

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

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

Gegenstand der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Zugleich sollen die vorhandenen dauerbewohnten Häuser in die Gesamtanlage integriert und in ihrer bestehenden Nutzung gesichert werden. Dazu ist die Erschließung dauerhaft rechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich im Übrigen nach § 35 BauGB richten, da der Geltungsbereich vollständig dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

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. Des Weiteren sind einzelne private Wohngrundstücke und gärtnerisch genutzte Grundstücke nördlich des Concordiawegs und am Weg „Kolonie Eigenland“ einbezogen. Concordiaweg, Obere Donarstraße und ein Teil der Bruno-H.-Bürgel-Straße sind als Erschließungsflächen ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs.

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

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

Da es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung der bestehenden Nutzungen handelt, wurde die Umweltprüfung auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen und einfacher Erfassungen vor Ort durchgeführt. Besondere Fachgutachten waren nicht erforderlich.

Aufgrund der Planung, die im Wesentlichen nur eine Sicherung der bestehenden Nutzungen beinhaltet, sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Planbedingt werden jedoch keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Empfehlungen des Umweltberichts beinhalten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Berücksichtigung der Hinweise auf ein vorhandenes Bodendenkmal sowie der artenschutzrechtlichen Regelungen. Regelungen zum Ausgleich

(Ausgleichsmaßnahmen) sind im einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB nicht zu treffen. Die jeweilige Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 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.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 09.09.2013 bis zum 20.09.2013 statt. Zur Planung haben sich 14 Bürger geäußert. Die Äußerungen bezogen sich auf die vorgesehene Breite des Concordiaweg als Straßenverkehrsfläche und der Oberen Donarstraße, einen vorgesehenen Fuß- und Radweg zwischen Concordiaweg und Scheffelstraße, die Erschließung eines vorhandenen Wohngebäudes sowie die Lärmbelästigung durch ein Vereinsheim in der Kleingartenanlage „Babelsberg 1912“. In der nachfolgenden Entwurfserarbeitung wurde auf die Festsetzung eines Fuß- und Radweges als Verbindung zwischen Concordiaweg und Scheffelstraße verzichtet. Die vorgetragenen Bedenken zu den Straßenbreiten des Concordiawegs und der Oberen Donarstraße blieben aufgrund entgegenstehender fachlicher Anforderungen jedoch zunächst unberücksichtigt, da beide Straßen als Sackgassen fungieren und dementsprechend Zweirichtungsverkehr zu gewährleisten ist, Parkflächen und Versickerungsflächen unterzubringen sind.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 27.08.2013. Die Äußerungen bezogen sich auf die Art der Nutzung (Empfehlung zur Entwicklung eines Wohngebiets aufgrund des hohen Siedlungsdrucks), und Lärmimmissionen einer vorhandenen und zu sichernden Sportanlage (Ballspielfeld). Aufgrund der politischen Zielstellung zur dauerhaften Sicherung der Kleingartennutzungen wurde die Anregung zur Entwicklung eines Wohngebiets nicht aufgegriffen. Den Bedenken zu Immissionsauswirkungen des Ballspielfelds war entgegen zu halten, dass das vorhandene Ballspielfeld den Spielplatz an der Donarstraße ergänzt und aufgrund seiner Funktion und Nutzungsintensität nicht den Anforderungen an eine Sportanlage erfüllt. Daher wurde die Fläche im weiteren Planverfahren als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### **3.2 Teilung des Geltungsbereichs**

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren die Flächen der Gartenanlage „Glienicke Winkel“ noch Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, damals noch geführt als Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“. Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich, dass eine Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren sinnvoll ist. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus den zu beachtenden Fristen der Veränderungssperre für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Glienicke Winkel) sowie den zeitintensiven Abstimmungsprozessen zur Erschließung des südlichen Bereichs (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 „Glienicke Winkel“ und Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“.

#### **3.3 Erste Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

##### Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung für den ersten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-2, Stand 10.02.2014 wurde in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014 durchgeführt. Während

dieser Zeit haben sind Stellungnahmen von 9 Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich auf die Unterstützung des Planungsziels zur Sicherung der Kleingartenanlagen, aber auch gegen die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen für die Erweiterung der Verkehrsflächen Concordiaweg und Obere Donarstraße. Weiter wurden u.a. die beabsichtigte Ausweisung von Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Wohngrundstücke am Weg Kolonie Eigenland zu Lasten von Privateigentum, die Beschränkung der Wohnbaufläche auf den privaten Grundstücken sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten thematisiert.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu einer Änderung der Planung geführt (unter anderem Reduzierung der Straßenverkehrsfläche Concordiaweg sowie Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anstelle von öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Weg Kolonie Eigenland). Zugleich wurden weitere private Grünflächen als Erholungs- oder Hausgärten festgesetzt, die nicht Teil von Kleingartenanlagen sind.

#### Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2014. Insgesamt sind sechs Stellungnahmen eingegangen. Unter anderem wurde angeregt, aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks in der innenstadtnahen Lage das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln anstelle der Sicherung von Kleingärten. Des Weiteren wurde angeregt, Lärmschutzmaßnahmen für den Spielplatz mit Ballspielfläche an der Obere Donarstraße vorzusehen, um die umgebenden Bereiche (Kleingärten und Wohngebiete) vor dem Freizeitlärm zu schützen.

Die Prüfung der Behörden-Stellungnahmen führte nicht zu einer Änderung der Planung.

### **3.4 Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Das grundlegende Planungsziel – die Sicherung der Dauerkleingärten – wurde von der Stadtverordnetenversammlung bereits mit einem ersten Abwägungsbeschluss über die bisher eingegangenen Stellungnahmen bestätigt. Im Ergebnis der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung jedoch in Teilen geändert, so dass eine erneute, eingeschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.04.2014) durchgeführt wurde, während der nur zu den geänderten Teilen der Planung Stellung genommen werden konnte.

#### Öffentlichkeit

In der Zeit vom 15.08. bis 23.09.2016 fand die erneute, eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Es gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein, die sich auf die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sowie die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am Weg Kolonie Eigenland bezogen. Auch die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche des Concordiawegs wurde erneut thematisiert. Grundsätzlich wurden von zwei Bürgern das Planungserfordernis und Planungsziel zur Sicherung von Kleingärten in Frage gestellt, da hierfür Flächen in Privateigentum in Anspruch genommen werden.

Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen führen erneut zu einer Änderung der Planung, unter anderem dahingehend, dass die Fläche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geringfügig verschoben wurden.

#### Behörden

Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Änderung der Planung informiert. Es gingen sieben Stellungnahmen ein, die insgesamt jedoch nach Prüfung nicht zu einer Änderung der Planung geführt haben.

### **3.5 Zweite Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Resultierend aus dem Änderungsbedarf der Auslegung im August 2016 wurde die Planung geändert und wurde in der Zeit vom 07.04. bis 28.04.2017 der dritte Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2017) erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen waren erneut nur zu den Änderungen der Planung zulässig.

### Öffentlichkeit

Es ist eine Stellungnahme von Bürgern eingegangen, die sich erneut auf Teile der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am Weg Eigenland bezog.

Die Stellungnahme wurde geprüft, eine Änderung der Planung jedoch nicht vorgenommen.

### Behörden

Von den drei zur Beteiligung aufgeforderten Behörden ist eine Stellungnahme eingegangen, in der jedoch keine Bedenken oder Hinweise zur Planung geäußert wurden.

## **4. Alternativenprüfung**

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 bezogen 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.

## **5. Abwägung**

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Planverfahren der planerischen Abwägung durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 08.11.2017 als Satzung beschlossen worden; im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

.....  
Leiterin des Bereichs  
Verbindliche Bauleitplanung

(Siegel)

