



Protokollauszug

aus der
40. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsbeirates Golm
vom 23.06.2022

öffentlich

Top 6 Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 164 "Sportanlagen Kuhfortdamm" (OT Golm)

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Frau Krause Herrn Brinkkötter vom Bereich Stadtraum Süd-West, der anschließend anhand einer Power-Point Präsentation (dem Tagesordnungspunkt im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt) den Zwischenstand der Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung vorstellt.

Nachfolgend beantwortet er die Nachfragen der Anwesenden u.a. zu den Rückmeldungen der Vereine und zum Standort der Feuerwehr.

Die Thematik soll im November erneut behandelt werden.

Bebauungsplan Nr. 164 „Sportanlagen Kuhfortdamm“

Zwischenstand Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung
Ortsbeirat Golm am 23.06.2022



VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

Ablauf

- 1. Inhalte Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 164**
- 2. Ergebnis frühzeitige Beteiligung**
- 3. weitere Klärungspunkte**
- 4. Ausblick & weiteres Verfahren**

1. Inhalte Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 164

Bauleitplanverfahren

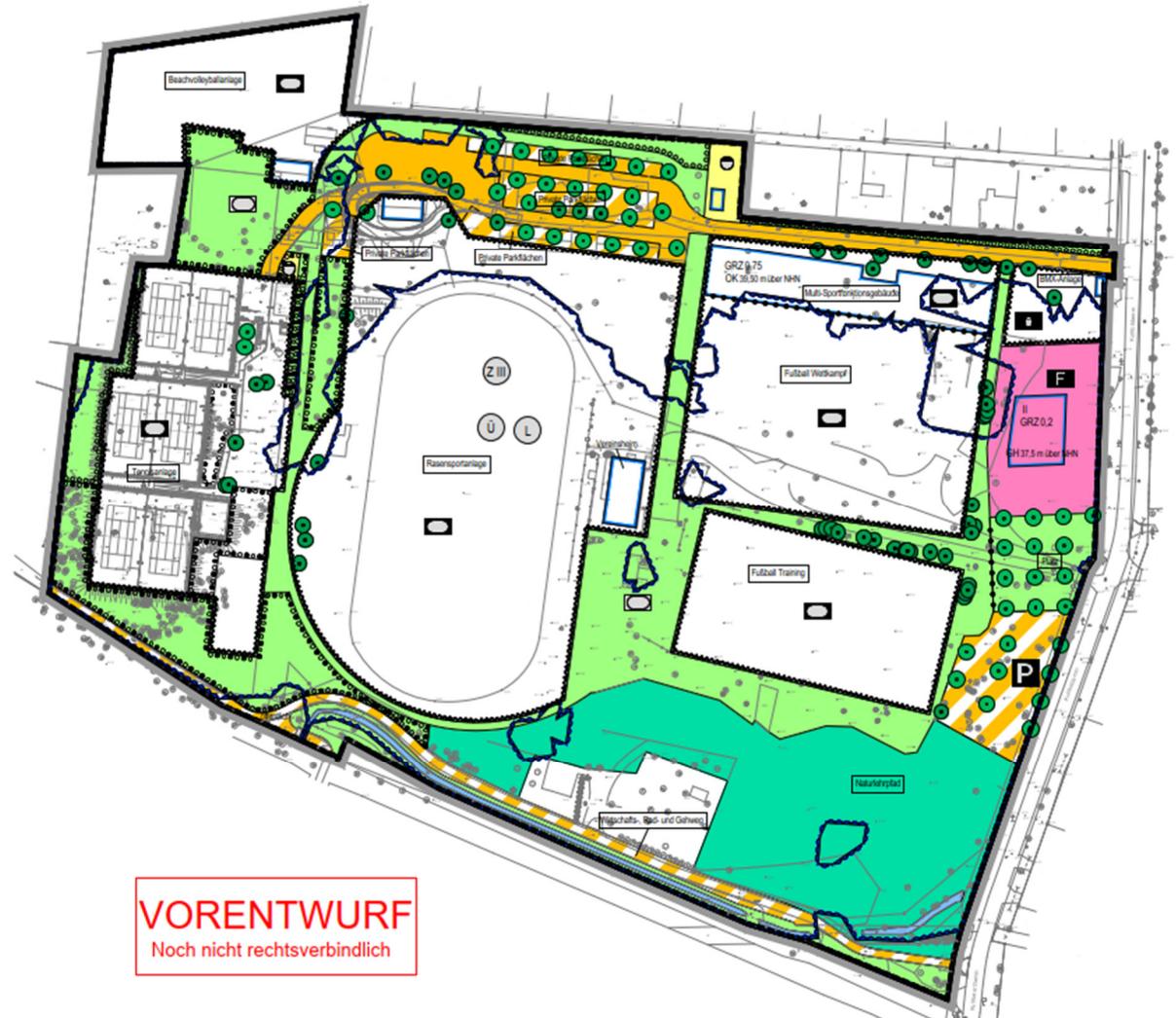
Planungserfordernis und Ziel

- **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



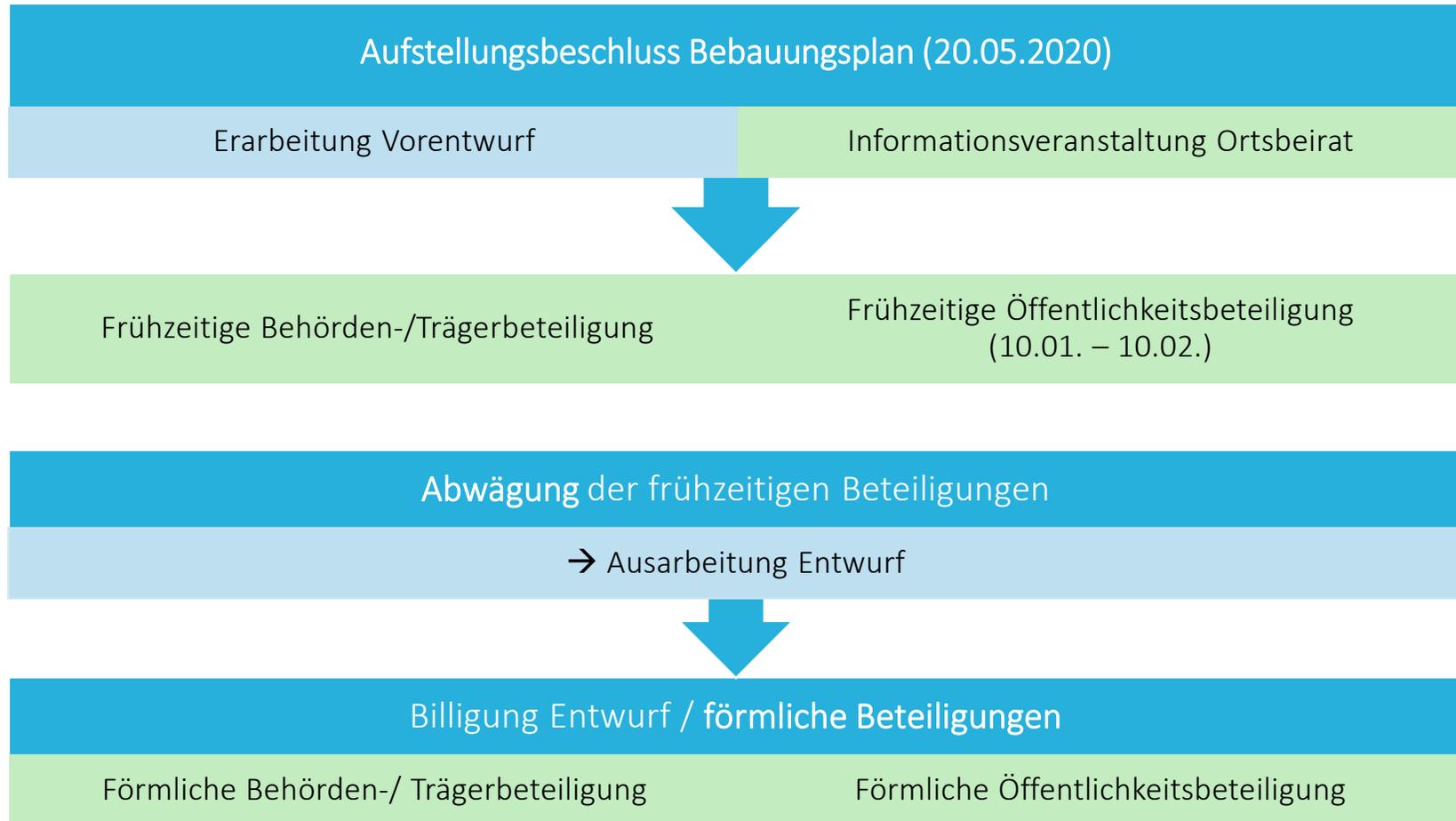
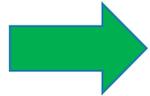
Inhalte Vorentwurf Bebauungsplan

- 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)

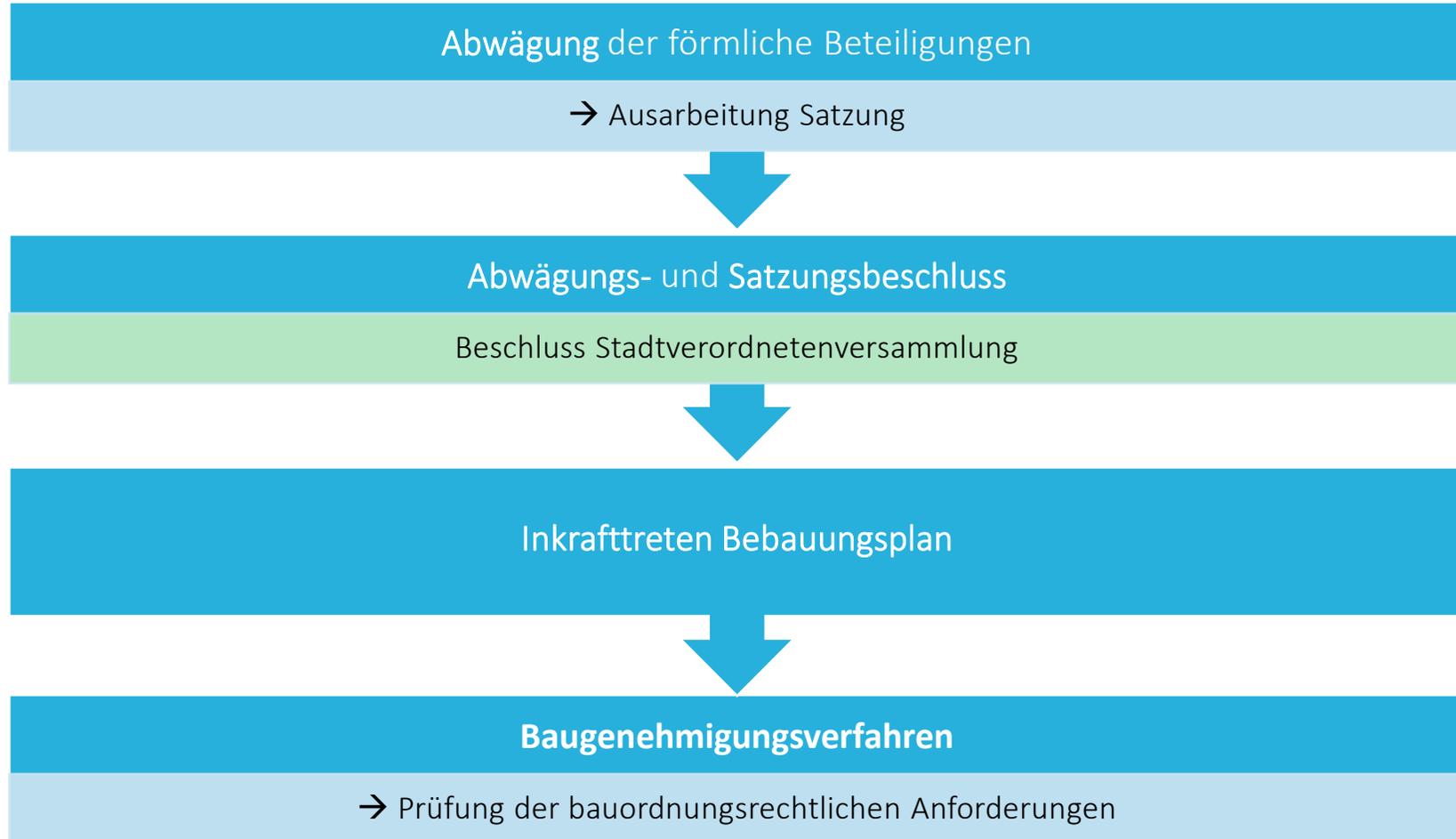


Bauleitplanverfahren

derzeitiger
Verfahrens-
schritt



Bauleitplanverfahren



2. Ergebnis frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung

- Zeitraum von **10.01.22 bis 10.02.22**
(z. T. Fristverlängerung)
- 24 Stellungnahmen Träger
öffentlicher Belange
- **Nachbargemeinden**
- 10 Stellungnahmen der **Fachbereiche**
- 40 Stellungnahmen der **Öffentlichkeit**
- Aktuell: Abwägung der
Stellungnahmen, Klärung
wesentlicher Punkte und
anschließende **Anpassung der
Planung (Entwurf)**



VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

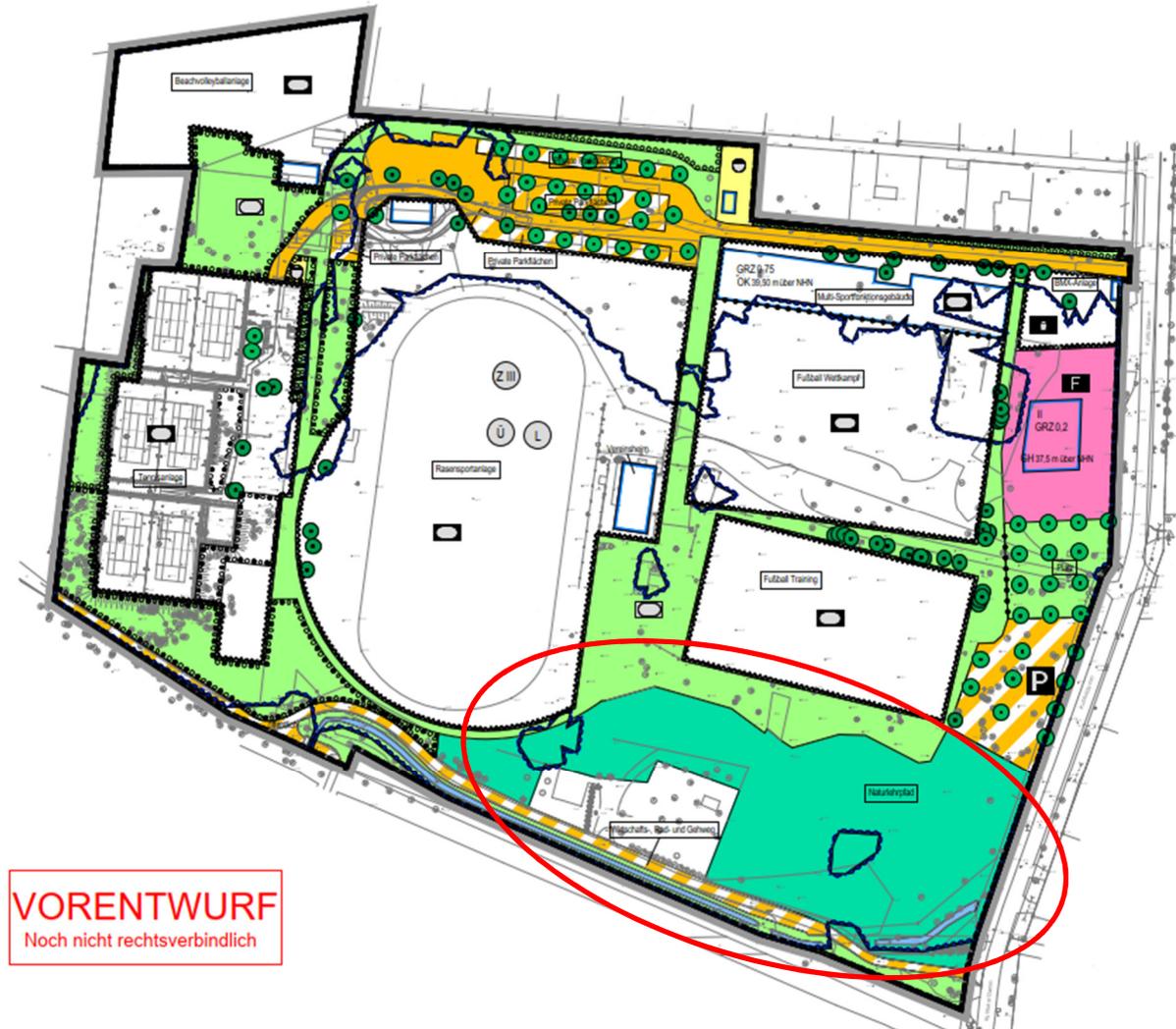
Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen auf einem Blick

- Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Umwandlung von Waldflächen nach LWaldG
- Prüfung des Feuerwehr-Standortes (und dessen Einbindung)
- Umgang mit Erhalt / Ersatz Ferienbungalows (Flurstück 1610)
- Prüfung der Erforderlichkeit der nördlichen Zufahrtsstraße / Verortung der Stellplatzanlage
- Klärung Regen- und Abwassermanagement, Hochwasserschutz
- Hinweise zum Artenschutz und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Verkehr)
- Hinweise zur Verkehrsführung / Radweg entlang des Kuhfortdamms
- Möglichkeiten einer Winterspielstätte der Tennisanlage / vereinsunabhängige Angebote / Mehrfachnutzung, Multicodierung
- Anforderungen an Bahnanlage der DB (z. B. an Ballfangzäune und Flutlicht)

Inanspruchnahme Waldflächen

Einwände in Stellungnahmen:

- gegen die Umwandlung der südlichen Waldflächen gem. LWaldG
- ↓
- Es werden keine Waldflächen mehr für sportliche Nutzungen in Anspruch genommen
 - Festsetzung einer Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Naturlehrpfad“ entfällt



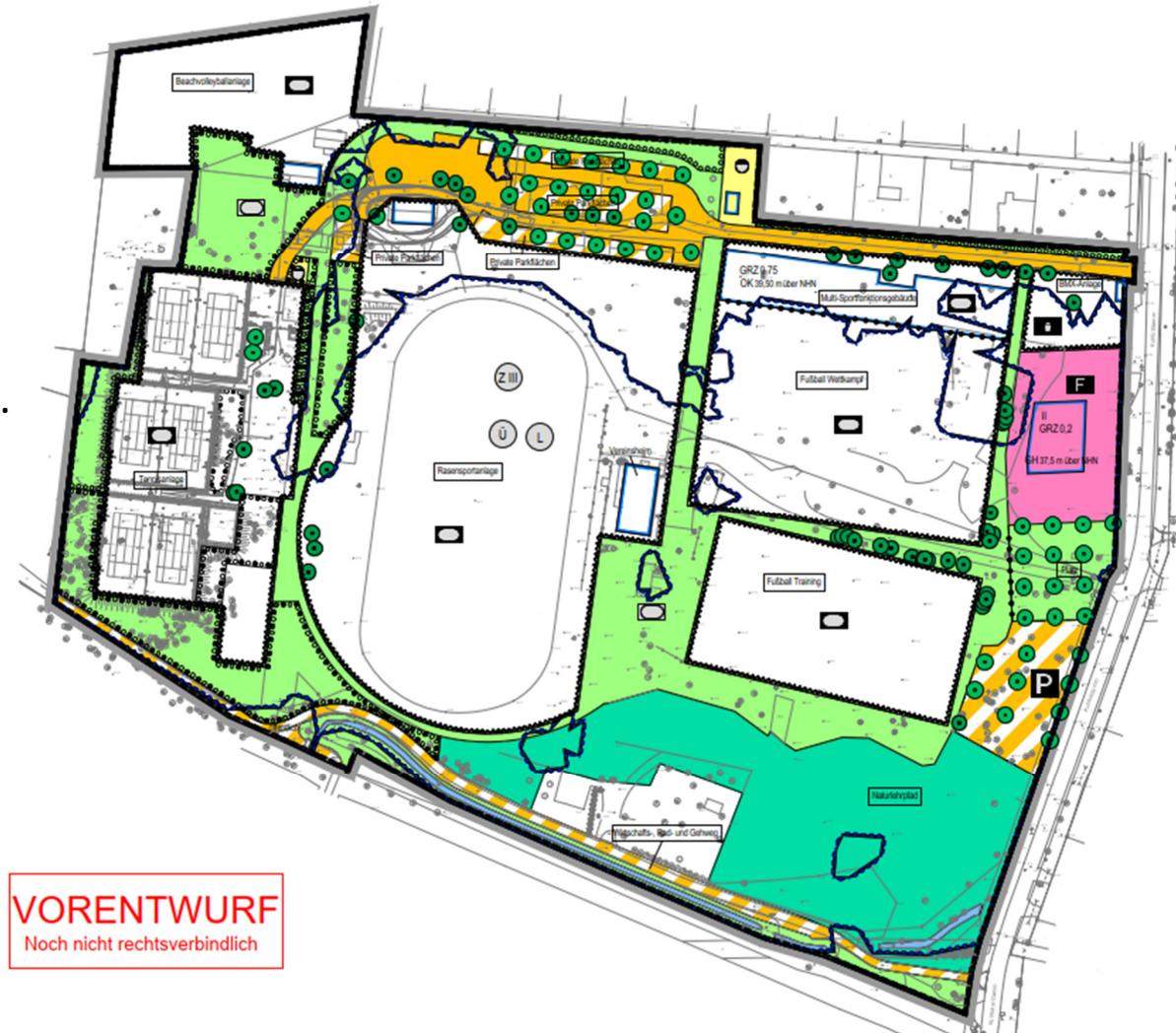
Immissionsschutz

wesentliche Einwände in Stellungnahmen:

- Blendwirkung der Flutlichtanlagen (auf nördl. Wohngebiet und Bahnanlage)
- Lärmimmissionen durch Sportnutzung und nördl. Zufahrtsstraße



- Untersuchung Lichtimmissionen durch Blendgutachten (im weiteren Verfahren)
- Stellplatzanlage ggf. näher an Straße denkbar
- Lärmschutzgutachten / Schallprognose



VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

3. Weitere Klärungspunkte

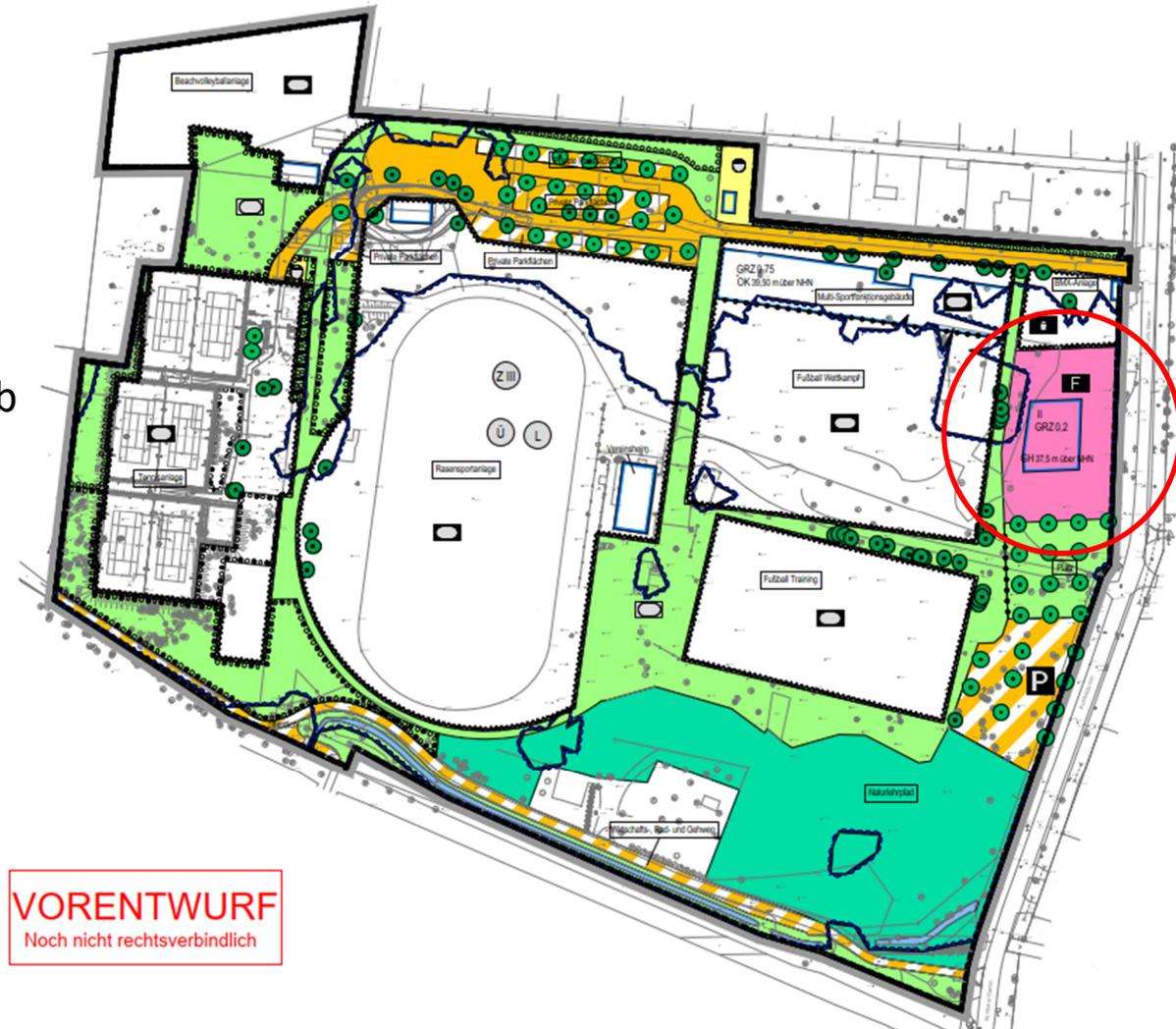
Standort der Freiwilligen Feuerwehr

Einwände in Stellungnahmen:

- bauliche Verdichtung der Sportanlage / hoher Versiegelungsgrad
- Nutzungskonflikt mit Sportflächen / Jugendclub
- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit (Alarmausfahrt)



- Gespräche mit Fachbereich Feuerwehr u. a. zu möglichen Alternativstandorten laufen (Flächenknappheit erschwert Suche)



Lage des Plangebietes im LSG

Einwände in Stellungnahmen:

- Planung steht im Widerspruch zur LSG-VO



- Gespräche hinsichtlich der Ausgliederung aus LSG laufen (**Priorität**)



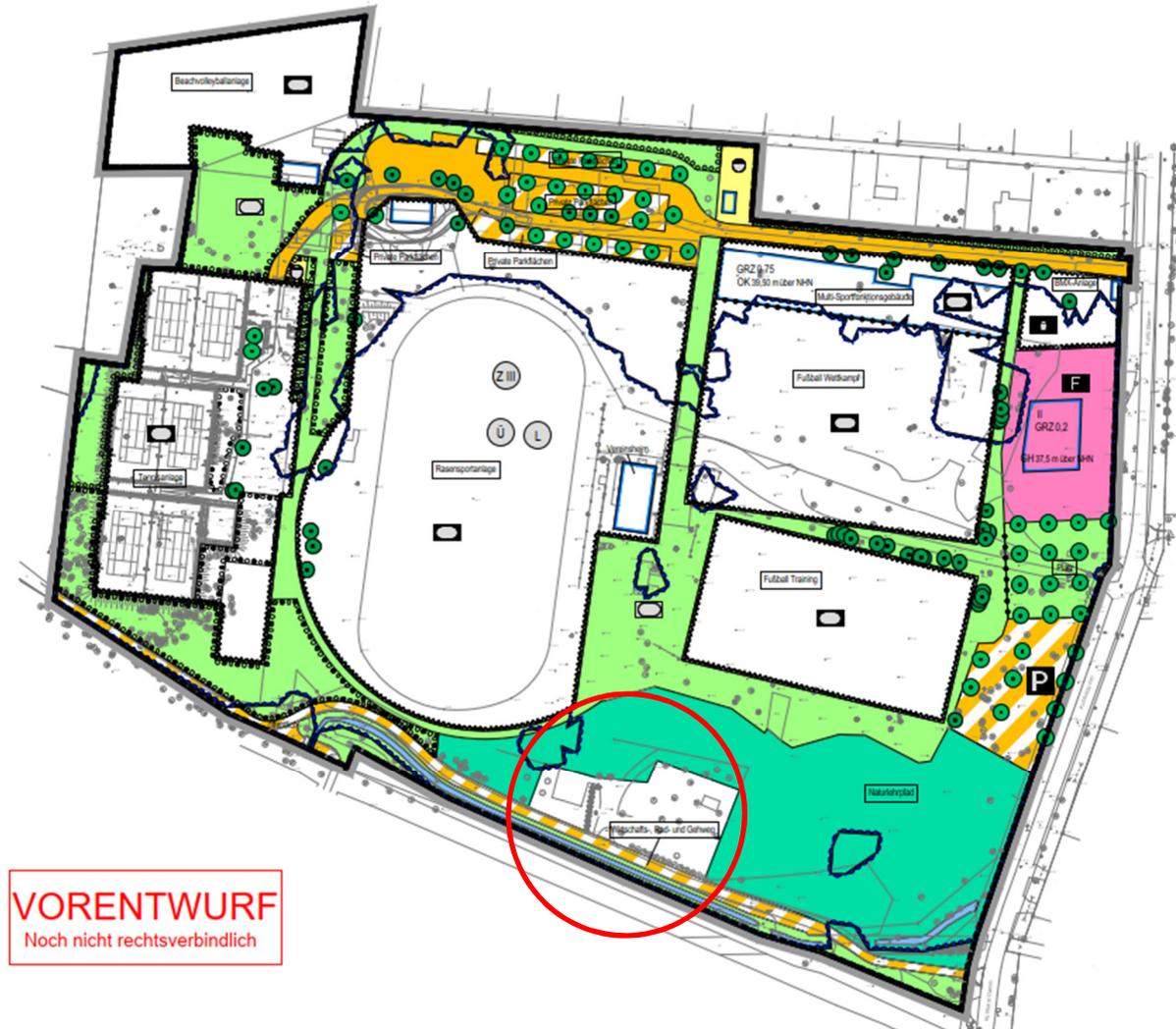
Umgang mit Ferienbungalows

Einwände in Stellungnahmen:

- Erhalt der Verpachtung der Ferienbungalows bzw. verträgliche Doppelnutzung



- Klärung im weiteren Verfahren durch LHP (Tauschpotenzial für Bungalows besteht im Gebiet nördlich der Sportanlage)
- ggf. Ausweisung als Waldfläche oder als Grünfläche für weitere vereinsunabhängige Sport- und Bewegungsangebote



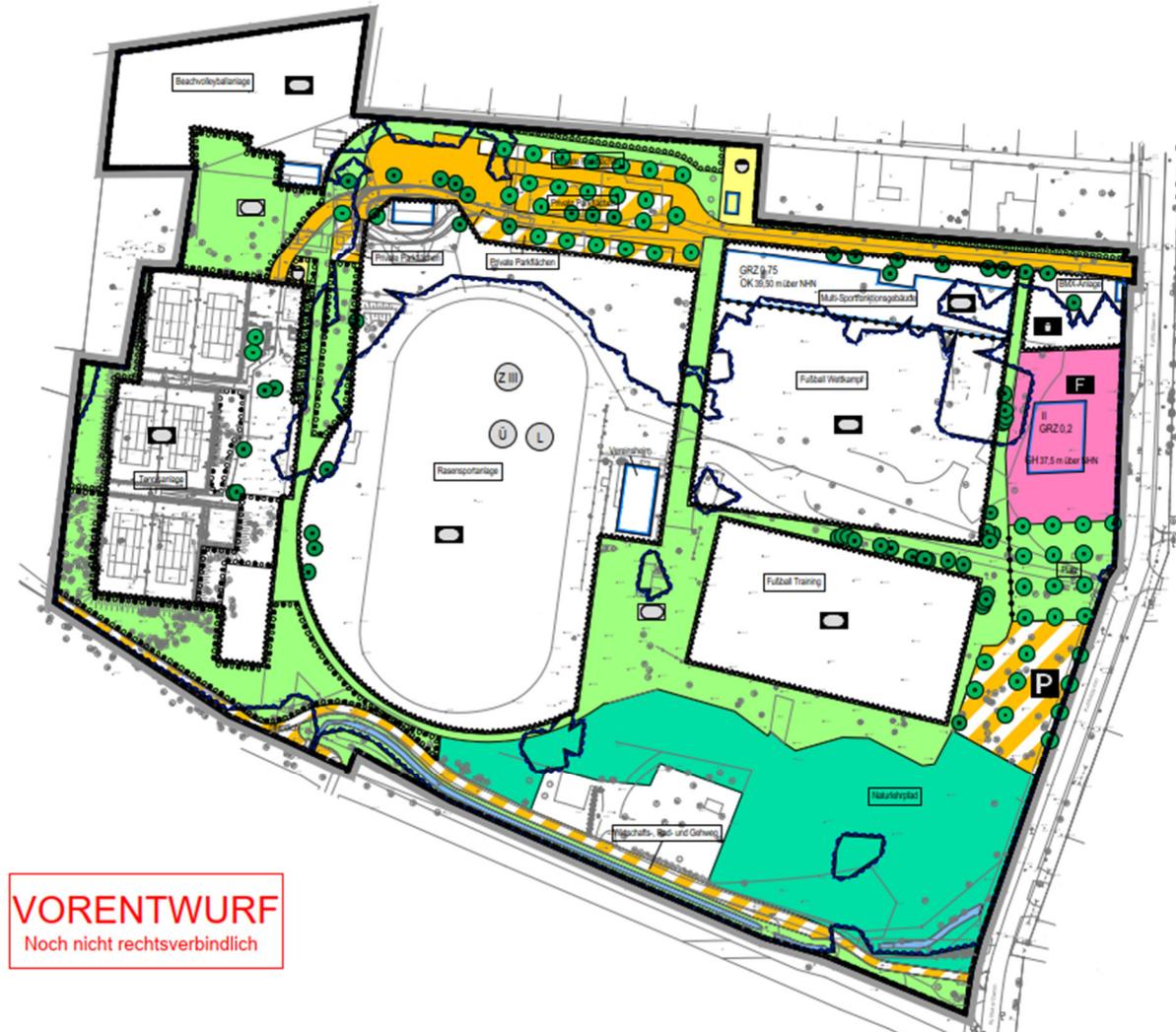
VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

4. Ausblick & weiteres Verfahren

Weiteres Verfahren

Abwägung & Anpassung der Planung (Entwurf)

- weitere Abwägung der Stellungnahmen und Anpassung der Planung nach Entscheidung über **(wesentliche) Klärungspunkte**
- zum gegebenem Zeitraum können weitere abwägende Entscheidungen und Informationen im OBR vorgestellt werden
- Erarbeitung Entwurfsfassung für förmliche Beteiligung (vrstl. 3. / 4. Quartal 2022)



Bebauungsplan Nr. 164 „Sportanlagen Kuhfortdamm“

Ansprechpartner

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung
Stadtraum Süd-West

Herr Jan Hendrik Brinkkötter

E-Mail: Stadtraum-Sued-West@rathaus.potsdam.de

Tel.: 0331 289 2523

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



Vorentwurf Bebauungsplan: Planzeichnung

Teilbereich B - Planzeichenerklärung

Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. GRZ 0,75 Grundflächenzahl
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z. B. GH 42,78 m über NHN 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

Verkehrsfächen

- Private Verkehrsfächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche
- 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
- Platz

Wald

- Naturlehrpfad Zweckbestimmung Naturlehrpfad

Wasserflächen und Flächen für die Wassernwirtschaft, 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.