



<b>Erstellungsdatum:</b>
DS Nr.: <b>SBWL-</b> /

**Betreff:**

**Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes**

**Datum der Sitzung:**

Der Ausschuss möge folgendes Votum abgeben:

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

<b>Votum des Ausschusses</b>	
Es ist	<input type="checkbox"/> wie vorgesehen zu verfahren. <input type="checkbox"/> mit folgender Änderung zu verfahren.
	<input type="checkbox"/> Das Vorgehen ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen. (Mindestens 3 Mitglieder des Ausschusses stellen fest, dass eine kontroverse inhaltliche Diskussion zu erwarten ist.)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der/des Ausschussbetreuenden

## Votum zur Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan Nr. 176 „Hermannswerder“

Der Bebauungsplan Nr. 176 „Hermannswerder“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt.

### Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Hermannswerder“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Straße „An der Fährwiese“, südwestliche Grenze des Flurstücks 56 der Flur 18, nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 60 der Flur 18, nordöstliche Grenze der Flurstücke 61, 63, 121, 4 (Judengraben), weiter an der südlichen Grenze des Flurstücks 45 der Flur 17 bis zur Templiner Straße
- im Osten: westliche Grenze der Templiner Straße, Flurstück 809 der Flur 14, südliche Grenze des Flurstücks 68 der Flur 18 bis zum Ufer der Havel (Templiner See – Hinterkappe)
- im Süden: Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 68, Flur 18 und 2/1 der Flur 19 um 155,0 m in Richtung Havel (Templiner See – Hinterkappe), dann im Winkel von 90° 76,0 m in Richtung Ufer, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 8, Flur 19 um 35 m nach Süden versetzt
- im Westen: Ufer der Havel (Templiner See) an der östlichen Grenze des Flurstücks 38/5, Flur 21 um 35 m nach Westen versetzt, bis zur verlängerten Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 56 und 65 der Flur 18, dazwischen auf Höhe des Fahrgastschiffanlegers Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1/12, 95 und 112 um 109,5 (79,3 m + 30,2 m) m bis zur verlängerten Geltungsbereichsgrenze aus Richtung Süden kommend

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flure 17, 18 und 19 in der Gemarkung Potsdam:

- Flur 17: 36/1
- Flur 18: 1/1, 1/2, 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 1/10, 1/12, 1/14, 4, 5/5, 6, 7, 8, 9, 10, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 61, 63, 65, 68, 69, 70, 72, 77, 80, 82, 83, 92, 93, 95, 99, 100, 102, 103, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125
- Flur 19: 6, 7, 8 tw. (angrenzende Wasserfläche)
- Flur 21: 38/5 tw. (angrenzende Wasserfläche)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 54,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Templiner Vorstadt und umfasst den mittleren und südlichen Teil der Havelhalbinsel Hermannswerder. In den Geltungsbereich einbezogen sind ganz überwiegend die Grundstücksflächen der Hoffbauer-Stiftung als auch einige Uferbereiche im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Wasserschiffahrtsverwaltung, Ministeri-

um der Finanzen) sowie der Landeshauptstadt Potsdam (Seglerverein und Judengraben). Es besteht eine heterogene Nutzungsstruktur mit Einrichtungen der Altenhilfe, Bildung, Biotechnologie, eines Hotels, Wohnnutzungen sowie Grünflächen, Wassersportanlagen (an der Hinterkappe), Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen. Die Zufahrt zur Insel erfolgt über die Straße Hermannswerder. Im Zuge dieser Straße liegt die Brücke mit dem Namen "Brücke Hermannswerder über den Judengraben". Im Zuge der östlich gelegenen Straße Alter Tornow befindet sich die Brücke mit dem Namen "Brücke Alter Tornow über den Judengraben". Über diese beiden Straßen ist die Insel mit dem übergeordneten Straßennetz durch die Anbindung an die Templiner Straße verbunden. Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Insel zusätzlich über die Fuß- und Radwegbrücke im Zuge des Uferweges über den Judengraben erreichbar. An der westlichen Seite der Insel, außerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches, befindet sich die Fährrampe für die Fähranbindung zur Halbinsel Kiewitt in der Brandenburger Vorstadt.

Die Hoffbauer-Stiftung leistet seit 120 Jahren pädagogische und soziale Arbeit. Aufgabe der Stiftung ist die Förderung kirchlicher Zwecke sowie die Förderung der Kinder- und Jugendhilfe, der Alten- und Behindertenhilfe sowie der Bildung und Erziehung. Die historischen Gebäude der Hoffbauer-Stiftung wurden in den Jahren 1891-1911 und 1920-1935 meist nach gotischem Vorbild zur Förderung ihrer gemeinnützigen Arbeit errichtet.

Zu den von der Stiftung geführten Einrichtungen zählen neben der Stiftungsverwaltung selbst ein Altenpflegeheim, Schulen, eine Hochschule, eine Kita, das Hoffbauer Tagungshaus, die Inselkirche mit Pfarramt sowie Jugendhilfeeinrichtungen. Einen Teil ihrer Grundstücke hat die Hoffbauer-Stiftung im Erbbaurecht an weitere Nutzer vergeben.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet teilweise als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen Sozialeinrichtungen, Kirche, Hochschule und Forschung dargestellt. Weitere Teile sind als Grünflächen dargestellt.

Die historischen Gebäude der Hoffbauer-Stiftung sowie das Wegesystem (gemäß Lageplan von 1916 / 1917) und die gärtnerisch gestalteten Anlagen und Alleen sind eingetragene Denkmäler (Denkmalliste der Landeshauptstadt Potsdam). Zudem befindet sich das Plangebiet in der weiteren Pufferzone der UNESCO-Welterbefläche.

Im Plangebiet sind im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam zwei Altlasten registriert. Es handelt sich hierbei um den teilsanierten Altstandort "Lazarett Hermannswerder" und die altlastenverdächtige Fläche "ehem. Klärwerk, Hermannswerder", die insbesondere im Umnutzungsfall ggf. weiteren Untersuchungsbedarf nach sich ziehen.

Die Uferbereiche sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und weisen zahlreiche gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope auf. Teilflächen der Insel-Südspitze und der östlichen Uferbereiche befinden sich im Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet „Mittlere Havel Ergänzung“.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Potsdam – Leipziger Straße.

## **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Planung sind bauliche Erweiterungswünsche der Hoffbauer-Stiftung, wie z.B. die geplante Pflegeschule, sowie die planungsrechtliche Sicherung des von der Landeshauptstadt Potsdam verfolgten Planungsziels zur Herstellung eines Inselrundweges.

Die Planung soll die Halbinsel Hermannswerder umfassen und im Ergebnis eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Spannungsverhältnis zwischen Denkmal- und Naturschutz ermöglichen. Hierfür wurde bereits im Jahr 2012 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hoffbauer-Stiftung und der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vereinbart. Ein einfacher Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben grundsätzlich nicht abschließend. Für die Halbinsel Hermannswerder sollen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Für die Bestimmung des Maßes der Nutzung eines Bauvorhabens wird die umgebende Bebauung in der näheren Umgebung herangezogen. Ggf. werden für Teilbereiche auch qualifizierte Festsetzungen geprüft.

Zur städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder", entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

## Planungsziele

Ziel der Planung soll die planungsrechtliche Sicherung von Bestandsbebauungen und Freiflächen sowie die Vorbereitung einer verträglichen Nutzungserweiterung auf der Halbinsel Hermannswerder sein. Im Rahmen des Planverfahrens sollen die baulichen Erweiterungswünsche insbesondere auf ihr Einfügen in die historisch geprägten städtebaulichen Strukturen hin untersucht werden. Gemäß § 10 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages aus dem Jahr 2012 zwischen der Hoffbauer-Stiftung und der Landeshauptstadt Potsdam soll der Bebauungsplan regeln:

- die Festsetzung privater Grün- und Sportflächen,
- ein erweiterter Bestandsschutz für die sechs Einfamilienhäuser nahe der Streuobstwiese,
- die planungsrechtliche Sicherung eines Inselrundwegs und
- die Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan zum Inhalt haben:

- die Förderung einer nachhaltigen Mobilität mit Qualifizierung und Schaffung weiterer P+R-Anlagen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf der Halbinsel,
- die Sicherung der Wassersportnutzungen (Marina) an der Hinterkappe sowie
- eine naturschutzfachliche Prüfung und planerische Ordnung von Steganlagen.

Hierbei sollen zusätzlich zu dem bereits im o.g. städtebaulichen Vertrag vereinbarten räumlichen Geltungsbereich auch die Wassersportanlagen an der Hinterkappe und das Stiftungsgelände bis zum roten Tor einbezogen werden. Im Übrigen zeichnet der städtebauliche Vertrag die Entwicklung der Halbinsel und die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in den Grundzügen wie folgt vor:

Nördlich der Allee an der Straße Hermannswerder befindet sich die Fläche "Obstwiese". Um die vielfältigen Funktionen der Stiftung innerhalb der pädagogischen und sozialen Arbeit zu gewährleisten, soll die Fläche weiterhin als private Grün- und Erholungsfläche bereitstehen. Die am westlichen Rand der Streuobstwiese befindlichen sechs zum Teil in Erbpacht vergebene Einfamilienhäuser sollen im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes bestehen bleiben. Die konkreten Regelungen sollen mit einer befristeten Festsetzung bis zum Ende des eingeräumten Erbbaurechts im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festgelegt werden.

Das westlich des Gymnasiums gelegene Baufeld "Westflügel: Ehemalige Fachschule/ Turnhalle/ Schulgebäude" ist seit Kriegsende zum Teil unbebaut. An dieser Stelle sollen neue Gebäude unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen errichtet und als Bildungseinrichtung genutzt werden. Aktuell überlegt die Hoffbauer-Stiftung hier die Pflegeschule zu errichten.

Für die Inselspitze wird im Anschluss an das aktuell geplante einfache Bebauungsplanverfahren ein vorhabenbezogener qualifizierter Bebauungsplan nach § 12 BauGB angestrebt. Auf dieser Fläche soll als räumlicher Abschluss der Inselbebauung ein Neubaukomplex entstehen.

Zur Vorbereitung des Inselrundwegs hat die Landeshauptstadt in Abstimmung mit der Hoffbauer-Stiftung bereits eine Vorplanung erarbeiten lassen. Das Ergebnis liegt seit Ende 2012 vor. Dem Inselrundweg kommt sowohl für die Hoffbauer-Stiftung als auch für die Landeshauptstadt Potsdam große Bedeutung zu. So wird seine Herstellung der weiteren Umsetzung des Uferwegekonzeptes dienen. Für die Hoffbauer-Stiftung ist insbesondere eine öffentliche barrierefreie Erschließung von Bedeutung, die allen Personen und insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern der dortigen Einrichtungen eine uneingeschränkte Benutzung des Uferwegs ermöglicht. Auf der Grundlage der Vorplanung soll zwischen der Hoffbauer-Stiftung und der Landeshauptstadt eine gesonderte Vereinbarung über die Realisierung des Inselrundwegs abgeschlossen werden.

Letztlich sollen im Bebauungsplan auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Geeignete Flächen sind bereits in Aussicht genommen. Im Übrigen ist der Ausgleich im Rahmen des jeweiligen Planungs- bzw. Genehmigungsverfahrens zu regeln.

Für die Belange des Umweltschutzes soll entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) erstrecken.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

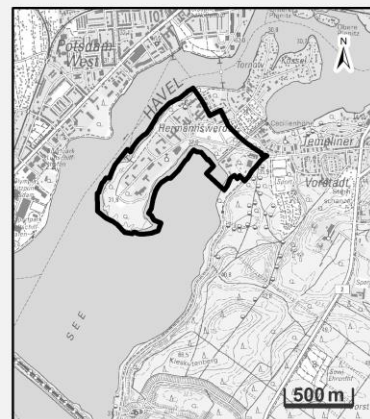
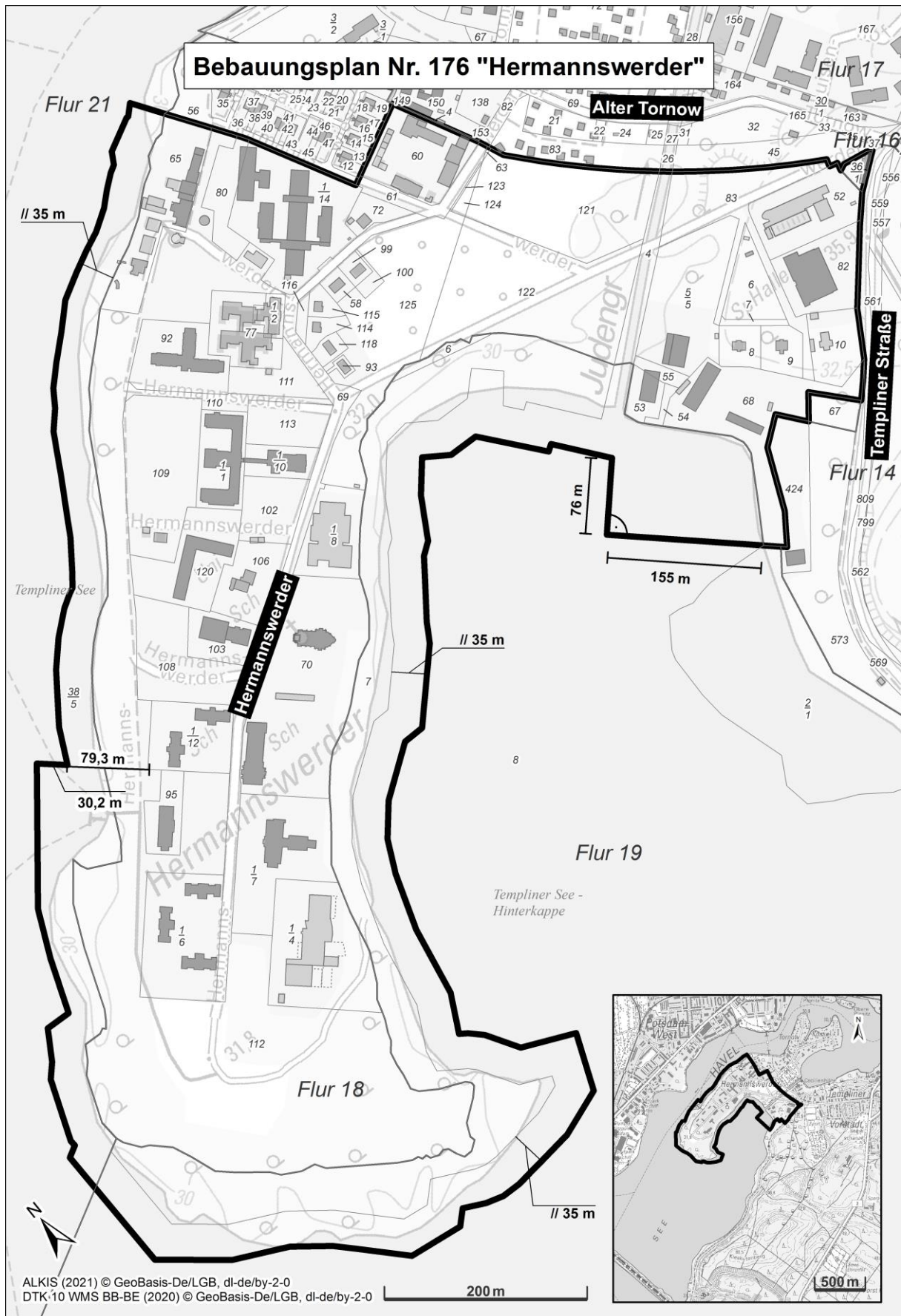
## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 "Hermannswerder" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.



# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 "Hermannswerder"



**Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am  
28.9.2021**

**(Stand: 21.09.2021:– Information zu Voten aus anderen Ausschüssen bzw. Ortsbeiräten z.K**

Drucksache	Ausschuss	Votum
Antrag 21/SVV/0861 Vorbereitung Soziale Erhaltungssatzung der LHP		
	GSWI 7.9.21	ungeändert zugestimmt