

Protokollauszug aus der

38. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz

<https://rathaus-potsdam.webex.com/rathaus-potsdam/j.php?MTID=m4b311d23ca50ffeca6df6db876d25da2>

vom 07.12.2021

öffentlich

Top 4.8 Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder" Aufstellungsbeschluss

21/SVV/1211

vertagt

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

In der sich anschließenden Diskussion unter Beteiligung von Herrn Dr. Zöller, Frau Reimers, Herrn Jäkel, Herrn Dr. Niekisch, Herrn Pfrogner und Herrn Gericke werden auch mit Verweis auf die zu dieser Thematik im Umlauf befindlichen Schreiben von Herrn Kruschat (BUND Brandenburg) sowie vom Landesbüro für anerkannte Naturschutzverbände GbR folgende Themen angesprochen bzw. nachgefragt:

- Mischung des qualifizierten mit dem einfachen Bebauungsplan
- Pflegeschule im vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahren
- Bebauung der Südspitze
- Berücksichtigung des sensiblen Naturraumes
- Inselrundweg – Versiegelung?
- Verkehrsproblematik und P&R-Anlagen,
- Erinnerung an eine mobile Anbindung auch per Fähre.
- Umweltbericht mit Vorprüfung

Frau Holtkamp informiert, dass die Verwaltung zwischenzeitlich auch Zuschriften zu diversen Umweltfragen erhalten hat, die Hinweise auf den zu führenden Planungsprozess geben. Aussagen zu den Inhalten der vorgesehenen Planung sind vor Herbeiführung des Aufstellungsbeschlusses noch nicht möglich, Konkretisierungen der Planungsziele sind jedoch hilfreich. Mit dem Thema Mobilität wird man sich im bevorstehenden Planungsprozess sehr intensiv auseinandersetzen, insbesondere einer verträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Entlastung von Hermannswerder und der Anwohnerschaft auf der Grundlage eines entsprechenden Konzepts. Der Inselrundweg ist in der Planung, ob dieser versiegelt werden soll, ist noch nicht bekannt. Der für den Bebauungsplan zu erarbeitende Erschließungsvertrag bildet dafür die Grundlage.

In den Bebauungsplan sind Wasserflächen einbezogen, um die Zulässigkeit von Steganlagen prüfen zu können, dies gilt auch für die größere im Westen gelegene Wasserfläche.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren, also mit frühzeitiger und förmlicher Öffentlichkeitsbeteiligung und mit einem den gesetzlichen Anforderungen entsprechendem Umweltbericht erstellt werden. Fragen des sensiblen Naturraums werden im Umweltbericht und in den dazugehörigen naturschutzrechtlichen Verfahren behandelt werden.

Der einfache Bebauungsplan soll auf den Teilflächen gewählt werden, auf denen das Maß der baulichen Nutzung aus der Bestandssituation unmittelbar erkennbar ist. Wo dies nicht sicher abgrenzbar ist, soll der Bebauungsplan qualifiziert werden. Die inzwischen deutlich kleinere Pflegezone ist weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

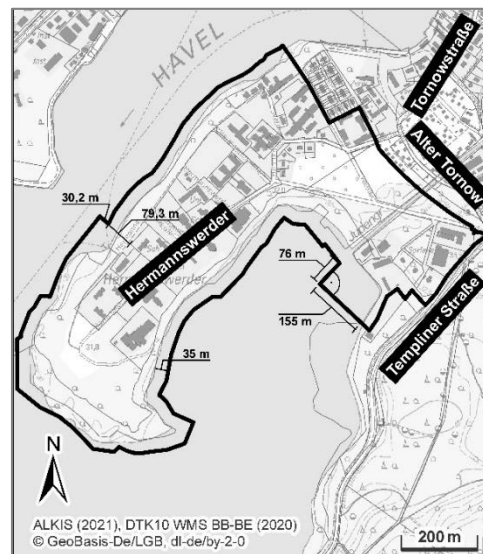
Für eine mögliche Bebauung der Südspitze soll in diesem Bebauungsplan lediglich eine Vorklärung vorgenommen werden. Die Wegeführung des Uferwegs, die Abgrenzung der Grünflächen und die planungsrechtliche Sicherung gesetzlich geschützter Biotope sowie die Berücksichtigung des FFH-Gebiets sind wichtige Aufgaben in diesem Klärungsprozess. Nur falls im Ergebnis dieser Vorklärungen die Bebaubarkeit von Teilen der Südspitze möglich ist, soll das Planungsrecht hierfür durch ein gesondertes Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden und der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans soll dann reduziert werden.

Fragen der äußeren Erschließung (Fährverbindung, Ertüchtigung von Brückenbauwerken) sollen im Bebauungsplan auch mit betrachtet werden, sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die 2. Lesung der Vorlage wird für die Sitzung am 18.01.2022 vorgesehen.

Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/1211

Aufstellungsbeschluss zum
Bebauungsplan Nr. 176 „Hermannswerder“ SBWL 07.12.2021

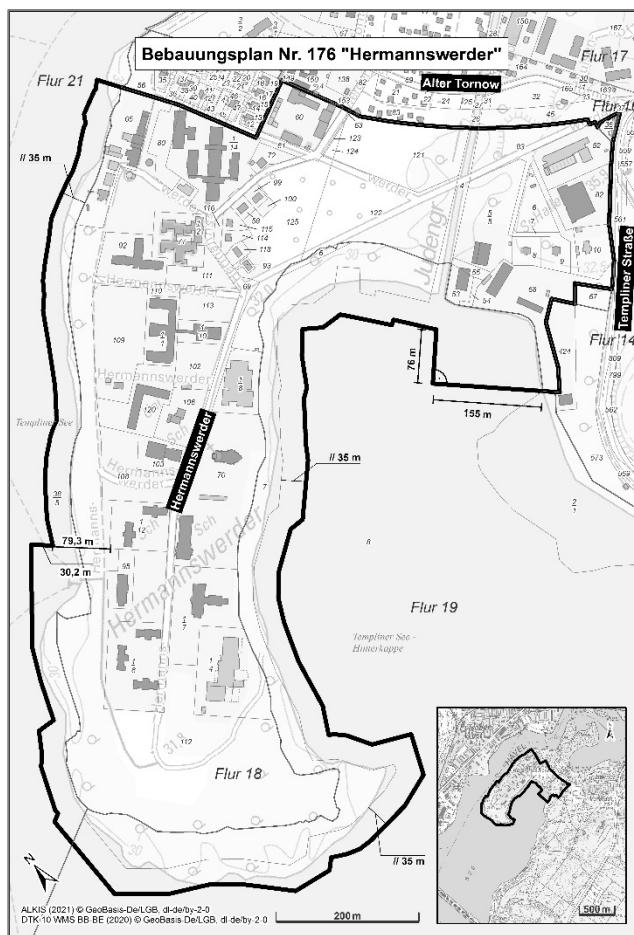


Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

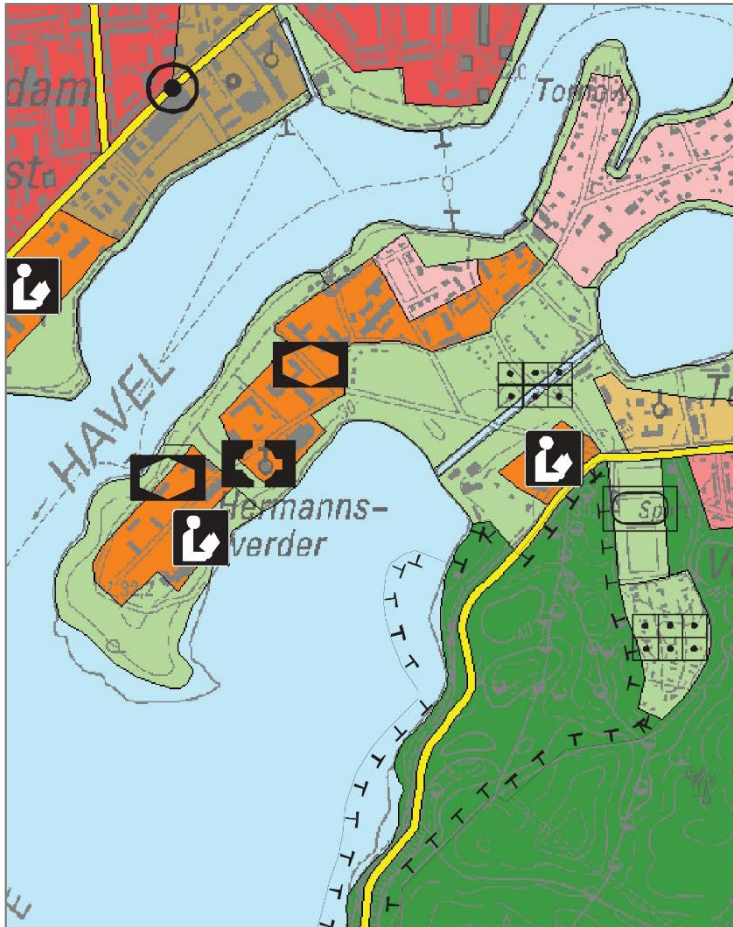
Votumsvorlage → Beschlussvorlage

- Vorstellung der Votumsvorlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in der SBWL-Sitzung am 28.09.2021
- Votum des Ausschusses:
Die Verfahrenseinleitung ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
- Vorgenommene Konkretisierungen in der Beschlussvorlage aufgrund der Diskussion im SBWL-Ausschuss:
 - Erläuterungen zum einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB und Anwendung des Normalverfahrens gem. § 2 BauGB
 - Präzisierungen zu einem möglichen Baufeld im Bereich der sog. „Inselspitze“, insbesondere in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz

Geltungsbereich



Bestandssituation



- Lage in der Templiner Vorstadt
- Grundstücke überwiegend im Eigentum der gemeinnützigen Hoffbauer-Stiftung
- Heterogene Nutzungsstruktur: Altenhilfe, Bildung, Biotechnologie, Hotel, Wohnen, Grünflächen, Wassersport, Verkehrsflächen mit Stellplatzanlagen
- Entwicklung aus dem FNP: Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sozialeinrichtungen, Kirche, Hochschule und Forschung sowie Grünflächen

Planungsanlass und Erforderlichkeit

- Erweiterungswünsche der Hoffbauer-Stiftung, wie z.B. die geplante Pflegeschule
- Planungsrechtliche Sicherung eines Inselrundwegs auf den Flächen der Hoffbauer-Stiftung
- Sicherung der städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklung
- Grundlage ist städtebaulicher Vertrag der Landeshauptstadt Potsdam mit der Hoffbauer-Stiftung aus dem Jahr 2012
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Normalverfahren (enthält nicht alle Mindestfestsetzungen, Verzicht auf das Maß der baulichen Nutzung)
- ggfs. Kombination eines in Teilen einfachen und in Teilen qualifizierten Bebauungsplans

Planungsziele

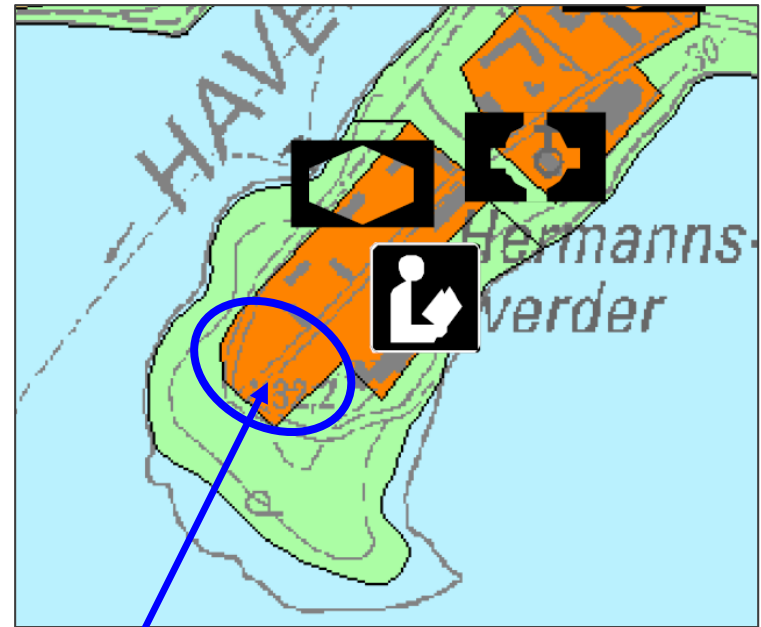
- Planungsrechtliche Sicherung von Bestandsbebauungen und Freiflächen
- Prüfung und Vorbereitung einer verträglichen Nutzungserweiterung (darunter Pflegeschule, Inselhotel, südwestlicher Inselbereich)
- Einfügen in die historisch geprägten städtebaulichen Strukturen
- Vereinbarkeit mit Denkmal- und Naturschutz

Planungsziele

- Vorgesehene Regelungen gemäß städtebaulichem Vertrag aus dem Jahr 2012:
 - Festsetzung privater Grün- und Sportflächen
 - erweiterter Bestandsschutz für die sechs Einfamilienhäuser nahe der Streuobstwiese planungsrechtliche Sicherung eines Inselrundwegs und
 - Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- des Weiteren soll der Bebauungsplan verfolgen:
 - eine nachhaltige Mobilität, weitere P+R-Anlagen
 - Sicherung der Wassersportnutzungen (Hinterkappe)
 - eine naturschutzfachliche Prüfung und Ordnung von Steganlagen

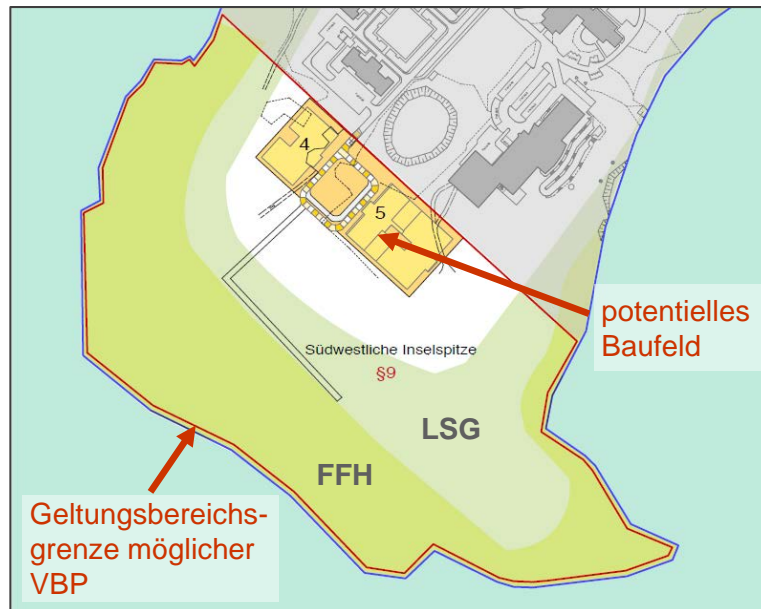
Südwestlicher Inselbereich, die sogenannte „Inselspitze“

- Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 2012
- Prüfung einer Neubebauung für Forschungs-, Bildungs- und Wissenschaftsnutzungen
- Überplanung von Flächen, die vormals teilweise durch bauliche Anlagen der sowjetischen Streitkräfte geprägt waren (mittlerweile beräumt)
- mögliche Aufstellung eines **vorhabenbezogenen qualifizierten** Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB im Anschluss an das jetzige Verfahren

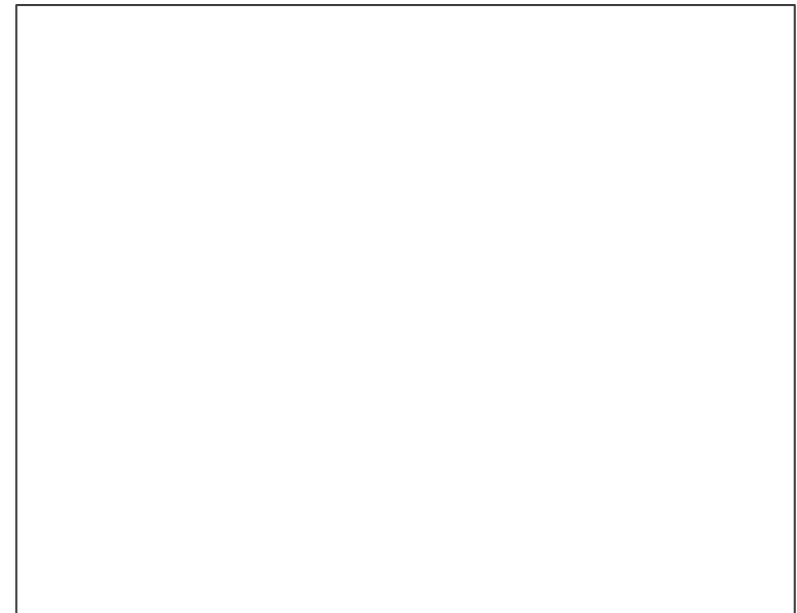


- Lage des potentiellen Baufeldes innerhalb der Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans

Südwestlicher Inselbereich, die sogenannte „Inselspitze“



Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag, 2012



Auszug aus der Vorplanung zum Inselrundweg, 2012

- Lage des potenziellen Baufeldes außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) und des Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebietes (FFH)
- Vorklärung zur Bebauung, Abgrenzung von Grünflächen und Festlegungen zum Inselrundweg im einfachen, jetzt aufzustellenden Bebauungsplan

Prioritätenfestlegung

- **Priorität 1 I**
Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung
- **Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier Prioritätenfestlegung 2021/ 2022 (20/SVV/1201)**

Geltungsbereich

