



Protokollauszug

aus der
48. öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 14.06.2022

öffentlich

**Top 4.2 Berichterstattung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Seniorenwohnanlage Ketzi-
ner Straße"**

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert zum aktuellen Stand des Bebauungsplans Nr. 161. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Frau Hüneke spricht den Widerspruch zwischen dem ursprünglich geplanten Flachdach der Eckhäuser und dem nun vom Gestaltungsrat favorisierten Satteldach an.

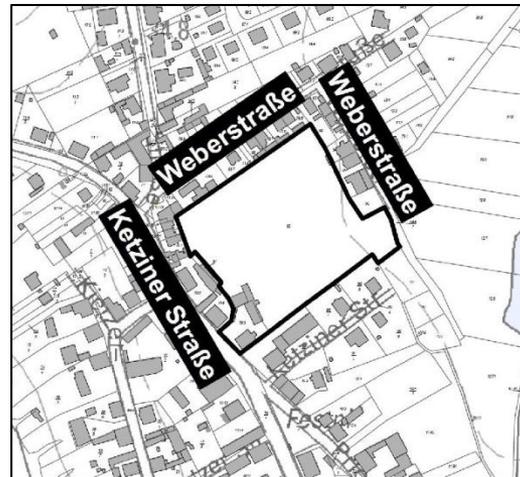
Herr Pfrogner erkundigt sich nach der Breite der Straße auf dem Gelände.

Auf eine weitere Anregung für die Gestaltung von Herrn Said geht Herr Wolfram ein. Zur Breite der Straße kann er keine genauen Angaben machen, er geht aber davon aus, dass der durch die Einrichtung bedingte Verkehr darauf möglich sein wird.

Herr Janecke (Vertreter der Firma Semmelhaack) informiert, dass der Vorhabenträger den aktuellen Empfehlungen des Gestaltungsrates folgt und das durchgehende Dach umsetzen wird.

Sachstandsbericht

Bebauungsplan Nr. 161 „Seniorenwohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland)



Fachbereich Stadtplanung

Ausgangslage: Stand SBWL September 2020 nicht gefasster Satzungsbeschluss DS Nr. 20/SVV/0802



- ursprünglich geplant 33 EFH/DFH, Grundflächen zwischen 130 -205 m²
- II Vollgeschoße, Firsthöhe 8,70 -9,80 m, Satteldach
- mögliche gewerbliche Nutzung im Gebäude
Gebietseingang /Ecke Ketziner Straße (z.B. Apotheke)

Überarbeitung: Stand SBWL - 25.05.2021 und OBR 23.06.2021
Vorstellung Alternative Bebauung – Seniorenwohnanlage + ambulante Pflege



Eckdaten

- Hauptgebäude mit ca. 80 Seniorenappartements mit der Möglichkeit der Nutzung eines im Haus angeschlossenen ambulanten Pflegedienstes und Tagespflege
- großer Aufenthaltsraum - könnte für multifunktionale Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann
- 3 geschossiges Hauptgebäude, Obergeschoss als Staffelgeschoss, Dachbegrünung, Gestaltung als Retentionsdach möglich
- 3 jeweils eingeschossige seniorenerechte Bungalows, flankiert von 2 jeweils zweigeschossige Gebäuden mit jeweils bis zu 6 weiteren seniorenerechten Wohnungen
- Möglichkeit im Gebäude an der Ketziner Straße Arztpraxen o.ä. unterzubringen
- 12 m Abstand als öffentliche Grünfläche zu Nachbargrundstücken kann eingehalten werden

Gremienentscheidungen

- 18.08.2021 Beschluss OBR (DS 21/SVV/0832) - Änderung des Planungsziels des BP 161 hin zu Seniorenwohnanlage – bestätigt am
- 03.11.2021 Beschluss SVV (DS 21/SVV/0894) - Änderung des Planungsziels des BP 161 hin zu Seniorenwohnanlage wie folgt:

➤ **Überarbeitung des städtebaulichen, freiraumplanerischen und baugestalterischen Einfügens in die Umgebung unter folgenden Aspekten:**

Höhenentwicklung:

Harmonisierung mit Hinblick auf die umgebende Bestandsbebauung, aber auch unter funktional notwendigen Aspekten

Gebäudegliederung:

Überprüfung in Bezug auf kleinteiligeres Erscheinungsbild des Hauptgebäudes, z.B. durch Vor- oder Rücksprünge von Gebäudeteilen

architektonische Gestaltung:

Überprüfung der Dachformen, Fassadengestaltung, z.B. unterschiedliche Farbgebung von Gebäudeabschnitten etc.

freiraumplanerische Gestaltung:

Strukturierung/Auflockerung der Stellplatzanlage

Darüber hinaus wurde beschlossen:

- **Auf dieser Grundlage soll der Bebauungsplanentwurf einer erneuten öffentlichen Auslegung zugeführt werden.**
- **Vor der geplanten Auslegung soll der überarbeitete Bebauungsplanentwurf dem Ortsbeirat Fahrland und dem SBWL-Ausschuss vorgestellt werden.**
- **Der Entwurf soll zusätzlich dem Gestaltungsrat der Stadt Potsdam zur Beurteilung vorgelegt werden.**
- **Änderung des Titels des B-Plans**

Überarbeitung Stand Gestaltungsrat 01.04.2022



© Krispin Architekten

wesentliche Empfehlungen des Gestaltungsrates:

- Orientierung an „Dreiseithof“ : Ensemble mit 3 Hauptbaukörpern, Innenhof mit Aufenthaltsqualität,
- Satteldächer statt Staffelgeschoss – Bezug zum Ortsbild Fahrland
ausreichend Grünflächen vorhanden, sodass auf Retentionsdach verzichtet werden kann.
- Eingang ins Gebiet - „Torgebäude“ an der Ketziner Straße
- Freihaltung der Sichtachse von Ketziner Str. in die Landschaft, mittels Wegeverbindung, Parkplätze könnten beidseitig angeordnet sein,
- Einzelgebäude könnten zu Reihenhäuser zusammengefasst werden,

Überarbeitung Stand Vorstellung im Ortsbeirat 18.05.2022 und Gestaltungsrat 10.06.2022

Variante A

Variante B



© Krispin Architekten

Variante A



- Dreiseithof: 3 Vollgeschosse (davon eines unter dem Satteldach)
- Verbindungsbauten 2 Vollgeschosse mit Gründach,
- in der Mitte geschützter Innenhof,
- leicht gebogene Straße mit Einzelhäusern und zurückgesetzte Sammelparkplatztaschen im Wechsel,
- von der Straße aus ist der Blick, Richtung Osten in die Landschaft gegeben,
- Einzelgebäude am Gebietseingang parallel zur Ketziner Straße situiert, so dass es mit dem Bestandsgebäude eine Torsituation bildet.

Variante B



- Hauptgebäude wie Variante A,
- Dreiseithof jedoch mit verlängerten Seitenflügeln anstelle der Einzelhausbebauung
- geradlinigen Haupteinschließung mit beidseitigen „Parkstangen“ zur Umsetzung der geradlinigen Sichtbeziehung
- nur ein Einzelgebäude als Torhaus

Ergebnis Vorstellung Gestaltungsrat 10.06.2022

Grundsätzliche **Zustimmung zu Variante A** des Konzeptes mit geringfügigen Empfehlungen zur Änderungen der Gestaltung des Dreiseitenhofs:

- klassisches Satteldach mit durchlaufendem Traufbereich für den gesamten Dreiseithof, Wegfall der Retentionsdächer (Flachdach) in den beiden Ecken
- Aufwertung des Innenhofes z.B. mittels gestalteter Retentionsfläche (Versickerungsbecken) und einem großen Solitärbaum im Zentrum
- Verzicht auf die 5 Giebel, stattdessen durchgehende Trauflinie mit Gauben
- Konkretisierung des umlaufenden Grünzugs hinsichtlich einer parkartigen Gestaltung
- Überarbeitung der Fassadengestaltung vom Torgebäude unter Bezugnahme der Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes (Ketziner Straße 69)

Teil A

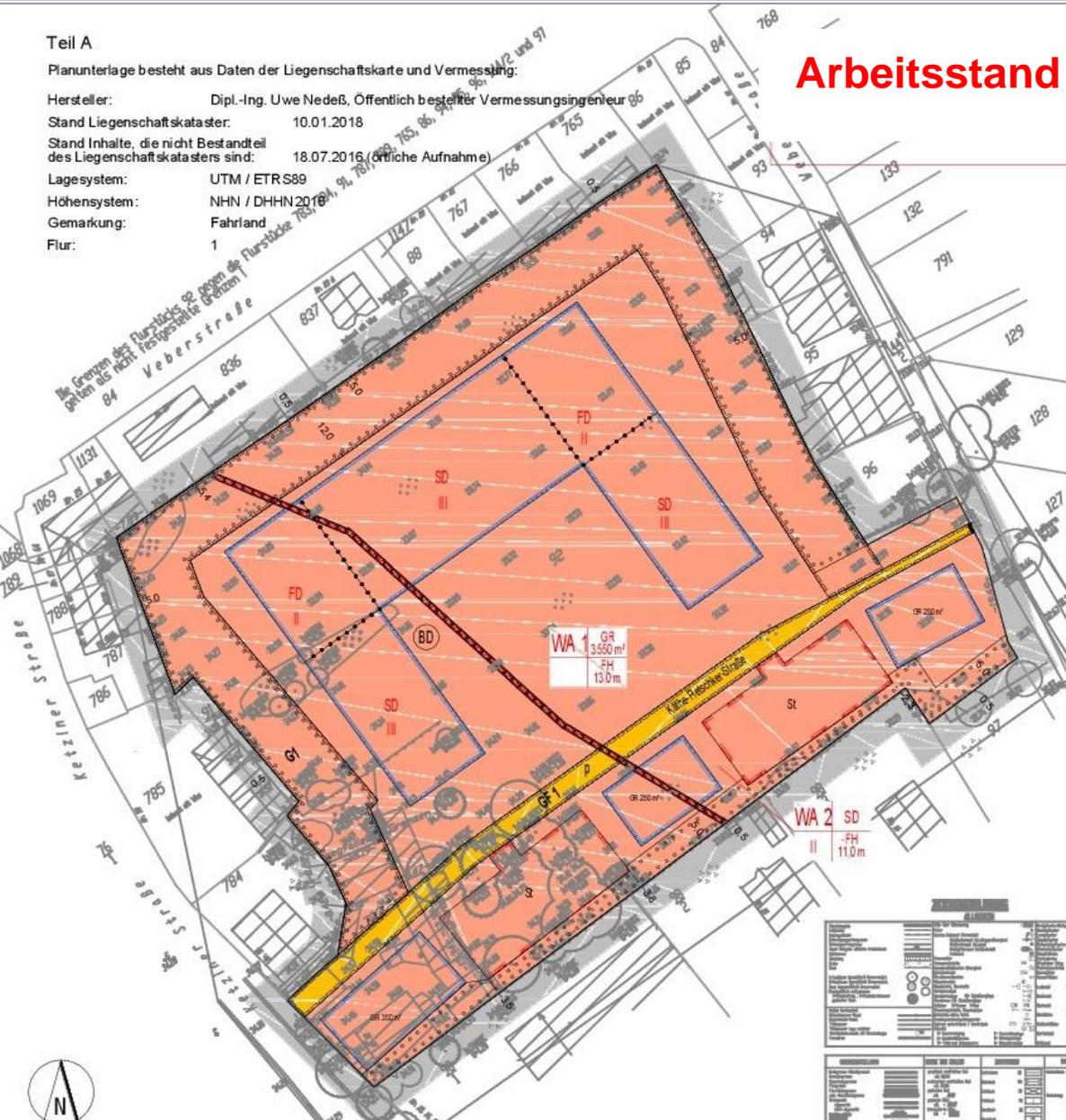
Planunterlagen bestehen aus Daten der Liegenschaftskarte und Vermessung:

Hersteller: Dipl.-Ing. Uwe Nedeß, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stand Liegenschaftskataster: 10.01.2018
Stand Inhalte, die nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters sind: 18.07.2016 (örtliche Aufnahme)
Lagesystem: UTM / ETRS89
Höhensystem: NNH / DHHN2016
Gemarkung: Fahrland
Flur: 1

Arbeitsstand

Konzept Bebauungsplan

- Art der Nutzung: WA
- Hauptgebäude 3
Vollgeschosse, Satteldach,
Firsthöhe 13m
- Einzelgebäude 2
Vollgeschosse, Satteldach
- Festsetzungen zu Verbindern
werden noch überarbeitet
- Privatstraße mit GFL-
Rechten
- Grünstreifen umlaufend 12 m
breit, öffentlich zugänglich,
dingliche Sicherung Vertrag



Danke für Ihrer Aufmerksamkeit!