufstellungsverfahren nicht abzuwägen, da es sich gemäß Aufstellungsbeschluss um eine bestandssichernde Planung handelt; eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Dauerkleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans.

Eine bauliche Entwicklung ist aufgrund der Allgemeinwohlbelange, denen mit der dauerhaften Sicherung der bestehenden Gartenanlagen Rechnung getragen wird, entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam.

Konkrete Planungsalternativen beziehen sich auf die innere Verkehrserschließung, mit der eine Erschließung für alle Wohngrundstücke und Kleingartenanlagen dauerhaft und den verkehrlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend sichergestellt werden muss. Die Alternativen sind ausführlich im Kapitel B2.2 - Verkehrskonzept und Erschließung dargestellt und bewertet bzw. abgewogen.

### **2. Abwägung der betroffenen Belange**

#### **2.1 Abwägung städtebaulicher Belange**

##### **2.1.1 Art der Nutzung**

Aus städtebaulicher Sicht greifen die vorgesehenen Festsetzungen die bestehenden Nutzungsstrukturen auf und lösen damit keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation aus.

Die Planungsinhalte ergeben sich aus den eindeutigen Vorgaben der bisherigen Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2009 [DS 09/SVV/0943], Beschluss zur Reduzierung vom 07.12.2011 [DS 11/SVV/07543]), in denen die Stadtverordnetenversammlung als Planungsziele die künftige Sicherung der nicht zum Dauerwohnen genutzten Flächen als Dauerkleingärten formuliert hat. Eine Bebauung mit Wohngebäuden auf kleingärtnerisch genutzten Parzellen soll damit verhindert 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. Zugleich erfüllen Kleingartenanlagen wichtige Aufgaben unter sozialpolitischen, kulturellen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten. Die Gartenanlagen werden nicht nur von Kleingärtner genutzt sondern haben auch einen hohen Erholungswert für Spaziergänger. Es begegnen sich unterschiedliche Generationen und Menschen mit unterschiedlichsten Hintergründen, die mit einander in Kontakt kommen. Es ist zunehmend zu beobachten, dass auch junge Menschen und Familien die Vorteile von Kleingärten (Gewinnung von Gartenerzeugnissen, Ruhe, Erholung, Naturnähe) zu schätzen wissen, so dass absehbar ist, dass ein dauerhaftes Interesse an einer entsprechenden Nutzung auch künftig bestehen wird.

Als einzige Ausnahme wird die derzeit zum Dauerwohnen genutzte Parzelle Nr. 22 in der Gartenanlage „Hoffnung“ im Bebauungsplan als private Grünfläche, Dauerkleingarten festgesetzt. Die bestehenden Nutzungsrechte für die jetzige Wohnnutzung sind der Landeshauptstadt Potsdam bewusst und es wird deutlich darauf hingewiesen, dass sie dem Bestandsschutz unterliegen. Doch bei einer Nutzungsaufgabe soll künftig nur noch eine der Umgebung entsprechende kleingärtnerische Nutzung zulässig sein. Hintergrund ist die Einzellage der Parzelle, für die bei einer planungsrechtlichen Sicherung als Wohngebiet zugleich die dauerhafte Erschließung festzusetzen wäre, beispielsweise von Süden über den Concordiaweg bis zur Festwiese der Kleingartenanlage. Dem steht jedoch der damit verbun-

dene erhebliche finanzielle Aufwand (Gründerwerb von Privateigentum) gegenüber, der aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht gerechtfertigt ist. Städtebaulich sinnvoller ist es, in diesem Bereich langfristig wieder eine homogene Gartenstruktur herzustellen und die einzige Wohnnutzung aufzugeben. Aus diesem Grund werden die privaten Belange (bestehende Nutzungsrechte) hinter die öffentlichen Belange zurück gestellt.

### **2.1.2 Spielplatz**

Die vom LUGV vorgetragenen Bedenken zu dem an der Oberen Donarstraße gelegenen Spielplatz mit Ballspielplatz (Festsetzung im Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz) und den damit verbundenen Immissionsauswirkungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Bereiche (Kleingärten und Wohnen) werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu einem Mindestabstand zwischen einem Bolzplatz und der nächsten schutzbedürftigen Bebauung (hier Kleingärten) wäre bei der Neuausweisung einer Fläche für einen Bolzplatz sicherlich zu beachten. Doch ist der Spielplatz an diesem Standort seit DDR-Zeiten in Nutzung und genießt Bestandsschutz. Der Handlungsspielraum für aktive Schallschutzmaßnahmen ist bei einer bestehenden Anlage deutlich schwieriger und in diesem Fall auch nicht gerechtfertigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sehen für Kleingärten einen zulässigen Lärmpegel von 55 dB(A) tags und nachts vor. Dies ist vergleichbar mit den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet – tagsüber. Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder beispielsweise auch auf einem Ballspielfeld hervorgerufen werden (Rufen, Lachen, Schreien etc.), sind nach der aktuellen Rechtsprechung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die technische Ausstattung der Einrichtungen und der Spielgeräte muss hingegen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Diese sind von dem zuständigen Träger bei der Unterhaltung der Anlage auch ohne planungsrechtliche Regelungen entsprechend zu berücksichtigen. Mit den vor Ort ausgewiesenen Nutzungseinschränkungen, in denen der Spielplatz genutzt werden darf, wird den Lärmemissionen bereits entgegengewirkt. Ein planungsrechtliches Erfordernis für eine Regelung im Bebauungsplan besteht nicht. Ein Verzicht auf die empfohlenen Vorkehrungen durch Regelungen im Bebauungsplan zum Lärmschutz ist als vertretbar anzusehen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete erschlossen; da er vorwiegend der Sicherung der Bestandssituation dient.

### **2.1.3 Baum in der Oberen Donarstraße**

Der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Hinweis zur zwischenzeitlichen Beseitigung eines Baumes im Wendebereich der Oberen Donarstraße führt im Ergebnis der Abwägung zunächst dazu, auf eine Festsetzung zum Erhalt des Baumes zu verzichten. Weiter entfällt damit der Anspruch, den vorhandenen Baum als Mittelpunkt in die festzusetzende Fläche für den Wendebereich zu integrieren. Diese hätten aufgrund des Stammumfangs und Wurzelbereichs entsprechend größer ausfallen müssen. Mit Beseitigung des Baumes reduziert sich der Flächenbedarf für den Wendebereich auf die vorgegebenen Außenmaße der RAST 06 und eine Beeinträchtigung der nordwestlich angrenzenden Gartenparzelle kann vermieden werden.

Da der Baum im Zentrum des Wendebereichs das Orts- und Landschaftsbild sehr stark geprägt hat und den Blick entlang der Obere Donarstraße fokussierte, ist vorgesehen, auch im künftigen Wendebereich einen Baum zu pflanzen und zu erhalten. In den Bebauungsplan soll daher anstelle der noch im 1. Planentwurf (Stand 10.02.2014) vorgesehenen Erhaltungsbinding eine Pflanzbindung festgesetzt werden.

## **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 C2.3.2. der Begründung). Mit der Festsetzung Nr. 3 kann die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gesichert werden.

Im Concordiaweg und in der Oberen Donarstraße ist es vorgesehen das Niederschlagswasser im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsfläche über Versickerungsmulden abzuleiten.

Anlieger des Concordiawegs (sowohl Kleingärtner als auch Anwohner) haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ersten Planentwurf (Stand 10.02.2014) Bedenken geäußert, dass mit einem Ausbau des Concordiawegs ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sei, was wiederum mit Lärm und Luftschadstoffe verbunden sei. Eine Prüfung von Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastungen ist jedoch für die nach der Planung zu erwartende Verkehrsmenge im Concordiaweg nicht erforderlich. In der Regel werden entsprechende Gutachten und Berechnung an Hauptverkehrsstraßen durchgeführt. Der Lärmaktionsplan 2011 der Landeshauptstadt Potsdam z.B. beurteilte die Verkehrslärmbelastung für Straßenabschnitte mit einer Verkehrsbelegung zwischen 3 und 6 Mio. Fahrzeugen pro Jahr (8.200 – 16.400 DTV). Davon ist der Concordiaweg mit einer, von den Anwohnern geschätzten Befahrung mit 30 Fahrzeugen pro Tag sehr weit entfernt.

## **2.3 Abwägung der sozialen Belange**

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

## **2.4 Abwägung ökonomischer Belange**

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

Finanzielle Auswirkungen hat die Planung auf die Grundstückseigentümer der Flächen. Dies resultiert aus den Regelungen, dass die Erschließungskosten über Beiträge der Eigentümer refinanziert werden müssen.

In Abhängigkeit von der festgesetzten Nutzungsart und den zulässigen Nutzungsmassen wird der Anteil der Erschließungskosten für die einzelnen Eigentümer ermittelt. Für die festgesetzten Kleingärten wird ein geringer Anteil erhoben werden als für den von Wohngrundstücken.

Mit Blick auf die formulierten Planungsziele, die den politischen Willen der Landeshauptstadt Potsdam zur Entwicklung in diesem Bereich ausdrücken, werden die ökonomischen Belange der Eigentümer hinter die öffentlichen Belange zurückgestellt. Sowohl die Eigentümer von festgesetzten Wohngrundstücken als auch die Nutzer von festgesetzten Kleingartenflächen werden im Gegenzug von der vorgesehenen Erschließung profitieren, die den gesetzlichen Anforderungen insbesondere für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge entsprechen wird. In Notfallsituationen kann damit eine rechtzeitige Erreichbarkeit gewährleistet werden.

## 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.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll trotz der damit verbundenen Eingriffe in private Flächen und bestehende Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden. Die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche der oberen Donarstraße und des Concordiawegs ermöglicht die Herstellung von seitlichen Versickerungsmulden.

Im Zuge der konkreten Ausbauplanung sollten weitere Möglichkeiten zur Niederschlagsversickerung vor Ort geprüft werden, insbesondere auch mit Blick auf die Reduzierung der Inanspruchnahme von privaten Flächen. Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan können diesbezüglich keine weiteren Regelungen getroffen werden.

Auf die soziale Infrastruktur hat die vorgesehene Planung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen (siehe Kapitel D3 der Begründung).

## 2.6 Abwägung von privaten Belangen

### 2.6.1 Festsetzung von Flächen im Privateigentum als Dauerkleingärten

Das Interesse einiger Grundstückseigentümer an einer anderen als der derzeit ausgeübten Nutzung zeigte sich zuletzt 2015 in einem Bauvorbescheidsantrag zur Zulässigkeit von Einfamilienhäusern auf Flächen, die derzeit Teil der Kleingartenanlage „Hoffnung“ sind. Aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB wurde das beantragte Vorhaben jedoch als planungsrechtlich unzulässig erklärt. In einem zwischenzeitlich durchgeführten Klageverfahren gegen wurde in mündlicher Verhandlung am 11.05.2017 durch das Verwaltungsgericht Potsdam festgestellt, dass das vom Eigentümer beabsichtigte Vorhaben rechtmäßig als planungsrechtlich unzulässig erklärt wurde. Das Verwaltungsgericht hat die Lage der betroffenen Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bestätigt.

Aufgrund der Historie der im Plangebiet vorhandenen Gartenanlagen, die teilweise bereits seit 1918, spätestens jedoch seit 1968 bestehen, aber insbesondere auch aufgrund der derzeit festzustellenden ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung auf den Parzellen und der Erfüllung der sonstigen Anforderungen an Kleingartenanlagen ist anzunehmen, dass die betroffenen Privatgrundstücke rechtlich als Dauerkleingärten anzusehen sind. Es ist weiter anzunehmen, dass dies auch in den Fällen gilt, in denen keine zivilrechtliche Vertragsgrundlage (mehr) aufzufinden oder aber die Rechtsnachfolge des VGS als Vertragspartner bestehender Zwischenpachtverträge in Frage gestellt ist. In der Rechtsprechung wurde bereits dargelegt, dass *„bei der Feststellung, ob es sich um einen nach § 20 a BKleingG übergeleiteten Kleingarten handelt, [...] einem zu DDR-Zeiten geschlossenen Pachtvertrag, durch den die Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen wurde, keine entsprechende Bedeutung zu[kommt]. Der BGH hat dargelegt, dass sich die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes nicht danach richtet, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war. Maßgebend ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990 (BGH, U. v. 18.03.2004 – III ZR 180/03 – NJ 2004, 464).“* (Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 10. Februar 2015 – 3K 25/10, Rn 86 – Zitiervorschlag nach juris). Insofern wird die Rechtsposition der Eigentümer nicht wesentlich geschmälert, wenn dieser Rechtszustand durch die Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Gegenüber der Verwaltung haben einzelne Privateigentümer die Auffassung vertreten, dass deren Flächen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen seien und dementsprechend Baurecht bestünde und bei einer Festsetzung von Dauerkleingärten entsprechend Entschädigungsansprüche ausgelöst würden. Die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes ist im Kapitel A2.4 ausführlich dargelegt. Die Landeshauptstadt Potsdam geht davon aus, dass sich der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, da er sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Auch dies führt zu der Einschätzung, dass die Festsetzungen nicht zu einer Einschränkung der Rechtsposition der Eigentümer führen und kein Planungsschaden ausgelöst wird.

Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam – wird die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich zum Ausdruck gebracht. Mit der Darstellung Grünfläche und der dazugehörigen Zweckbestimmung Kleingarten wird aufgezeigt, dass eine bauliche Entwicklung nicht im Sinne der beabsichtigten gesamtstädtischen Planung ist. Mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurden diese Ziele konkretisiert und sollen mit den Festsetzungen entsprechend umgesetzt werden. Die künftigen Festsetzungen als Dauerkleingärten dienen darüber hinaus dem Wohl der Allgemeinheit. Kleingärten haben neben einem großen Erholungswert und der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf auch sozialpolitische, kulturelle, gesundheitliche, ökologische und stadtplanerische Bedeutung. Sie sind Naherholungsgebiet nicht nur für die Kleingärtner sondern beispielsweise auch für Spaziergänger.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) hat ein Eigentümer Einwendungen gegen die Festsetzung als Dauerkleingärten erhoben und als nicht hinnehmbar bezeichnet. Er verweist dabei auf mögliche künftige Bauabsichten mit einem Eigenheim, die ihm mit dem Bebauungsplan verwehrt würden. Dem ist folgendes entgegen zu stellen: Grundsätzlich müssen sich bauliche Entwicklungsinteressen an den geltenden gesetzlichen Regelungen orientieren. Unter der Annahme, dass für die vorliegenden Flächen und Gartenanlagen kein Bebauungsplan aufgestellt würde, beständen aufgrund der Lage, der bestehenden Gebietsprägung und Nutzung derzeit keine Baurechte für (neue) Wohngebäude oder andere bauliche Hauptnutzungen, da die Flächen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Des Weiteren obliegt es der Planungshoheit einer Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Mit den §§ 1 ff. ermächtigt das BauGB die Gemeinden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit zusammenhängenden Bodennutzung durch eigenes Ortsrecht zu regeln. Grundsätzlich kann eine Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Es mag nicht ausgeschlossen sein, dass die Flächen künftig einer anderen Nutzungsart zugeführt werden, doch ist es ein maßgebliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, die bestehenden Nutzungen als Kleingärten im Interesse des Gemeinwohls planungsrechtlich zu sichern. Für die Pächter und Nutzer der Parzellen, aber auch für die Bewohner Potsdams besitzen die Flächen einen wesentlichen Erholungswert. Zugleich erfüllen Kleingartenanlagen wichtige Aufgaben unter sozialpolitischen, kulturellen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten. Dieses Planungsziel, das mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ausdrücklich formuliert und in den folgenden Beschlüssen (Abwägungs- und Auslegungsbeschlüsse) bestätigt wurde, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden.

Mit Blick auf das Gemeinwohl, die Interessen der derzeitigen Nutzer und dem auch für die Zukunft erkennbaren Bedarf an innenstadtnahen Kleingartenflächen werden die privaten Belange hinter die öffentlichen Belange zurückgestellt.

## 2.6.2 Begrenzung der Flächen für Reine Wohngebiete, Festsetzung privater Grünflächen „Hausgarten“ sowie die Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden

In konsequenter Umsetzung des von Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziels, die bestehenden Wohngebäude lediglich in ihrer ausgeübten Nutzung zu sichern, sollen im Bebauungsplan die Wohngebietsflächen nur anteilig auf den Privatgrundstücken festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt werden (nur eine Wohnung je Wohngebäude).

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die bestehenden Wohnnutzungen in dem Umfang gesichert, wie sie auch nach dem derzeit gültigem Recht (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) zulässig sind. Diese Planintention ist aus dem Aufstellungsbeschluss abgeleitet, nach dem *„lediglich die vorhandenen dauerbewohnten **Gebäude** in ihrer bestehenden Nutzung ...“* gesichert werden sollen. Es heißt gerade nicht, dass die **Wohngrundstücke** gesichert werden sollen. Auch die Formulierung „in ihrer bestehenden Nutzung“ umfasst lediglich die im Bestand vorhandene Nutzungsdichte sowie ausgeübten Nutzungen und gerade keine Nutzungserweiterung.

Ohne die planungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist der gesamte Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. *„Außenbereich sind diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 oder 2, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) liegen.“* (BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr Verlag C.H. Beck München 2002 8. Auflage, § 35 Rdnr.2). Im vorliegenden Fall endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil jedoch südlich des Concordiaweges bzw. hinter der direkt an die Allee nach Glienicke bzw. die Bruno-H.-Bürgel-Straße angrenzenden Bebauung. Innerhalb der vorherrschenden kleingärtnerischen Nutzung sind die bewohnten Gebäude nicht maßgebend. Es liegt keine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung vor, die einen Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Mit der Zuordnung zum Außenbereich ist davon auszugehen, dass hier eine über den Bestand hinausgehende Bebauung ganz überwiegend unzulässig wäre. Als sonstige Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) hat der Gesetzgeber für den Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt ausgesprochen. Als sogenannte begünstigte Vorgaben sind gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bestimmte Vorhaben (z.B. Nutzungsänderung, Ersatzbauten, Wiederaufbau oder Erweiterung) nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So ist eine Neuerrichtung von Wohngebäuden nur in dem Umfang zulässig, als es **gleichartig an gleicher Stelle** (wie ein zulässigerweise errichtetes) vorhandenes Gebäude errichtet wird. Diese planungsrechtliche Bestandssituation ist maßgebend für die weitere Planung, deren Zielsetzung vorrangig in der Sicherung der Kleingärten unter Einbeziehung der vorhandenen Wohngebäude liegt. Eine Ausbreitung der Wohnnutzung durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude innerhalb der prägenden Kleingartennutzung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundstücke sind (mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup>) teilweise so groß, dass theoretisch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes möglich wäre, sobald das gesamte Grundstück als Wohngebiet festgesetzt würde. Dies würde der Zielsetzung des Bebauungsplans jedoch entgegenstehen, lediglich die bewohnten Gebäude in ihrer Nutzung zu sichern. Da im Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll, ist die Zuteilung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken eine geeignete Festsetzung zur Regelung, dass sich die künftige bauliche Entwicklung auf die derzeit bereits überbauten Grundstücksbereiche begrenzen soll. Ohne die vorgesehene Festsetzung von Grünflächen könnten die Flächen, für die der Bebauungsplan Hausgärten vorsieht, nicht sicher von Wohnbebauung freigehalten werden.

Die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten in den Gebäuden setzt ebenfalls das Planungsziel zur Sicherung des Bestands um. Andernfalls könnte sich aufgrund des sonst anzuwendenden § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ggf. die Zahl der Wohneinheiten verdoppeln, sofern die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des genannten Paragraphen erfüllt sind. Dies

würde dem formulierten Planungsziel jedoch nicht entsprechen. Sofern einzelne Wohngebäude ursprünglich mit mehr als einer Wohneinheit genehmigt und errichtet wurden, so stellen sowohl die Planungsziele als auch die Festsetzung Nr. 1.2 jedoch auf die aktuell tatsächlich ausgeübten Nutzungen ab. Mit Ausnahme des Wohngebäudes Karl-Liebknecht-Straße 50 werden alle Gebäude lediglich als eine einzelne Wohneinheit genutzt. Zu den Auswirkungen der Planung und insbesondere das Planungsschadensrecht wird auf Kapitel D5.3 verwiesen.

Mit einer Verdichtung auf den Wohngrundstücken würde sich zugleich das Verkehrsaufkommen erhöhen und die Gartenruhe gestört werden. In der Regel ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude mindestens ein weiteres Fahrzeug je neuer Wohneinheit auf das Verkehrsaufkommen hinzuzurechnen ist. Damit verbunden ist die Erhöhung von Verkehrsbewegungen.

Die privaten Belange der Grundstückseigentümer und deren mögliches Interesse an einer baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke sind der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Mit Blick auf das öffentliche Interesse und die vorrangige Bedeutung der Kleingartennutzung in diesem Bereich werden die privaten Belange jedoch hinter die öffentlichen Belange des Planungsziels zurück gestellt.

### **2.6.3 Erschließung**

#### Concordiaweg

Während der Vorentwurf und der 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand Februar 2014) noch vorsahen, das im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehende Flurstück 19/2 vollständig als Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu sichern, um bei der künftigen Planung und Realisierung flexibel zu sein, wurde im Ergebnis der zwischenzeitigen Abstimmungen und Bürgerbeteiligungen davon Abstand genommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird nur eine Breite von 7,00 m für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird insbesondere den umfangreich vorgetragenen Bedenken der angrenzenden Gartennutzer und Grundstückseigentümer Rechnung getragen. Mit der nunmehr vorgesehenen Planung kann ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen erreicht werden.

Zwar ist mit der Festsetzung nach wie vor eine Beeinträchtigung der derzeit ausgeübten Nutzungen als Kleingartenparzellen oder Vorgärten verbunden, doch sind diese privaten Belange hinter die öffentlichen Belange für eine Gewährleistung einer gesicherten Erschließung zurückzustellen. Die sowohl im Rahmen der frühzeitigen, als auch der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Argumente gegen den Ausbau des Concordiawegs sind aus Sicht der Gartennutzer zwar nachvollziehbar, können aber für die weitere Planung nicht ausschlaggebend sein. Der jetzige Ausbauzustand der vorhandenen Verkehrsflächen reicht für eine dauerhafte funktionsfähige Erreichbarkeit der Grundstücke nicht aus und entspricht nicht den rechtlichen Rahmenbedingungen einer gesicherten Erschließung. In Gefahren- oder Notsituationen muss ein reibungsloser Ablauf gewährleistet sein, der nur mit einem Ausbau entsprechend den Richtlinien erreicht werden kann.

Eine Breite von 7,00 m ist die erforderliche Mindestbreite, die dem Anspruch einer ausreichenden Erschließungsstandards nach anerkannten Regel der Technik genügen muss. Damit ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Befahrbarkeit mit Versorgungs- und Notfahrzeugen sowie die hinreichend konflikt- und gefahrlose Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) als gesichert nachzuweisen. Eine ausführliche Variantendiskussion und Abwägung findet sich im Kapitel B2.2- Verkehrskonzept und Erschließung, auf das hier ausdrücklich verwiesen werden soll.

Daher wird im Bebauungsplan die Straßenbreite auf der Grundlage der straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen festgesetzt. Dass damit teilweise Eingriffe in die tatsächlichen Nutzungen verbunden sind sowie zurück zu bauenden Anlagen auf den Flurstücken 172, 173 und 174, ist der Landeshauptstadt Potsdam bewusst. Dennoch werden die privaten, rechtlich nicht gesicherten Interessen hinter die öffentlichen Belange zur Gewährleistung der

Verkehrssicherheit zurück gestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die Garagen, Mauern und eine Scheune offensichtlich ohne Genehmigung auf den im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Flächen errichtet wurden. Im Bauarchiv der Stadt konnten keine entsprechenden Unterlagen für Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ermittelt werden, auch seitens der Nutzer wurden bislang keine Belege für eine rechtmäßige Errichtung vorgelegt. Eine Anpassung der Planung im Sinne einer Sicherung sämtlicher vorhandener Bauwerke – wie in einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) angeregt – kann aufgrund der oben genannten Anforderungen an eine gesicherte Erschließung unter Berücksichtigung der technischen Standards und Rahmenbedingungen nicht erfolgen.

Ein möglicher Zeitpunkt zur Umsetzung der Planung kann derzeit nicht benannt werden. In der späteren konkreten Ausbauplanung kann sich jedoch ggf. auch eine geringere Ausbaubreite auf gesamter Länge oder in Teilbereichen ergeben, wenn entsprechend nachweislich die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt werden können.

Auch den vom Eigentümer des Grundstücks Semmelweisstraße Nr. 40 (außerhalb des Geltungsbereichs) vorgetragenen Bedenken bezüglich der Festsetzung des Flurstücks 19/2 als Straßenverkehrsfläche (Concordiaweg) kann nunmehr Rechnung getragen werden. Nach erneuter Überprüfung und Abstimmung mit der für Verkehrsflächen zuständigen Fachbehörde sollen die Belange des Eigentümers nun insoweit berücksichtigt werden, als dass die Straßenverkehrsfläche nicht – wie noch im ersten Entwurf (Stand Februar 2014) – bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt wird, sondern nur bis zur Grenze der vorhandenen Kleingartenparzellen. Damit wird einerseits die Fläche der zwei Gartenparzellen weitgehend für die Gartennutzer erhalten, auch wenn sich diese zum großen Teil innerhalb des städtischen Flurstücks 19/2 befinden. Andererseits wird damit den Bedenken des Einwenders Rechnung getragen. Soweit bekannt, ist der Einwender zugleich Pächter der unmittelbar an sein Wohngrundstück angrenzenden Gartenparzelle (Nr. 41) und kann diese damit weiterhin als „Puffer“ zur Verkehrsfläche nutzen. Ein vorrangiges öffentliches Interesse an einer Verlängerung der Fahrbahn bis an das Ende des städtischen Flurstücks 19/2 liegt nach der Änderung der Überlegungen zum künftigen Ausbau des Concordiawegs nicht mehr vor.

### Obere Donarstraße

Die obere Donarstraße soll mit einer Breite von 7 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Mit der Verlagerung der jetzigen unbefestigten Fahrbahn nach Norden, ist es erforderlich einige Flächen der angrenzenden Gartenparzellen in Anspruch zu nehmen. Der geringfügige Flächenverlust lässt eine gärtnerische Nutzung der Parzellen auch weiter zu. Mit dem Ausbau der Straße ist vorgesehen, die straßenrechtlichen Anforderungen umzusetzen.

Nach der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06) erfordert dies eine Breite von 5,50 m. Es sollen innerhalb der mit einer Gesamtbreite von 7 m vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche neben der reinen Fahrbahn auch Entwässerungsmulden oder Parkflächen vorgesehen werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern (§ 54 Abs. 4 Satz 4 Brandenburgisches Wassergesetz) und dem bestehenden Bedarf an Parklätzen für die anliegenden Gartenanlagen gerecht zu werden.

Es ist anzunehmen, dass die Verkehrsbelastung auf der Oberen Donarstraße bei einem Ausbau der Fahrbahn auf 5,60 m nicht zu einer Mehrbelastung führen wird. Die Nutzer der anliegenden Gartenanlagen, die bereits jetzt die Straße befahren, werden dies auch künftig tun. Es handelt sich bei der Oberen Donarstraße um eine Sackgasse, so dass auch künftig kein zusätzlicher Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Der Nutzerkreis der Straße wird sich gegenüber dem Bestand also nicht maßgeblich ändern.

Der Hinweis, dass sich durch eine entsprechende Beschilderung der Verkehrsfläche der Ausbau der oberen Donarstraße nicht erforderlich macht, wird zur Kenntnis genommen. Re-

gelungen zur Beschilderung von Straßenflächen sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine erhebliche Wertminderung des Wohngrundstücks Allee nach Glienicke Nr. 21 – wie von dem Eigentümer befürchtet - ist nicht erkennbar. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Aufwertung, da die Flächenanteile der im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flurstücke Nrn. 59 und 60, die künftig nicht als Straßenverkehrsfläche benötigt werden, als Reines Wohngebiet festgesetzt sind. Bereits jetzt sind diese Flächen an den Eigentümer des Grundstücks Allee nach Glienicke Nr. 21 als Erholungsfläche verpachtet und werden privat genutzt (Erweiterung seines Hausgartens). Ggf. wäre bei entsprechendem Interesse und Einigung mit der Landeshauptstadt Potsdam ein Erwerb der Flächen durch die Eigentümer des Grundstücks Allee nach Glienicke Nr. 21 möglich. Gleiches gilt für die Flächen, die direkt an das Grundstück Allee nach Glienicke Nrn. 17 und 21 angrenzen.

Eine alternative Verschwenkung der Straßenführung in der Form, dass die derzeit privat genutzten Flächen der Flurstücke Nrn. 59 und 60 nicht beansprucht würden, ist aus folgenden Überlegungen nicht sinnvoll: Bei der erforderlichen Breite von 7,00 m für die Straßenverkehrsfläche müsste statt dessen in privates Eigentum eingegriffen werden (Flurstück Nr. 56). Damit verbunden wären Grunderwerbs- und Entschädigungskosten. Da die Stadt jedoch selbst im Besitz von geeigneten Flächen ist (Flurstücke Nrn. 59 und 60), erscheint ein Eingriff in dieses Privateigentum nicht gerechtfertigt.

#### Weg „Kolonie Eigenland“

Gegen die Planungsüberlegungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10.02.2014) und insbesondere zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Weg „Kolonie Eigenland“ wurden seitens der betroffenen Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken geäußert. Diese richteten sich im Wesentlichen gegen den damit verbundenen Entzug von privaten Grundstücksflächen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Planentwurf (10.02.2014) wurde seitens der Grundstückseigentümer angeregt, für eine Erschließung der am Weg „Kolonie Eigenland“ gelegenen Grundstücke die Inanspruchnahme von privaten Flächen zu vermeiden. Stattdessen sollten Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam genutzt werden, insbesondere die Flurstücke Nrn. 49 und 161. Diese Flurstücke waren in der ursprünglichen Konzeption zur Erweiterung der Gagfah-Siedlung in den 1910er-Jahren als Erschließungsflächen vorgesehen, wurden aber nach Aufgabe der Planungen in die Parzellierung von Kleingärten mit einbezogen. Die bewohnten Gebäude sind seit ihrer Errichtung ab den 1930er Jahren über den privaten Weg „Kolonie Eigenland“ an den Concordiaweg angebunden. Der unbefestigte Weg verläuft dabei über mehrere private Grundstücke und das im Eigentum der Stadt stehende Flurstück 49; er dient dabei im Wesentlichen aber nur der Erschließung der dauerbewohnten Gebäude. Zugleich wird der Weg als Zufahrt zum Parkplatz der Gartenanlage „Freie Scholle“ genutzt.

Die vorgetragenen Bedenken werden insoweit berücksichtigt, als der vorhandene private Weg mit einer Festsetzung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt werden soll. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche kann verzichtet und damit der Eingriff in das Privateigentum deutlich minimiert werden. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in diesem Bereich zur Sicherung der Erschließung ausreichend, da der Weg ausschließlich einigen wenigen Grundstücken dient und nicht als Verbindungsstraße erforderlich ist.

Auch den im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2016) vorgetragenen Anregungen wurde teilweise Rechnung getragen. Der Einwand, bei der Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den tatsächlich im Bestand vorhandenen Verlauf des Weges zu berücksichtigen, wird gefolgt. Während im 2. Planentwurf die Flächen an den gemeinsamen Flurstücksgrenzen orientiert waren, werden sie nun geringfügig nach Osten verschoben bis zu den im Dezember

2016 aktuell vermessungstechnisch erfassten Zäunen. Damit werden auch die Flurstücke 174 und 175 von der flächenhaften Festsetzung erfasst. Da insbesondere den Nutzern der Gartenparzellen auf dem Flurstück 175 ein Gehrecht eingeräumt wird, ist es auch vertretbar, deren tatsächlich vorhandene Wegefläche in die GFL-Flächen mit einzubeziehen.

Den Anforderungen zur rettungstechnischen Erschließung gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird mit einer vorgesehenen Breite von 3,50 m für die GFL-Fläche und zwei Aufstell- und Bewegungsflächen Rechnung getragen.

Der zugleich zum 2. Bebauungsplanentwurf vorgetragenen Forderung zum Verzicht auf die Festsetzung von Gehrechten hingegen wird nicht gefolgt. Die Aussage, ca. 1 m des Weges würde sich ohnehin auf den Flurstücken 174 und 175 befinden, berücksichtigt nicht, dass der Abstand zwischen der Flurstücksgrenze und den östlichen Zaunbegrenzungen variiert. So befindet sich der Weg insbesondere im nördlichen Verlauf des Weges lediglich mit einer Breite von etwa 0,50 m auf dem Flurstück 175. Zudem sind die Flurstücksgrenzen in der Realität nicht wahrnehmbar und es ist nicht zumutbar, dass die Gartennutzer auf einem lediglich 50 cm breiten, nicht erkennbaren Wegestreifen gehen sollten. Für die Eigentümer der Flurstücke 173, 49, 171, 169, 167, 166, 164 und 163 ist es hingegen nicht mit unzumutbaren Einschränkungen verbunden, dass Gartennutzer zu Fuß den Weg in einer Gesamtbreite von 3,50 m nutzen, um die jeweiligen Gartenparzellen erreichen zu können. Mit der Beschränkung auf ein Gehrecht bzw. den Verzicht auf ein Fahrrecht für die Kleingärtner ist die Beeinträchtigung des Privateigentums bereits auf ein Minimum eingeschränkt worden.

Auch die im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017) seitens der betroffenen Eigentümer der Wohngrundstücke vorgetragene Anregung zur weitergehenden Verschiebung des Fahrrechts auf das Flurstück 174 ist unter Abwägung aller Belange nicht gerechtfertigt. Eine Breite von 3,50 m wird daher durchgehend vom Concordiaweg bis zur Oberen Donarstraße festgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorhandenen Wohngrundstücke und die privaten Erholungsgärten die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes erfordern, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten, die eine dem Bestand entsprechende Nutzung dauerhaft sicherstellt. Im bisherigen Planaufstellungsverfahren wurden die privaten Interessen der Eigentümer (Anwohner) umfangreich berücksichtigt. Im Grunde sind die Kleingartenflächen zwar jeweils über den Concordiaweg und die Obere Donarstraße aus planungsrechtliche Sicht als erschlossen anzusehen, doch stellt sich der Bestand derzeit so dar, dass einzelne Kleingartenparzellen über den Weg Kolonie Eigenland zu erreichen sind. Dieser Bestandssituation trägt die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der direkt anliegenden Dauerkleingartenparzellen Rechnung. Die Berücksichtigung aller Interessen wird in der Planung insbesondere damit erreicht, dass die vorhandene östliche Begrenzung des Weges maßgeblich ist für die Festsetzung der GFL-Flächen. Die Flurstücksgrenzen sind für die Festsetzung nicht mehr relevant (anders als im 2. B-Planentwurf). Dass im Bereich der GFL-Flächen B bis E dadurch mehr Flächen der Flurstücke 174 und 175 in Anspruch genommen werden als im nördlichen Verlauf (und damit auch auf den Flächen 163 und 164) ergibt sich ausschließlich aus den bestehenden Zaunanlagen. Mit Blick auf die Hauptanforderung einer gesicherten Erschließung der Wohngrundstücke und privaten Erholungsgärten ist ein weiterer Eingriff in die Flächen der Dauerkleingärten nicht angemessen. Die damit möglicherweise verbundenen hohen Anforderungen an eine Versetzung der Gastankanlagen sind vom Einwender hinzunehmen, sind die Festsetzungen der Fahrrechte doch maßgeblich im Interesse der Bewohner. Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan für eine rechtmäßige Bestandsnutzung der Wohngrundstücke der Nachweis der gesicherten Erschließung gegenüber der Feuerwehr zu bringen wäre.

#### Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche für das Gebäude Eigenland 4

Ein weiterer Einwand während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Planentwurf (Stand 14.04.2016) gegen die Inanspruchnahme der Flurstücke 49 und 171 wurde damit begründet, dass keine Begründung vorläge, warum die Fläche die beiden Flurstücke in An-

spruch nimmt. Auch bei einer Verlegung vollständig auf das Flurstück 49 sei der erforderliche maximale Abstand von 50 m zum Wohngebäude Eigenland 4 eingehalten. Dieser Einwand berücksichtigt jedoch nicht die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort: Teile des Flurstücks 49 werden vom Eigentümer der Grundstücks Eigenland 4 bereits seit längerer Zeit mitgenutzt und wurden entsprechend in die Grundstücksgestaltung mit einbezogen (Grundstückszufahrt, Nebengebäude, Zaun).

Unmittelbar südlich angrenzend sind Teile des Flurstücks 49 wiederum in das Grundstück Concordiaweg Nr. 2 einbezogen und werden gärtnerisch genutzt.

Insofern würde eine Verlagerung der Feuerwehr- und Aufstellfläche komplett auf das Flurstück 49 in die Nutzungsrechte eines Dritten eingreifen, da damit auch Flächen betroffen wären, die derzeit in das Grundstück Concordiaweg Nr. 2 einbezogen sind. Die Aufstell- und Bewegungsfläche dient einzig und allein der Sicherung des Wohngebäudes Eigenland 4, so dass es gerechtfertigt ist, auch nur dessen Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen.

#### Geh- und Fahrrecht für Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 sowie Gehrecht für die anliegenden Kleingärten

Der vom Eigentümer des bewohnten Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung erläuterte Vorschlag, das vorgesehene Geh- und Fahrrecht ausschließlich ihm, nicht aber ein Gehrecht für die anliegenden Kleingärten einzuräumen, wird unter Abwägung aller betroffenen Belange nicht aufgegriffen. Die Fläche, auf der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden soll, befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Ein Anspruch auf alleinige Nutzung dieser Zuwegung zum Wohngrundstück Karl-Liebknecht-Straße 50 zugunsten des Einwenders besteht aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

Im Bestand stellt sich die Situation so dar, dass über diesen Weg zugleich mehrere Parzellen der Kleingartenanlagen „Am Sportplatz“ und „Babelsberg 1912“ erschlossen werden. Eine (Neu-)Regelung der inneren Erschließung der Gartenanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch vorgesehen. Würde auf die Festsetzung eines Gehrechts für die angrenzenden Gartenparzellen verzichtet werden, wären einzelne Parzellen für die Nutzer im Bestand nicht mehr erreichbar. Zutreffend ist, dass die Parzellen an der Karl-Liebknecht-Straße auch straßenseitig erreichbar sein könnten. Seitens der Gartennutzer besteht jedoch ein Anspruch auf Vertrauensschutz zum Erhalt ihrer Zuwegung und auch der darauf ausgelegten Gestaltung der Parzellen (Eingangsbereiche etc.). Würde die Zuwegung nicht gesichert werden, wäre dies eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzung. Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam ist dies nicht gerechtfertigt. Zudem ist mit der künftigen Festsetzung lediglich ein „Gehrecht“ zugunsten der direkt anliegenden Dauerkleingärten vorgesehen aber kein Fahrrecht. Der Bereich der Zuwegung kann beispielweise mit Pflanzen, Ketten, Holzbalken etc. so gestaltet werden, dass in den seitlichen Bereichen keine Fahrzeuge abgestellt werden können. Auch eine Abpollerung der Zufahrt direkt am Concordiaweg wäre denkbar, sodass eine Befahrung des Weges nur für die direkt Berechtigten möglich ist.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 sowie das Gehrecht für die anliegenden Gärten und das Leitungsrecht sollen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden. Derzeit ist die Landeshauptstadt Potsdam Eigentümerin der Flächen; denkbar ist jedoch ggf. auch ein Erwerb der Flächen durch die Nutzer. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist diesbezüglich keine Regelung möglich, entsprechende Abstimmungen müssten mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen getroffen werden.

Mit der Eintragung des Geh- und Fahrrechts bzw. der Übertragung der Eigentumsrechte sind zugleich vertragliche Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht zu treffen. Auch dies kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.

Gegen die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an dieser Stelle hat sich im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung der Gartenverein „Babelsberg 1912“ ausgesprochen und stattdessen die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschlagen. Es wäre aus städtebaulicher Sicht jedoch unverhältnismäßig, die vorhandene (rechtlich aber nicht gesicherte) Zuwegung als Straßenverkehrsfläche festzusetzen und entsprechend auszubauen, da nur für ein einziges Wohngrundstück (Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50) eine gesicherte Erschließung durch die Anbindung an eine öffentliche Straße zu schaffen ist. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes ist ein geeignetes Mittel, die Nutzung künftig rechtlich zu sichern. Sollte künftig ein Eigentümerwechsel stattfinden, sind die o. g. beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten entsprechend vom neuen Eigentümer zu übernehmen. Gerade auch, wenn beispielsweise der Eigentümer des Wohngrundstücks Karl-Liebknecht-Straße Nr. 50 Interesse an einem Erwerb äußert, sind die Gehrechte für die angrenzenden Kleingartenparzellen mit der grundbuchlichen Eintragung hinreichend gesichert.

#### Öffentliche Durchwegung / Fußwege

Den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken gegen den neu anzulegenden Fußweg als „kurze Verbindung“ zwischen Scheffelstraße und Concordiaweg wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nach eingehender Prüfung der Rahmenbedingungen wird auf die Festsetzung des Weges verzichtet. Die entstehenden Kosten (Grunderwerb und Herstellung) und der Eingriff in die privaten Belange der Eigentümer, Nutzer und Nachbarn werden als zu hoher unverhältnismäßiger Aufwand angesehen.

Der im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung vorgetragene Vorschlag für eine weitere öffentliche Durchwegung wurde nicht aufgegriffen. Vorgeschlagen wurde die Öffnung eines Weges von der Bruno-H.-Bürgel-Straße (zwischen den Häusern Nrn. 40 und 42), bis zum Erschließungsweg innerhalb der Gartenanlage „Hoffnung“ und weiter bis zur Obere Donarstraße. Neben den zu berücksichtigenden privaten Interessen des Grundstückseigentümers müsste hierfür eine Gartenparzelle im Bereich der Bruno-H.-Bürgel-Straße zerschnitten werden, die durch die Verkleinerung ggf. nicht mehr als Kleingartenparzelle nutzbar sein könnte. Ein Eingriff in das private Eigentum und die ausgeübten Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht angemessen. Nur ca. 100 m weiter nördlich ist eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Bruno-H.-Bürgel-Straße und der Oberen Donarstraße vorhanden (über den öffentlichen Spielplatz). Die Gartenvereine haben darüber hinaus individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit.

#### **2.6.4 Lärmbelästigung durch Vereinsheim**

Der von Bürgern vorgebrachte Einwand gegen die gewerbliche Nutzung des Vereinsheims in der Kleingartenanlage „Babelsberg 1912“ für Veranstaltungen und die davon ausgehende Lärmbelästigung in den Ruhephasen für die Nutzer der Gartenanlagen und der Anwohner kann nachvollzogen werden. Aber für die Nutzung der Vereinsheime können keine Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, da es dafür keine rechtliche Ermächtigungsgrundlage gibt.

Nach Rückfrage beim Gewerbeamt wurde mitgeteilt, dass eine gastronomische Bewirtschaftung des Vereinsheims nicht genehmigt ist. Gegen die ausgehende Lärmbelästigung des Vereinsheims kann nur ordnungsbehördlich oder polizeilich vorgegangen werden bzw. kann die Sparte selbst Regelungen treffen, die die Nutzung der Kleingartenanlagen nicht beeinträchtigen.

#### **2.6.5 Belange des Klimaschutzes**

Mit den vorgesehenen Festsetzungen von großen, zusammenhängenden Grünflächen, der Beschränkung von Grundflächen für bauliche Anlagen in den festzusetzenden Dauerkleingärten und Erholungsgärten sowie der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Grundstücken kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwir-

ken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans lassen ausreichend Spielraum für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung der den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden energetischen Kennwerte.

## G Rechtsgrundlagen

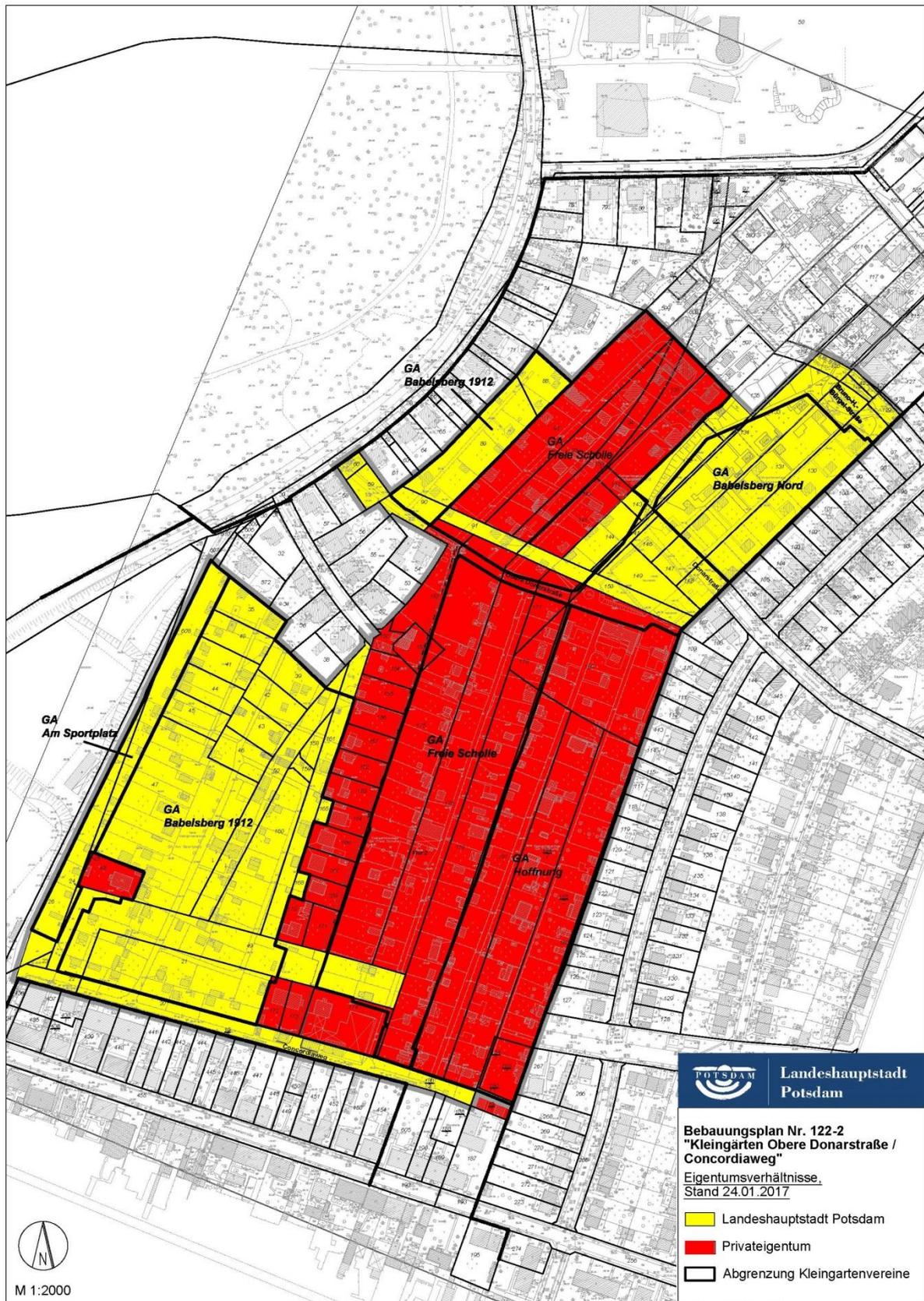
Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
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 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzen vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
5. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.3.2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])
6. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 (ABl. S. 466, 1055), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631)

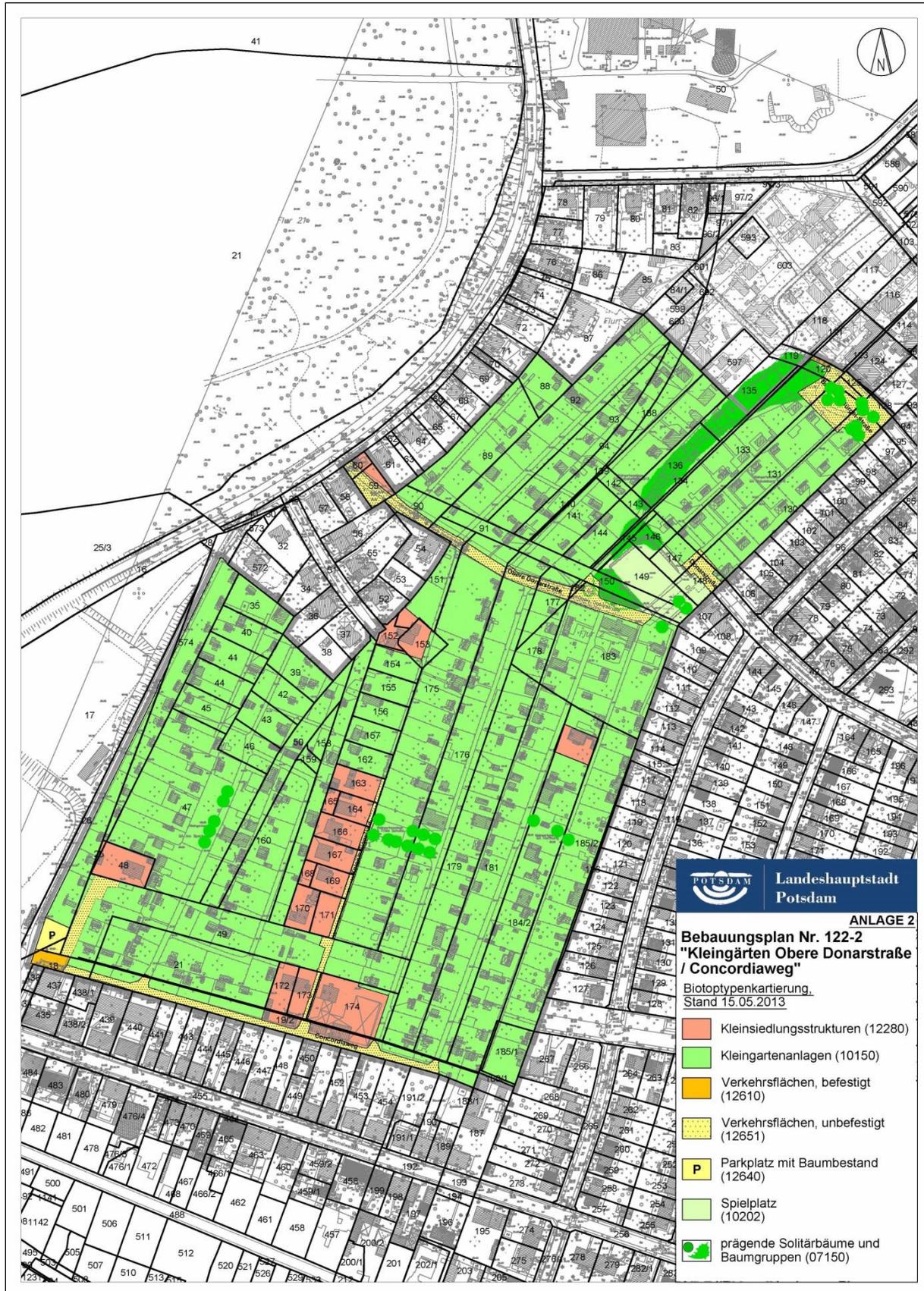
## **H Anlagen**

- Anlage 1      Eigentumsverhältnisse (Stand 24.01.2017)
- Anlage 2      Biotoptypenkartierung
- Anlage 3      Textliche Festsetzungen

Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse (Stand 24.01.2017)



### Anlage 2 – Biotoptypenkartierung



## Anlage 3 – Textliche Festsetzungen

### 1. Reines Wohngebiet

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).

### 2. Dauerkleingärten

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

### 3. Private Erholungsgärten

Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 35 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Fläche **A** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 4.2 Die Fläche **B** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
  - Eigenland 4 (Flurstücke 170, 171),
  - Eigenland 6 (Flurstück 169),
  - Eigenland 5 (Flurstück 167),
  - Eigenland 7 (Flurstück 166),
  - Eigenland 9 (Flurstück 164),
  - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.3 Die Fläche **C** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
  - Eigenland 6 (Flurstück 169),
  - Eigenland 5 (Flurstück 167),
  - Eigenland 7 (Flurstück 166),
  - Eigenland 9 (Flurstück 164),
  - Eigenland 10 (Flurstück 163).

- 
- 4.4 Die Fläche **D** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 5 (Flurstück 167),
  - Eigenland 7 (Flurstück 166),
  - Eigenland 9 (Flurstück 164),
  - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.5 Die Fläche **E** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 7 (Flurstück 166),
  - Eigenland 9 (Flurstück 164),
  - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.6 Die Flächen **F** sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.
- 4.7 Die Fläche **G** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 9 (Flurstück 164),
  - Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.8 Die Fläche **H** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.9 Die Fläche **J** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162).
- 4.10 Die Fläche **K** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
  - Eigenland 12 (Flurstück 157).
- 4.11 Die Fläche **L** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
  - Eigenland 12 (Flurstück 157)
  - Eigenland 13 (Flurstück 156).
- 4.12 Die Fläche **M** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162),
  - Eigenland 12 (Flurstück 157)
  - Eigenland 13 (Flurstück 156)
  - Eigenland 14 (Flurstück 155).

4.13 Die Fläche **N** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157)
- Eigenland 13 (Flurstück 156)
- Eigenland 14 (Flurstück 155)
- Eigenland 15 (Flurstück 154).

4.14 Die Fläche **P** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:

- Eigenland 11 (Flurstück 162),
- Eigenland 12 (Flurstück 157)
- Eigenland 13 (Flurstück 156)
- Eigenland 14 (Flurstück 155)
- Eigenland 15 (Flurstück 154)
- Flurstück 151 (festgesetzte private Grünfläche „Erholungsgarten“).

4.15 Die Flächen **B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P** sind mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen 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/04. I S. 215) (BbgDSchG) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

## **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 des Gesetzes über Natur und Landschaftsschutz (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2009 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)) 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).

### **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.