



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite", 2. Änderung, Teilbereich Sportplatz, Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.08.2016
	Eingang 922:	22.08.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
14.09.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite" ist im Teilbereich Sportplatz nach § 2 Abs. 1 BauGB in einem 2. Änderungsverfahren zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Vor Beginn der Planerarbeitung ist zunächst die Einordnung einer Sporthalle einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung zu konkretisieren.
3. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung soll für den Bebauungsplan Nr. 7. „Berliner Straße/Havelseite“, 2. Änderung erst im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
	2		2		<b>60</b>	<b>mittlere</b>

## Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Teilbereich Sportplatz ein Änderungsverfahren zum geltenden Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seiten)

**Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße- Havelseite", 2. Änderung,  
Teilbereich Sportplatz,  
Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite", Teilbereich Sportplatz.

Der Bebauungsplan Nr.7 "Berliner Straße - Havelseite" ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/1995 vom 17.02.1995 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs Sportplatz des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: südliche Grenze der Verkehrsflächen der Berliner Straße,  
im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 778/1, 780/1 und 837 der Flur 3, Gemarkung Potsdam,  
im Süden: Uferbereich der Havel,  
im Westen: südliche Grenze des Flurstücks 773/3, die südöstliche Grenze des Flurstücks 774/1 und die östliche Grenze des Flurstücks 772 der Flur 3, Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite", 2. Änderung, Teilbereich Sportplatz umfasst die Flurstücke 773/2, 773/4, 774/2, 775, 776, 844 und 838 der Flur 3 in der Gemarkung Potsdam.

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

Bestehende Situation

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite" setzt im nordöstlichen Bereich 'Allgemeine Wohngebiete' und die notwendigen Erschließungsanlagen sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Die Bauvorhaben sind hier bis auf Teile des Uferparks und den Spielplatz mit angeschlossener Gastronomie westlich des Flurstücks 837 bereits realisiert. Die Uferzone wird in diesem Abschnitt seit längerem zur Winterlagerung von Booten im Ersatz für eingeschränkt nutzbare Bestandsbauten genutzt, die über die westlich gelegenen Steganlagen an die Wasserflächen der Havel anschließen. Zum Ufer hin befindet sich die ehemalige Bastion, die zurzeit jedoch nicht öffentlich zugänglich ist.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Wunsch des Eisenbahner-Sportvereins Lokomotive Potsdam e.V. auf der von ihm genutzten privaten Grünfläche eine Sporthalle zu errichten. Zugleich besteht die Bereitschaft des Vereins, die innerhalb der privaten Grünflächen des Sportplatzes gelegenen Lagerungsflächen für die Boote einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen und somit zugleich die Nutzbarkeit der Anlage nachhaltig zu verbessern. In diesem Kontext wird verwaltungsseitig auch die öffentlich nutzbare Erweiterung des bereits im Plan festgesetzten Uferwegs im südlichen Bereich des Sportplatzes bis zur sogenannten Bastion angestrebt, um den bestehenden Uferweg aus Richtung Glienicker Brücke zu erweitern und mit dem angrenzenden Landschaftsraum besser zu vernetzen. So soll die Lage der bastionsartig ausgebauten Uferbefestigung für die Allgemeinheit erlebbar gemacht werden.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für die Errichtung der Sporthalle und der Bootsagerung ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans im Teilbereich

Sportplatz erforderlich. Im Gegenzug zu diesen Flächensicherungen soll die Erweiterung der tatsächlich öffentlichen Uferzone verbindlich ermöglicht werden.

Im Bereich der privaten Grünfläche (Sportplatz) soll das Interesse des Sportvereins zur Umsetzung des Bebauungskonzepts zur Einrichtung einer Sporthalle aufgenommen werden. Als Vorzugsvariante wurde seitens des Sportsvereins eine Positionierung an der nördlichen Grenze der Flurstücke 776 u. 844 zur Berliner Straße ausgewählt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt werden soll. Dieser Standort lässt eine Einfeld-Halle zu.

### Planungsziele

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität soll der Standort für die Sporthalle für die geplante Bebauung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt werden, wahlweise kann auch ein Baufenster für die Sporthalle innerhalb der festgesetzten Grünfläche ausgewiesen werden. Dabei ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären, wie hinsichtlich des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Denkmalschutzes eine verträgliche Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotope und des südlich angrenzenden Uferstreifens mit seinem Altbaumbestand erfolgen kann.

Ziel des Bebauungsplans ist ferner die Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglicherweise geänderte verkehrliche Anbindung des Sportplatzes inkl. Sporthalle. Hierzu ist zu prüfen, ob die Errichtung der Sporthalle unverhältnismäßige Auswirkungen auf die verkehrliche Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs vor Ort entfalten kann; bei Bedarf sind entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Mit der angestrebten Planänderung soll zugleich eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der winterlichen Bootslagerung auf Nebenflächen des Sportplatzes erfolgen. Hierzu soll im Rahmen der Planzeichnung eine entsprechende Fläche zur Bootslagerung festgesetzt werden.

Im Zuge des Planverfahrens soll außerdem geklärt werden, ob eine Übertragung des Flurstücks 838 an den Sportverein unter der Voraussetzung möglich ist, dass die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Uferbereiche (Uferweg mit Bastion) in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden. Alternativ ist die dauerhafte rechtliche Sicherung über eine entsprechende Dienstbarkeit bzw. über Baulasten zu klären.

Die ursprünglichen Planungsziele der Einrichtung einer Gastronomie und eines Spielplatzes im Bereich des Uferparks, sowie der Uferpark selbst, werden mit der Änderung des Bebauungsplans nicht mehr weiter verfolgt. Eine Spielplatzfläche wurde zwischenzeitlich vom Sportverein im Zuge der Errichtung der Vereinsgebäude im nördlichen Bereich der privaten Grünfläche eingerichtet, diese ist öffentlich zugänglich und ersetzt somit die bisherigen Planungsüberlegungen im Uferbereich.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Eingriffe in Natur und Landschaft, Biotope sowie Arten- und Immissionsschutz erstrecken.

### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite" im Teilbereich Sportplatz gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen vor, zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

**Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“  
2. Änderung, Teilbereich Sportplatz**

