

# Protokollauszug

aus der  
35. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsbeirates Golm  
vom 20.01.2022

---

öffentlich

## Top 5     **Aktueller Sachstand B-Plan 164 - Breitensportgelände**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Frau Krause Frau Holtkamp, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Herrn Gessner, Bereich Familie, Freizeit und Sport sowie Herrn Tibbe und Frau Riedel des Stadtplanungsbüros Gruppe Planwerk. Frau Holtkamp informiert eingangs über die frühzeitige Öffentliche Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Sportanlagen Kuhfordamm“ und übergibt anschließend das Wort an die Gruppe Planwerk, die anhand einer Power-Point-Präsentation den Vorentwurf vorstellen:

1.     **Ausgangslage**
  - Sportflächenentwicklungskonzept Eiche/Golm
  - Bisherige Baumaßnahmen
  - Zusätzliche Flächenanforderungen
  - Machbarkeitsstudie
  
2.     **Bauleitplanverfahren**
  - Ziel und Zweck des Verfahrens
  - Inhalte Vorentwurf Bebauungsplan
  - Verfahrensschritte
  
3.     **Ausblick & Diskussion**

Nach der Vorstellung beantworten Herr Tibbe, Frau Holtkamp sowie Herr Gessner Nachfragen der Ortsbeiratsmitglieder und Bürger u.a. zu folgenden Anliegen:

- südl. Waldfläche inkl. Naturlehrpfad
- Immissionsschutz
- Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen für Tennisplätze
- Sportflächen (informell/vereinsgebunden)
- Multi-Sportfunktionsgebäude
- Beachvolleyballplatz
- Feuerwehr Standort
- Fahrradweg Am Urnenfeld - Lindenallee

Da der Vorentwurf gegenüber dem Sportflächenentwicklungskonzept Eiche/Golm aus 2017 seiner Auffassung nach sehr verändert aussehe, hätte Herr Krause sich eine Konversation mit der Politik gewünscht. Weithin bemängelt er, dass der Ortsbeirat nicht im Vorfeld in die Planungen mit einbezogen wurde. Er wird den Vorentwurf daher sehr kritisch betrachten.

Im weiteren Verlauf äußert der Ortsbeirat seine Bedenken zum Standort der Feuerwehr und zum Standort des Beachvolleyplatzes.

Herr Marienhagen sowie Herr Wendt äußern zusätzlich ihre Bedenken zu der Verlagerung der Sportflächen vom Neuen Palais zum Kuhfortdamm dahingehend, dass Anlagenteile wie u.a. Basketball noch fehlten. Weitere Bedenken zur Verkehrsführung und Parkplatzsituation wurden geäußert.

Auf die Nachfrage von Frau Marx zum eigentlich geplanten Hundesportplatz (jetzt Beachvolleyplatz) antwortet Herr Gessner, dass es keine Einigung zwischen den zwei Vereinen gab und diese sich daraufhin aus dem Projekt zurückgezogen haben. Zur Lärmbelästigung des Beachvolleyballplatzes möchte Herr Gessner ergänzend anmerken, dass dieser Sport viel leiser als der Hundesport sei.

Frau Holtkamp erläutert, dass nach ersten verwaltungsseitigen Vorabstimmungen zum Vorentwurf deutlich wurde, dass eine breite frühzeitige Beteiligung unter Einbeziehung der betroffenen Behörden, der Bürgerinnen und Bürger, der Vereine und auch des Ortsbeirates Golm erfolgen sollte.

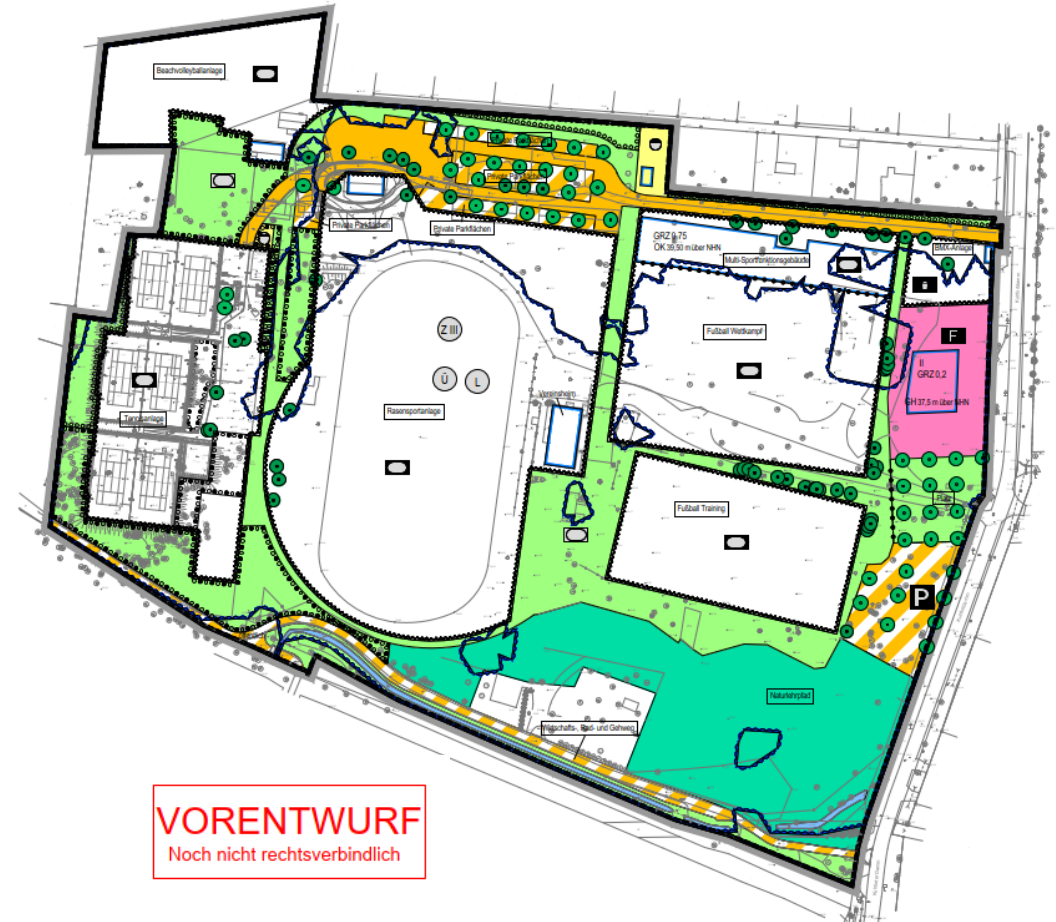
Herr Tibbe, Frau Holtkamp und Herr Gessner danken den interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie den Mitgliedern des Ortsbeirates für den konstruktiven Austausch und sehen dem weiteren Verlauf der Planung sehr positiv entgegen.

Frau Krause dankt der Verwaltung und der Gruppe Planwerk für die Vorstellung. Die Stellungnahme des Ortsbeirates zum Vorentwurf werde kommen, so Frau Krause.

Der Power-Point-Präsentation wird der Niederschrift als **Anlage 1** beigefügt.

# Bebauungsplan Nr. 164 „Sportanlagen Kuhfordamm“

Vorstellung des aktuellen Projektstandes im Ortsbeirat am 20.01.2022



**VORENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich

# Ablauf

## **Ausgangslage**

Sportflächenentwicklungskonzept Eiche/Golm

Bisherige Baumaßnahmen

Zusätzliche Flächenanforderungen

Machbarkeitsstudie

## **Bauleitplanverfahren**

Ziel und Zweck des Verfahrens

Inhalte Vorentwurf Bebauungsplan

Verfahrensschritte

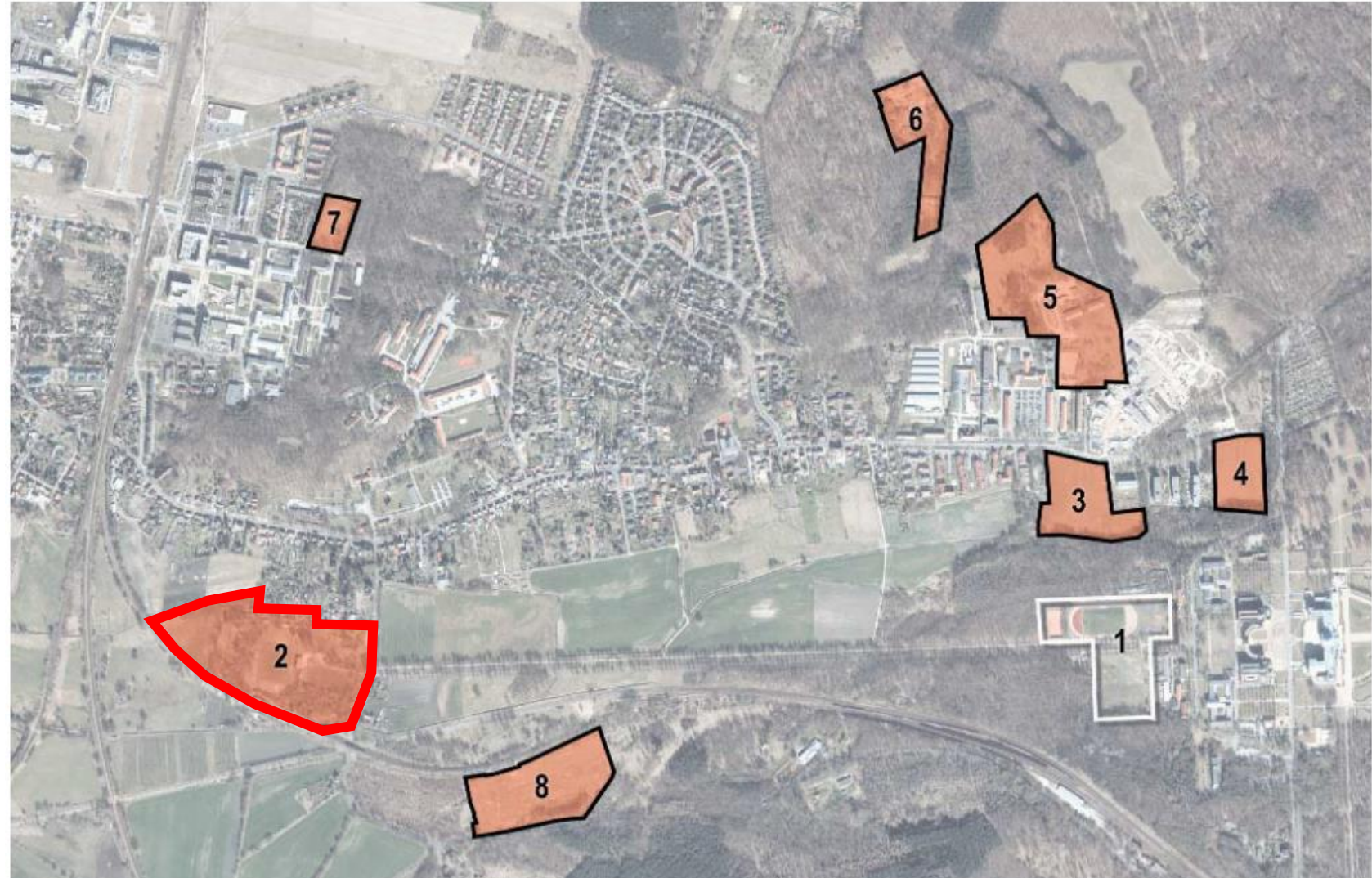
## **Ausblick & Diskussion**

# Ausgangslage



## Sportflächenentwicklungskonzept Eiche/Golm

- Beschluss Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2017
- Ziel: Verlagerung bestehender Sportnutzungen vom Neuen Palais angesichts der geplanten Erweiterung der Universität
- Sportstätte am Kuhfortdamm als Präferenzstandort für die Sportarten Fußball, Rugby und Tennis ausgewählt





## Sportflächenentwicklungskonzept Eiche/Golm

- Konzept (2017) am Kuhfortdamm sieht die **Ergänzung der bestehenden Sportstätte** mit verschiedenen Ausstattungen vor





## Bisherige Planungs- und Baumaßnahmen

- Kunststoffsportfeld Fußball (seit 2019)
- 6 Tennisfelder für Universitätsverein (seit 2021)





## Ergänzende Programmanforderungen zu Beginn des B-Plan-Verfahrens

- **mit weiteren Entwicklungsperspektiven** für den Standort Kuhfortdamm wurden 2018 in Abstimmung zwischen den ansässigen Vereinen und dem Bereich Familie, Freizeit und Sport der LHP konkretisiert:
  - **6** statt 4 **Tennisfelder** für den USV,  
weitere **2 Tennisfelder** für Obelisk
  - **1 Rugby-Spielfeld**
  - **11 Beachvolleyballplätze**
  - **Baseball-Spielfeld**
  - **Feuerwehr**
  - informelle **generationsübergreifende** und vereinsunabhängige **Sport- und Bewegungsangebote** als **öffentliche Anlagen**
  - Sportfunktionsinfrastruktur (Sanitärräume, Umkleiden etc.) mit **gedeckter Sportanlage** für Indoor-Sportfunktionen





# Machbarkeitsstudie

## Planungsziele

- Qualität eines **Sportparks**
- Vereinssport sowie vereinsunabhängiger Familiensport, informelle Bewegungsangebote
- optimale Flächenausnutzung





## Machbarkeitsstudie

Erhalt und Ergänzung wertvoller Biotopstrukturen

- Einfügen in das **Landschaftsbild**
- Erhaltung wertvoller **Biotopstrukturen, Einzelbaumerhalt** sowie Bereiche mit **Waldeigenschaft**
- Abschluss der **Lindenallee** durch Platzsituation mit Aufenthaltsfunktion

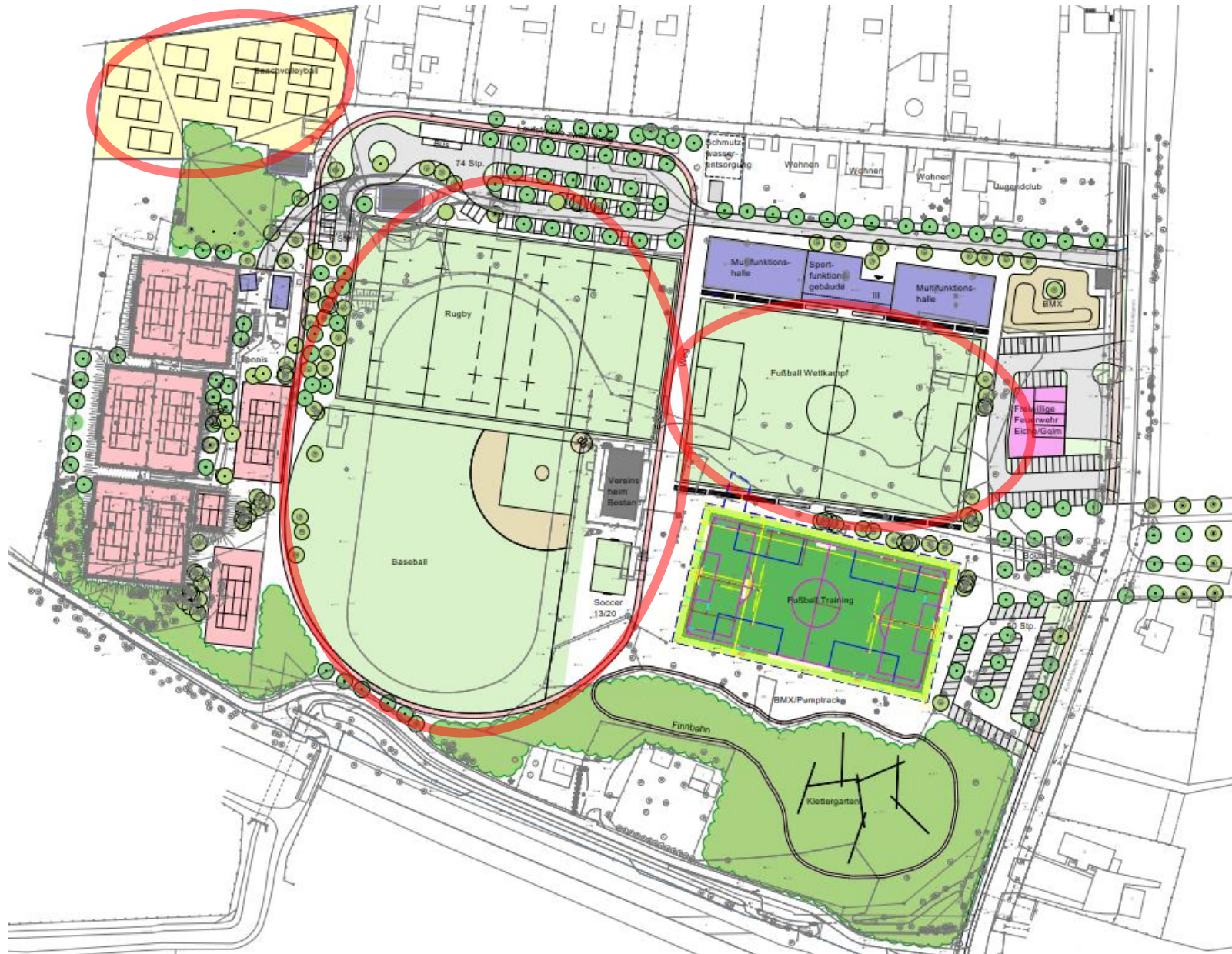




## Machbarkeitsstudie

### Flächen für Sportanlagen

- realisierte Tennisanlage
- Kunststoffrasen-Trainingsplatz
- Beachvolleyballanlage mit bis zu 11 Feldern
- Großflächige Rasensportanlage
- Fußball-Wettkampf-Spielfeld mit beidseitigen Zuschauer-Sitzplätzen



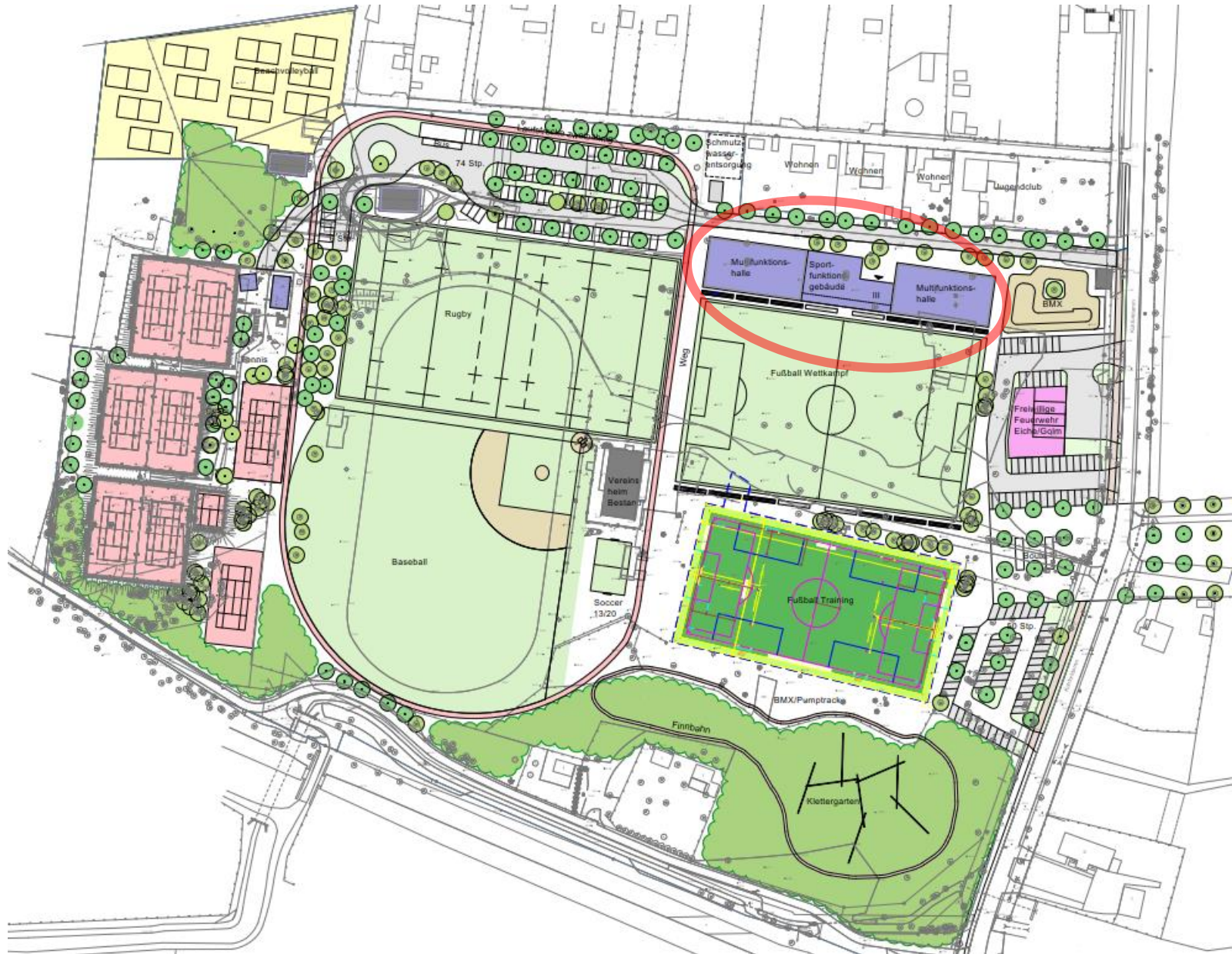


# Machbarkeitsstudie

## Gedeckte Sportanlage

### 3 wesentliche Funktionen:

- Schaffung notwendiger Sportfunktionsnutzungen (z.B. Umkleiden, Sanitär)
- Indoor-Sportarten (z.B. Tennis, Badminton)
- Passiver Lärmschutz ggü. nördlichen Wohnbebauung





## Machbarkeitsstudie

### informelle Sport- und Bewegungsangebote

- BMX-Anlage
- Dirtbike-Parcours
- öffentlich zugängliche Flächen
- öffentlich nutzbare 2,5 m breite (Rund-)Laufbahn
- südl. Waldfläche → Finnenbahn inkl. Naturlehrpfad





## Machbarkeitsstudie

### Bestehende bauliche Anlagen

- Bestehende bauliche Anlagen sollen erhalten bleiben
- Vereinsgebäude Grün-Weiß
- Altgebäude (Schuppen)
  - je nach baulichem Zustand evtl. Zuführung einer neuen Nutzung (z.B. Umkleiden, Sport- und Pflegegerätelager)





## Machbarkeitsstudie

### Feuerwehr-Standort

- Planungsrechtliche Sicherung eines Grundstückes für eine der **Standortalternativen der Freiwilligen Feuerwehr Eiche-Golm**
- Anordnung Gerätehaus bewusst mittig, um Umfahrung zu ermöglichen
- **weitere Abstimmungen erforderlich**





## Machbarkeitsstudie

### Erschließung & Stellplatzflächen

- Nördliche Erschließung auf bestehendem Plattenweg
- **Kfz-Stellplatzanlage** (80 Stellplätze) sowie **Gästabushalt** mit Wendeplatz
- **Fahrrad-Stellplatzanlagen** dezentral innerhalb des Plangebietes
- zusätzliche **temporär nutzbare Stellplatzanlage** als Besucherparkplatz am Kuhfordamm
- **EU-Radweg** im Süden





# Alternativplan



# Machbarkeitsstudie

## Abstimmung und Beteiligung vorab

- Mai 2021: **Beteiligung Fachbereiche** mit der Bitte um Stellungnahme
  - Bereich 464 – Stadtentwicklung
  - Bereich 223 – Sport
  - Bereich 373 - Feuerwehr
  - Bereich KIS
- Anschließende **Abwägung der Stellungnahmen**
- (informelle) Gespräche mit **Ortsbeirat** und **Vereinen**





# Bauleitplanverfahren

## Bauleitplanverfahren

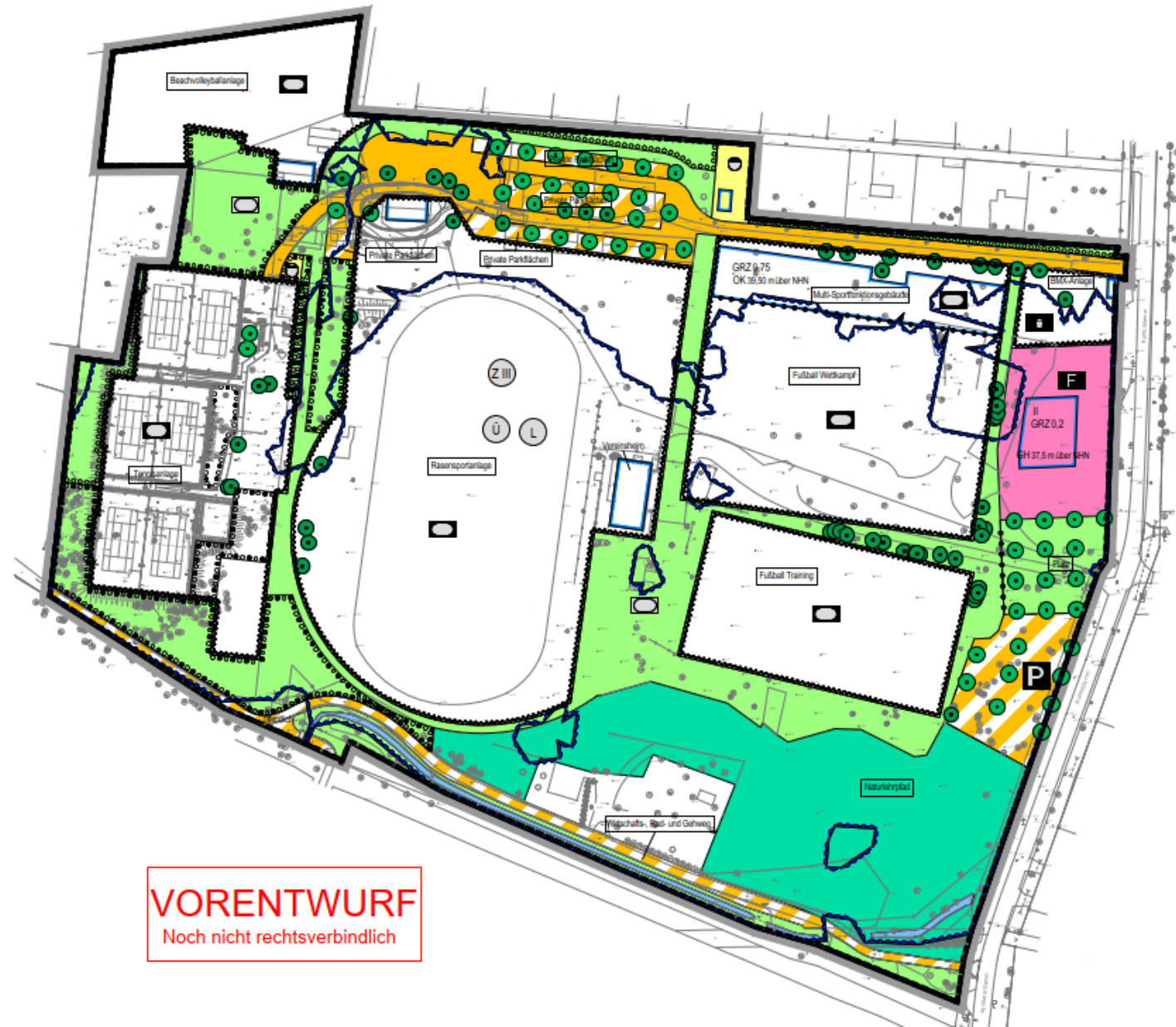
### Planungserfordernis und Ziel

- **städtebauliche Ordnung** und **Sicherung der Flächen** für die Entwicklung der Sportanlage
- **Aufstellungsbeschluss B-Plan** am 20.05.2020
- B-Plan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem **Flächennutzungsplan** der LHP



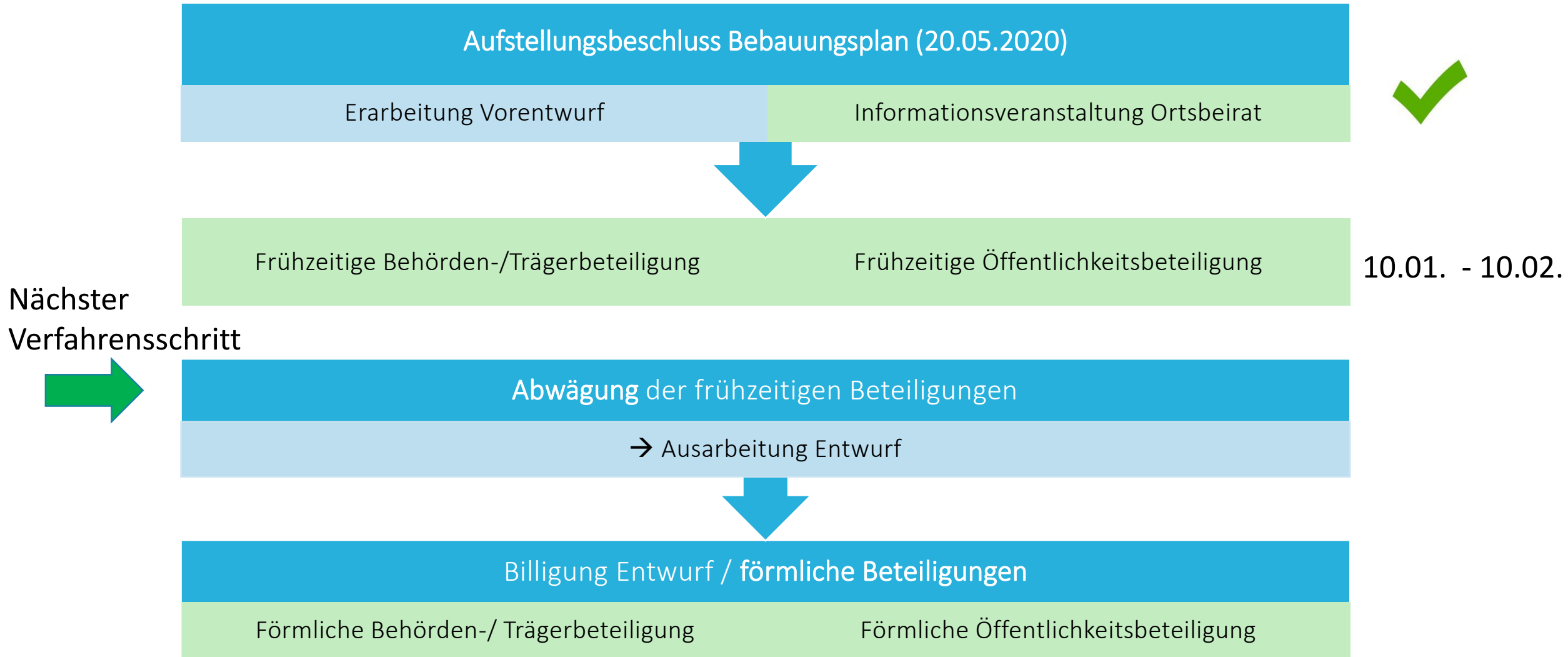
## Vorentwurf Bebauungsplan

- Flächen für Spiel- und Sportanlagen
- Multi-Sportfunktionsgebäude (GRZ = 0,75)
- Sicherung baulicher Anlagen (Vereinsheim + bestehende Altgebäude)
- Informelle Sport- und Bewegungsangebote
- Erschließung & Stellplätze
- Erhalt und Ergänzung wertvoller Biotopstrukturen
- Feuerwehr-Standort (Gemeinbedarfsfläche)

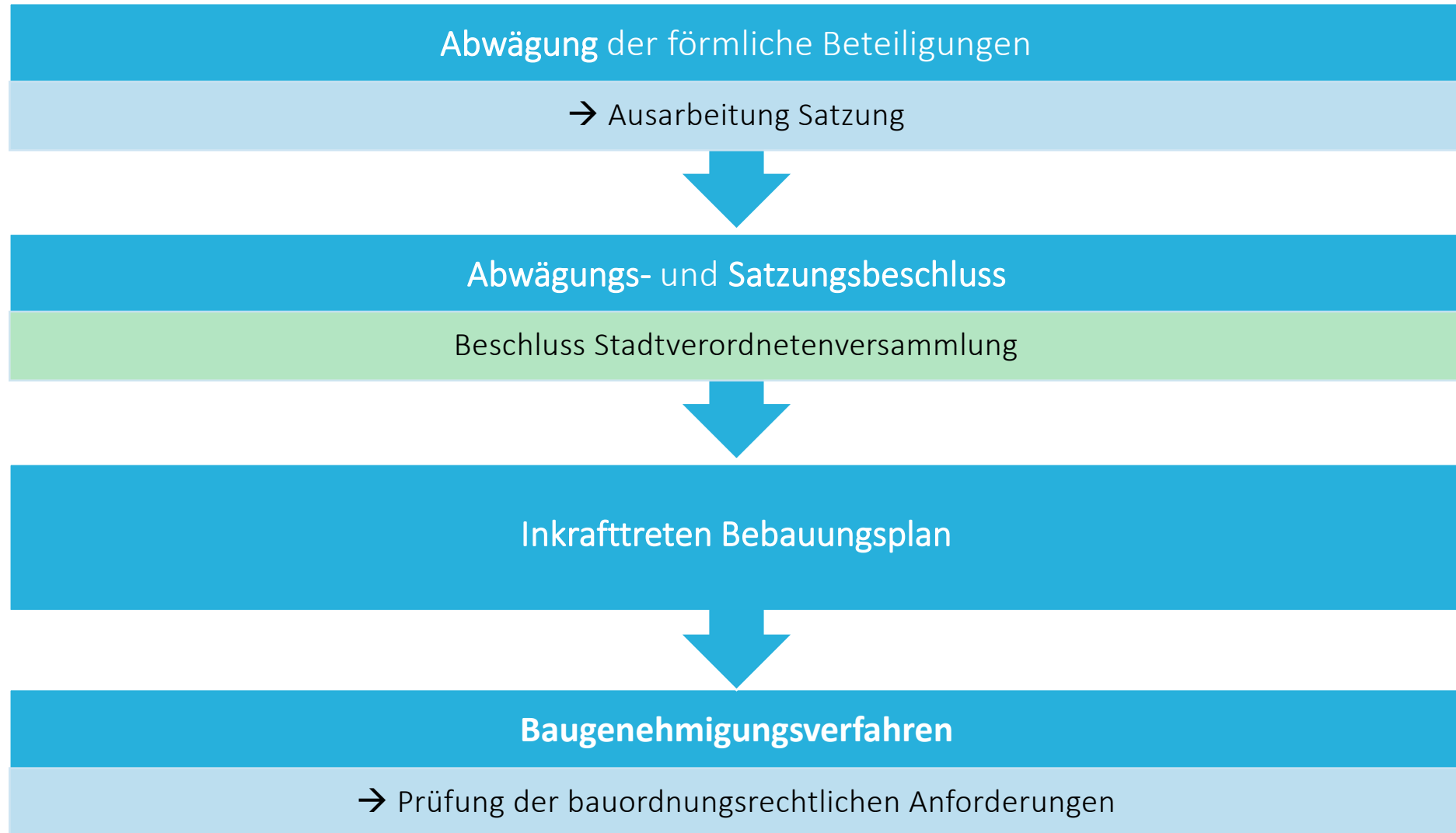




# Bauleitplanverfahren



## Bauleitplanverfahren

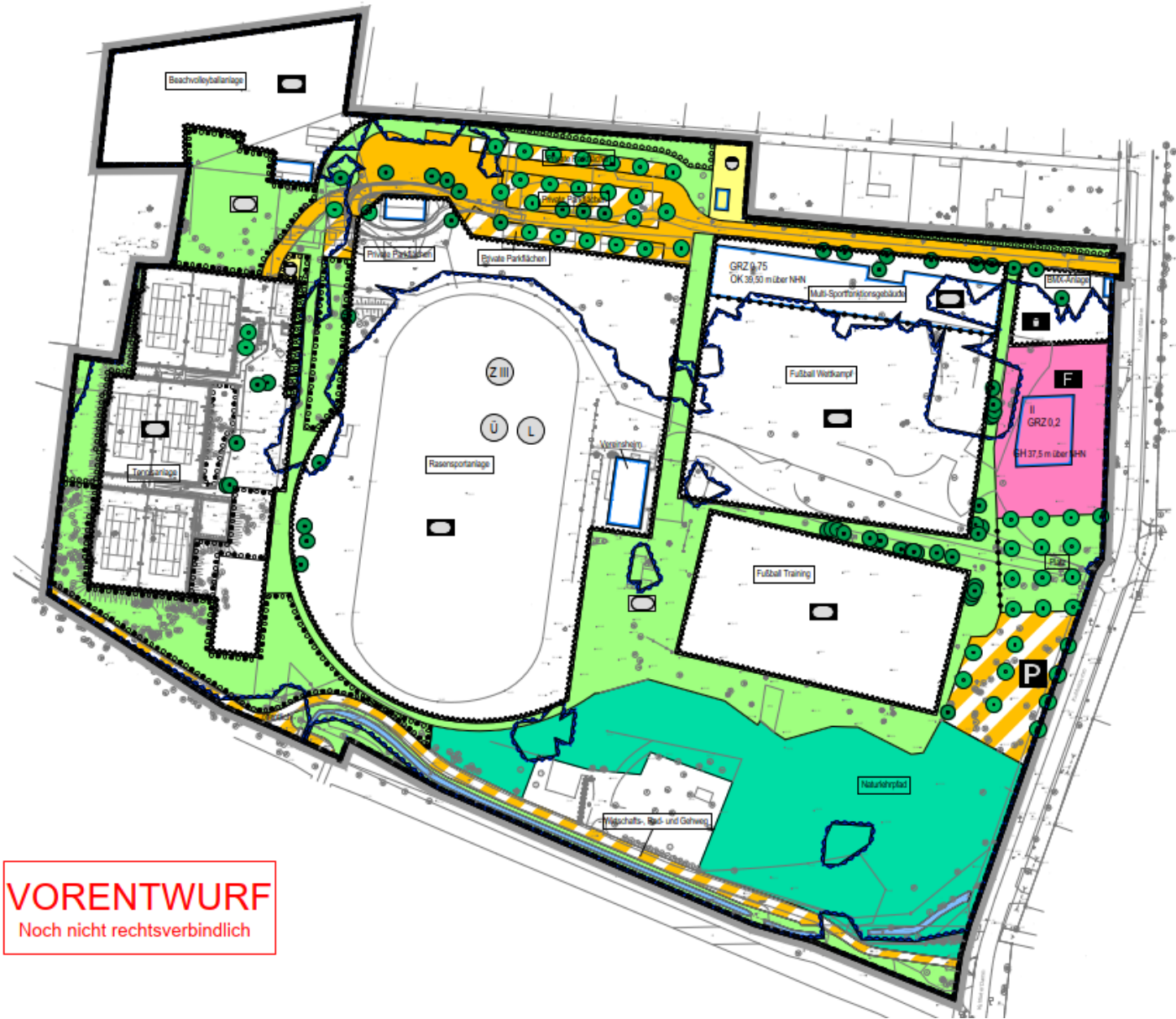




## Weiteres Verfahren

### Abwägung & Anpassung der Planung

- **Frühzeitige Beteiligung** noch bis **10.02.22**
- **Stellungnahme des Ortsbeirats** erwünscht
- Abwägung der Stellungnahmen und **Anpassung der Planung**
- **Auswertungsgespräch** der Stellungnahme des Ortsbeirats möglich



**VORENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich

**... Zeit für Fragen**



## Planentwurf Haushalt 2022

- Auszug: Investitionsmaßnahme Sport- und Freizeitanlage Kuhforter Damm
- Mittel als KIS-Zuschüsse

<b>Planentwurf zum HH 2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Sport- und Freizeitanlage Kuhforter Damm	0	450.000	450.000	300.000

Bebauungsplan Nr. 164 „Sportanlagen Kuhfortdamm“

## Ansprechpartner

### Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Frau Damrow  
14461 Potsdam  
Tel.: 49 331 289 – 2535

Fachbereich Bildung, Jugend und Sport  
Bereich Familie, Freizeit und Sport



Landeshauptstadt  
Potsdam



# Vorentwurf Bauungsplan: Planzeichnung

## Teilbereich B - Planzeichenerklärung

Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. GRZ0,75 Grundflächenzahl
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z. B. GH42,78 m über NN Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
- F** Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- z. B. Multi-Sportfunktionsgebäude Multi-Sportfunktionsgebäude

Verkehrsflächen

- Private Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche
- z. B. Private Parkflächen Private Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung
- Abwasser

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Sportplatz
- z. B. Platz Platz

Wald

- Naturlehrpfad Zweckbestimmung Naturlehrpfad

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahme

- Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet
- Überschwemmungsgebiet HQ 100
- Wasserschutzgebietszone III (Wasserwerk Potsdam Wildpark)



# Vorentwurf Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen

## TF 1 Zulässigkeit von Nebenanlagen der Sportanlagen

Auf den Flächen für Sportanlagen sind neben den gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung zulässigen Sportanlagen auch solche dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen zulässig.

## TF 2 Ballfangzäune

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Rasensportanlage“, „Fußball Wettkampf“ und „Fußball Training“ sind neben zweckentsprechenden baulichen Anlagen und Nutzungen Ballfangzäune mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.

## TF 3 Überdeckte Zuschaueranlagen

Überdeckte Zuschaueranlagen sind nur auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Fußball Wettkampf“ zulässig.

## TF 4 Stellplatzflächen

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche im Norden des Geltungsbereichs sind Stellplatzflächen im wasserdurchlässigen Aufbau zulässig.

## TF 5 Stellplätze mit Ladeinfrastruktur

Innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlagen ist die Errichtung von E-Ladevorrichtungen für Pkw und Fahrräder zulässig.

## TF 6 Temporäre Nutzung der Stellplatzanlage

Die östliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird dahingehend konkretisiert, dass die Nutzung durch eine Beschränkung nur temporär möglich ist.

## TF 7 Zulässigkeit sonstiger Stellplätze

Außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Stellplätzen wie folgt zulässig:

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie auf den Flächen für Sportanlagen sind Stellplätze ausschließlich für Pflegefahrzeuge zulässig.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung aller notwendigen Stellplätze zulässig.



## Vorentwurf Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen

### TF 8 Überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie auf den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“, „Rasensportanlage“, „Beachvolleyballanlage“ und „Fußball Wettkampf“ zulässig.

Sie müssen der Unterbringung von Betriebs- und Pflegefahrzeugen dienen (keine Besucherfahrzeuge). Die Anzahl wird auf maximal ... begrenzt und ist auf die festgesetzte Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Festsetzung wird im weiteren Verlauf konkretisiert.

### TF 9 Beschränkte Befahrung

Die Befahrung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist nur für Pflegefahrzeuge und -geräte der Sportanlagen zulässig.

### TF 10 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

### TF 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“, „Beachvolleyballanlage“, „Rasensportanlage“, „Fußball Wettkampf“ und „Fußball Training“ sowie als Gesamtanlage entlang der Geltungsbereichsgrenze zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.

### TF 12 Ausschluss geschlossener Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sowie Pfeiler und Sockel aus Massivbaustoffen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 164 „Sportanlagen Kuhfortdamm“ mit Ausnahme der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Fußball Wettkampf“ unzulässig.