



Betreff:
Badstandort im Norden sichern

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0643

Erstellungsdatum	30.03.2017
Eingang 922:	30.03.2017

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
05.04.2017	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Bedarf eines zusätzlichen Schwimmbades im Norden wird ausdrücklich nicht bestätigt. Potsdam verfügt mit dem Stadtteilbad *Am Stern* und dem neuen Bad *Am Brauhausberg* auf absehbare Zeit über ausreichende Hallenbad-Kapazitäten.

Die Mitteilungsvorlage stellt gemäß dem Prüfauftrag 16/SVV/0643 dar, wo stadträumlich sinnvoll im Norden Potsdams ein Stadtteilbad errichtet werden könnte. Es wird dargestellt, wie und mit welchen Konsequenzen die Sicherung dieser Fläche erfolgen kann bzw. dass bereits potenzielle Flächen gesichert sind.

Suchkriterien

Die Bäderlandschaft Potsdam GmbH hat für ein Stadtteilbad nach dem Vorbild des Bades Am Stern eine Grundstücksgröße von ca. 5.000m² benannt, das Gebäude selber hat dort eine Fläche von ca. 2.600m² (62 x 42m). Es handelt sich um ein Hallenbad ohne Außenschwimmbecken. Die Grundstücksgröße von 5.000m² wurde ebenfalls für die durchgeführte Standortprüfung verwendet. Im Umfeld des Bades Am Stern leben in einem Radius von zwei Kilometern etwa 34.000 Einwohner, dabei wurden mögliche Einwohnerzuwächse auf Wohnungsbau-Potenzialflächen einbezogen. Die nächsten Bus- und Tramhaltestellen, die von mehreren Linien bedient werden, liegen etwa 200m entfernt. Schwimmbadtyp und Erschließungsqualität wurden für die Standortsuche des Bades im Potsdamer Norden als Maßstab verwendet.

Fortsetzung s. Anlage (4Seiten)

Anlage zur
Mitteilungsvorlage „Badstandort im Norden“

Ergebnis

Ausgehend von den o.g. Suchkriterien gibt es nur eine sehr begrenzte Anzahl an Gebieten, die diese erfüllen und zudem auch zukünftig sowohl eine ähnlich hohe Bevölkerungsdichte als auch eine vergleichbare ÖPNV-Erschließungsqualität aufweist. Im Ergebnis konnte daher nur ein Gebiet im Potsdamer Norden identifiziert und näher untersucht werden – der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Vor allem die Anzahl der Einwohner im Umfeld und die ÖPNV-Erschließung sprechen für einen Standort im Bornstedter Feld an einer der Straßenbahntrassen.

Bei der Standortsuche wurden auch Kriterien wie Eigentumsverhältnisse, Lärmemissionen sowie das aktuelle Bewirtschaftungskonzept des Volksparks, der Anschluss an Siedlungsbereiche, Restriktionen aus dem Blickbezug vom Pfingstberg zum Ruinenberg bzw. zum Kirchberg (Neu Fahrland) einbezogen.

Da es unklar ist, ob überhaupt und wann die Errichtung eines Stadtteilbades realistisch möglich ist, widerspricht die langfristige Vorhaltung von Bauflächen für dieses Projekt den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld, die bis 2020 abgeschlossen sein soll.

Unstrittig ist, dass es sich bei einem neuen Stadtteilbad auch mit Lage im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld nicht um eine entwicklungsbedingte Maßnahme handeln würde, da sich der Bedarf aus dem Entwicklungsbereich selber nicht herleiten lässt. Demzufolge sind weder Finanzierungsbeiträge aus dem Treuhandvermögen möglich, noch darf sich eine Flächenreservierung negativ auf das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme auswirken.

Wenn bei der Prüfung potenzieller Standorte bauplanungsrechtlich gesicherte Baugebiete sowie Freiflächen mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Natur- und Landschaftsschutz (z.B. FFH-Gebiete oder Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ausgeklammert werden, verbleiben nur bestimmte Flächen des Volksparks. Dieser hat eine Größe von 65ha; eine Grundstücksgröße von 5.000m² würde somit die Größe des Parks um 0,8% verringern.

Ein möglicher Standort für das Stadtteilbad wäre eine ca. 5.000m² große Fläche südwestlich der Biosphäre im Volkspark (s. Abbildung 1). Diese Fläche ist durch Rasenflächen sowie Wege geprägt und nur von wenigen Bäumen bestanden, um die Verknüpfung des Hauptparks über den Waldpark zum Pfingstberg landschaftsräumlich hervorzuheben.



Abbildung 1: Abgrenzung Fläche von ca. 5.000m²

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Treuhandvermögens der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld und wird nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme in städtisches Eigentum überführt werden. Die direkte Nachbarschaft zur Biosphäre hat das Potenzial, Synergieeffekte herbeizuführen, z.B. bei der Erschließung und bei den Parkplätzen – abhängig von der zukünftigen Nutzung der Biosphäre.

Die Fläche wurde im Konzept „Volkspark Potsdam 2020 – Konzept für die dauerhafte Integration temporärer Nutzungen in den Volkspark“ von 2013 für einen neuen Standort der Beachvolleyballanlage vorgesehen. Die Anlage mit dem derzeitigen Konzept mit zahlreichen großen Veranstaltungen lässt sich aber aus Lärmschutzgründen in der Nähe zur Wohnbebauung – das im Bau befindliche Wohngebiet *Am Schragen* liegt in direkter südlicher Nachbarschaft – wahrscheinlich nicht realisieren. Das entsprechende Gutachten wird derzeit erarbeitet.

Des Weiteren ist zu beachten, dass der Volkspark und somit auch die in Rede stehende Fläche Bestandteil der naturschutzrechtlichen Sammelausgleichsmaßnahme für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ist. Hier sind die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nicht ausgeglichen werden konnten, umgesetzt worden. Die Verringerung der Fläche des Volksparks würde somit einen zweifachen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf bedeuten.

Im Radius von zwei Kilometern um diese Fläche, der über die Grenzen des Entwicklungsbereichs hinausgeht, leben derzeit 23.000 Einwohner. Nach Bebauung der Wohnungsbaupotenziale werden es ca. 28.000 sein. Das entspricht immerhin einer Größenordnung von über 80% der Einwohner, die im Einzugsbereich des Bades *Am Stern*

leben. Die Fläche ist aus den angrenzenden Stadtteilen auch mit dem Rad oder zu Fuß sehr gut zu erreichen. Die Haltestelle der Straßenbahn befindet sich in etwa 200m Entfernung.

Eine Schwimmbadnutzung würde sich in die öffentliche Nutzung des Volksparks einfügen. Im Ergebnis würde allerdings an dieser landschaftsräumlich wichtigen Verbindung zwischen dem Großen Wiesenpark und dem Waldpark eine Zweiteilung des Volksparks vollzogen werden, was gegen diesen Standort spräche. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung *Am Schragen* wäre wegen der Lärmbelastung nur ein Hallenbad, nicht aber ein Freibad mit Liegewiese möglich.

Eine Realisierung vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme widerspräche den Entwicklungszielen. Wie sich der Baukörper eines Bades städtebaulich und architektonisch zur Biosphäre verhält, wäre in einem nachfolgenden Wettbewerbsverfahren zu klären.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ setzt für den vorgeschlagenen Standort eine öffentliche Parkanlage fest (s. Abbildung 2). Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81.1 „Wohnen an der Biosphäre“ sieht eine Wohnnutzung vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Sonderbaufläche „Kultur / Museum / Bibliothek“ dar (s. Abbildung 3). Bauplanungsrechtlich widerspräche damit der Bau eines Stadtteilbades dem geltenden Planungsrecht. Als Voraussetzung für die Errichtung eines Stadtteilbades an diesem Standort wäre daher die Änderung des Bebauungsplans in Verbindung mit der parallelen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Empfehlung zur Sicherung

Das geltende Baurecht und die gegebenen Eigentumsverhältnisse schützen die Fläche gegenwärtig vor einer baulichen Inanspruchnahme durch andere Nutzungen, wie dieses im Beschluss 16/SVV/0643 gefordert wird.

Sowohl für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 als auch für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 81.1. wäre ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Somit ist auch in diesem Sinne die Fläche vor einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen gesichert.

Das Vorgenannte gilt im Grundsatz auch für andere potenzielle Standorte im Volkspark. Im Falle einer Inanspruchnahme der oben beschriebenen Fläche für eine andere Nutzung (z.B. bei Weiterführung des Bebauungsplanes 81.1 „Wohnen an der Biosphäre“ und Überplanung mit Wohnbebauung oder Freiflächenbedarfe in Verbindung mit veränderten Nutzungen der Biosphäre) ließe sich auch eine andere Teilfläche des Volksparks im Umfang von etwa 1% der Parkfläche baurechtlich für ein Schwimmbad sichern, vorzugsweise in der Nähe der Straßenbahntrasse und im Anschluss an die Siedlungsbereiche, unter Berücksichtigung der Restriktionen aus dem Blickbezug vom Ruinenberg zum Kirchberg.

Fazit

Es sind aktuell keine weiteren Sicherungsschritte erforderlich, um die Fläche für den späteren Bau eines Stadtteilbades zu sichern.

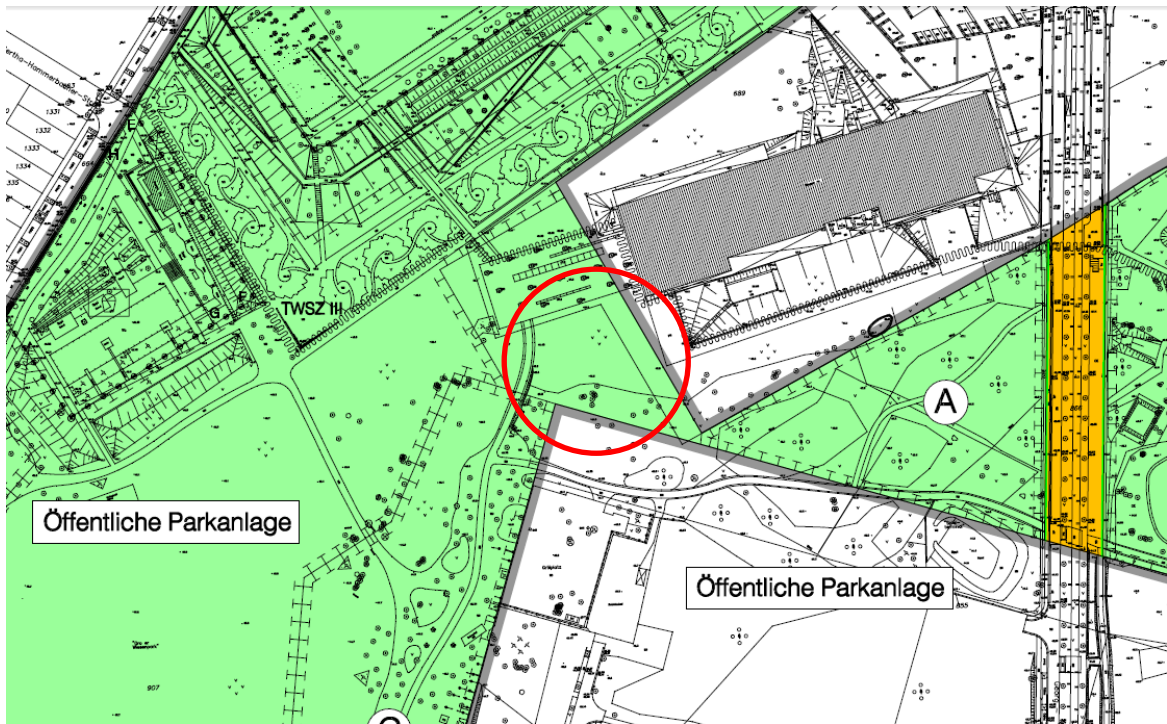


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan 81 „Park im Bornstedter Feld“



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche „Kultur/Museum/Bibliothek“