



Betreff:

**Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung
des ländlichen Raumes**

Datum der Sitzung:

Der Ausschuss möge folgendes Votum abgeben:

Oberbürgermeister

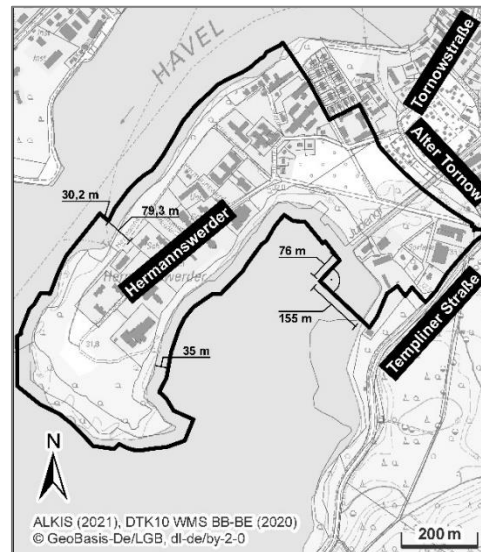
Votum des Ausschusses

- Es ist ☐ wie vorgesehen zu verfahren. ☐ mit folgender Änderung zu verfahren.
☐ Das Vorgehen ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
(Mindestens 3 Mitglieder des Ausschusses stellen fest, dass eine kontroverse inhaltliche Diskussion zu erwarten ist.)

Unterschrift der/des Ausschussbetreuenden

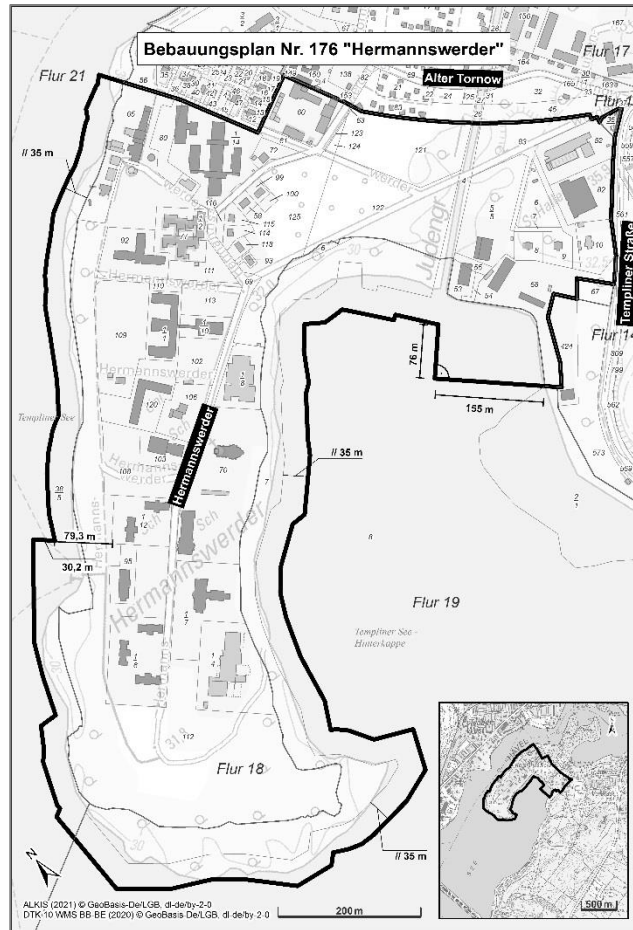
Votumsvorlage SBWL 21-05

Votum zur Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 176 „Hermannswerder“



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

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
- Städtebauliche Entwicklung im Spannungsverhältnis zwischen Denkmal- und Naturschutz
- Grundlage ist städtebaulicher Vertrag der Landeshauptstadt Potsdam mit der Hoffbauer-Stiftung aus dem Jahr 2012
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (enthält nicht alle Mindestfestsetzungen, geplant ist der Verzicht auf Maß der baulichen Nutzung)
- Prüfung qualifizierter Festsetzungen für Teilbereiche

Planungsziele

- Vorgesehene Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages aus dem Jahr 2012:
 - die Festsetzung privater Grün- und Sportflächen
 - ein erweiterter Bestandsschutz für die sechs Einfamilienhäuser nahe der Streuobstwiese
 - die planungsrechtliche Sicherung eines Inselrundwegs und
 - die 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

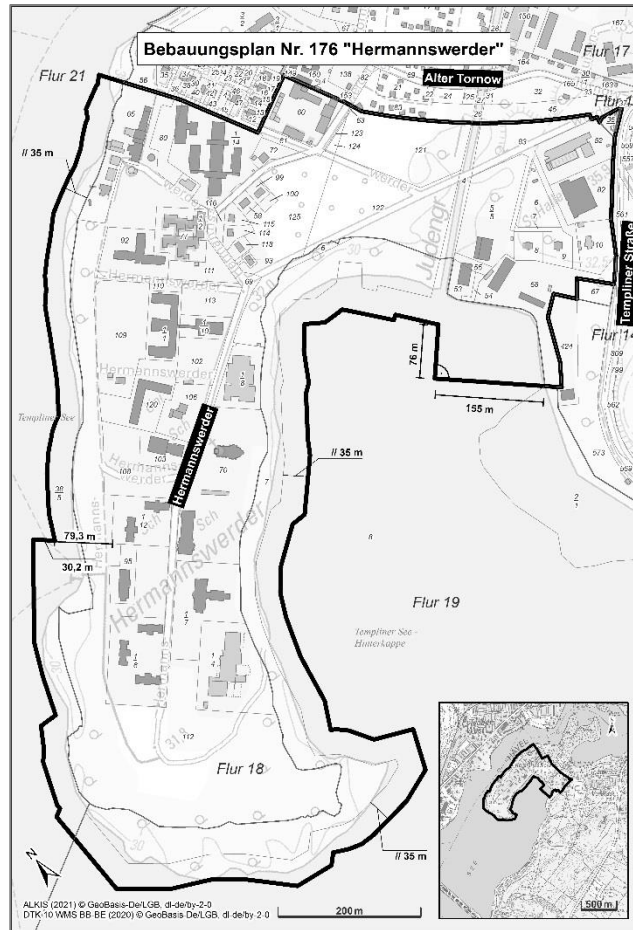
Prioritätenfestlegung

- **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)**

Votum des Ausschusses

- Es ist ☐ wie vorgesehen zu verfahren. ☐ mit folgender Änderung zu verfahren.
- ☐ Das Vorgehen ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
(Mindestens 3 Mitglieder des Ausschusses stellen fest, dass eine kontroverse inhaltliche Diskussion zu erwarten ist.)

Geltungsbereich





Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder" Aufstellungsbeschluss

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 11.11.2021

Freigabedatum:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

Der Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

☐ Nein

☐ Ja, in folgende OBR:

☐ Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

☐ zur Information

☐ Ja

--	--

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1			1	1	70	mittlere

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

	positiv	Begründung: Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegen noch keine ausreichenden Umweltinformationen zur Beurteilung der Klimaauswirkungen vor. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB ermittelt und berücksichtigt.
	negativ	
	keine	

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche in der Templiner Vorstadt, den mittleren und südlichen Teil der Havelhalbinsel Hermannswerder ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder" einzuleiten.

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
Anlage 2	Geltungsbereich Bebauungsplan

(5 Seiten)
(1 Seite)

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 "Hermannswerder".

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 "Hermannswerder"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Straße „An der Fährwiese“, südwestliche Grenze des Flurstücks 56 der Flur 18, nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 60 der Flur 18, nordöstliche Grenze der Flurstücke 61, 63, 121, 4 (Judengraben), weiter an der südlichen Grenze des Flurstücks 45 der Flurs 17 bis zur Templiner Straße
- im Osten: westliche Grenze der Templiner Straße, Flurstück 809 der Flur 14, südliche Grenze des Flurstücks 68 der Flur 18 bis zum Ufer der Havel (Templiner See – Hinterkappe)
- im Süden: Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 68, Flur 18 und 2/1 der Flur 19 um 155,0 m in Richtung Havel (Templiner See – Hinterkappe), dann im Winkel von 90° 76,0 m in Richtung Ufer, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 8, Flur 19 um 35 m nach Süden versetzt
- im Westen: Ufer der Havel (Templiner See) an der östlichen Grenze des Flurstücks 38/5, Flur 21 um 35 m nach Westen versetzt, bis zur verlängerten Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 56 und 65 der Flur 18, dazwischen auf Höhe des Fahrgastschiffanlegers Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1/12, 95 und 112 um 109,5 (79,3 m + 30,2 m) m bis zur verlängerten Geltungsbereichsgrenze aus Richtung Süden kommend

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flure 17, 18 und 19 in der Gemarkung Potsdam:

- Flur 17: 36/1
- Flur 18: 1/1, 1/2, 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 1/10, 1/12, 1/14, 4, 5/5, 6, 7, 8, 9, 10, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 61, 63, 65, 68, 69, 70, 72, 77, 80, 82, 83, 92, 93, 95, 99, 100, 102, 103, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125
- Flur 19: 6, 7, 8 tw. (angrenzende Wasserfläche)
- Flur 21: 38/5 tw. (angrenzende Wasserfläche)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 54,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Templiner Vorstadt und umfasst den mittleren und südlichen Teil der Havelhalbinsel Hermannswerder. In den Geltungsbereich einbezogen sind ganz überwiegend die Grundstücksflächen der Hoffbauer-Stiftung als auch einige Uferbereiche im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Wasserschiffahrtsverwaltung,

Ministerium der Finanzen) sowie der Landeshauptstadt Potsdam (Seglerverein und Judengraben). Es besteht eine heterogene Nutzungsstruktur mit Einrichtungen der Altenhilfe, Bildung, Biotechnologie, eines Hotels, Wohnnutzungen sowie Grünflächen, Wassersportanlagen (an der Hinterkappe), Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen. Die Zufahrt zur Insel erfolgt über die Straße Hermannswerder. Im Zuge dieser Straße liegt die Brücke mit dem Namen "Brücke Hermannswerder über den Judengraben". Im Zuge der östlich gelegenen Straße Alter Tornow befindet sich die Brücke mit dem Namen "Brücke Alter Tornow über den Judengraben". Über diese beiden Straßen ist die Insel mit dem übergeordneten Straßennetz durch die Anbindung an die Templiner Straße verbunden. Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Insel zusätzlich über die Fuß- und Radwegbrücke im Zuge des Uferweges über den Judengraben erreichbar. An der westlichen Seite der Insel, außerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches, befindet sich die Fährrampe für die Fähranbindung zur Halbinsel Kiewitt in der Brandenburger Vorstadt.

Die Hoffbauer-Stiftung leistet seit 120 Jahren pädagogische und soziale Arbeit. Aufgabe der Stiftung ist die Förderung kirchlicher Zwecke sowie die Förderung der Kinder- und Jugendhilfe, der Alten- und Behindertenhilfe sowie der Bildung und Erziehung. Die historischen Gebäude der Hoffbauer-Stiftung wurden in den Jahren 1891-1911 und 1920-1935 meist nach gotischem Vorbild zur Förderung ihrer gemeinnützigen Arbeit errichtet.

Zu den von der Stiftung geführten Einrichtungen zählen neben der Stiftungsverwaltung selbst ein Altenpflegeheim, Schulen, eine Hochschule, eine Kita, das Hoffbauer Tagungshaus, die Inselkirche mit Pfarramt sowie Jugendhilfeeinrichtungen. Einen Teil ihrer Grundstücke hat die Hoffbauer-Stiftung im Erbbaurecht an weitere Nutzer vergeben.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet teilweise als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen Sozialeinrichtungen, Kirche, Hochschule und Forschung dargestellt. Weitere Teile sind als Grünflächen dargestellt.

Die historischen Gebäude der Hoffbauer-Stiftung sowie das Wegesystem (gemäß Lageplan von 1916 / 1917) und die gärtnerisch gestalteten Anlagen und Alleen sind eingetragene Denkmäler (Denkmalliste der Landeshauptstadt Potsdam). Zudem befindet sich das Plangebiet in der weiteren Pufferzone der UNESCO-Welterbefläche.

Im Plangebiet sind im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam zwei Altlasten registriert. Es handelt sich hierbei um den teilsanierten Altstandort "Lazarett Hermannswerder" und die altlastenverdächtige Fläche "ehem. Klärwerk, Hermannswerder", die insbesondere im Umnutzungsfall ggf. weiteren Untersuchungsbedarf nach sich ziehen.

Die Uferbereiche sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und weisen zahlreiche gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope auf. Teilflächen der Insel-Südspitze und der östlichen Uferbereiche befinden sich im Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet „Mittlere Havel Ergänzung“.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Potsdam – Leipziger Straße.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung sind bauliche Erweiterungswünsche der Hoffbauer-Stiftung, wie z.B. die geplante Pflegeschule, sowie die planungsrechtliche Sicherung des von der Landeshauptstadt Potsdam verfolgten Planungsziels zur Herstellung eines Inselrundweges.

Die Planung umfasst die Halbinsel Hermannswerder und soll im Ergebnis eine geordnete städtebauliche und grünordnerische Entwicklung ermöglichen. Hierfür wurde bereits im Jahr 2012 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hoffbauer-Stiftung und der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vereinbart. Der einfache Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben grundsätzlich nicht abschließend. Für die Halbinsel Hermannswerder sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist bei potenzieller Anwendung des § 34 BauGB im jeweiligen Einzelfall die umgebende Bebauung in der näheren Umgebung heranzuziehen. Sollte es für Teilbereiche erforderlich werden, auch das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, ist die Kombination eines in Teilen einfachen und in Teilen qualifizierten Bebauungsplans möglich. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt, d.h. inklusive der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB.

Zur städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder" entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam und ist aus diesem entwickelbar.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von Bestandsbebauungen und Freiflächen sowie die Vorbereitung einer verträglichen Nutzungserweiterung auf der Halbinsel Hermannswerder. Im Rahmen des Planverfahrens werden die baulichen Erweiterungswünsche insbesondere auf ihr Einfügen in die historisch geprägten städtebaulichen Strukturen sowie die Vereinbarkeit mit dem Denkmal- und Naturschutz hin untersucht. Gemäß § 10 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages aus dem Jahr 2012 zwischen der Hoffbauer-Stiftung und der Landeshauptstadt Potsdam soll der Bebauungsplan regeln:

- die Festsetzung privater Grün- und Sportflächen,
- ein erweiterter Bestandsschutz für die sechs Einfamilienhäuser nahe der Streuobstwiese,
- die planungsrechtliche Sicherung eines Inselrundwegs und
- die Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan zum Inhalt haben:

- die Förderung einer nachhaltigen Mobilität mit Qualifizierung und Schaffung weiterer P+R-Anlagen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf der Halbinsel,
- die Sicherung der Wassersportnutzungen (Marina) an der Hinterkappe sowie
- eine naturschutzfachliche Prüfung und planerische Ordnung von Steganlagen.

Hierbei sollen zusätzlich zu dem bereits im o.g. städtebaulichen Vertrag vereinbarten räumlichen Geltungsbereich auch die Wassersportanlagen an der Hinterkappe und das Stiftungsgelände bis zum roten Tor einbezogen werden. Im Übrigen zeichnet der

städtebauliche Vertrag die Entwicklung der Halbinsel und die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in den Grundzügen wie folgt vor:

Nördlich der Allee an der Straße Hermannswerder befindet sich die Fläche "Obstwiese". Um die vielfältigen Funktionen der Stiftung innerhalb der pädagogischen und sozialen Arbeit zu gewährleisten, soll die Fläche weiterhin als private Grün- und Erholungsfläche bereitstehen. Die am westlichen Rand der Streuobstwiese befindlichen sechs zum Teil in Erbpacht vergebenen Einfamilienhäuser sollen im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes bestehen bleiben. Die konkreten Regelungen sollen mit einer befristeten Festsetzung bis zum Ende des eingeräumten Erbbaurechts im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festgelegt werden.

Das westlich des Gymnasiums gelegene Baufeld "Westflügel: Ehemalige Fachschule/ Turnhalle/ Schulgebäude" ist seit Kriegsende zum Teil unbebaut. An dieser Stelle sollen neue Gebäude unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen errichtet und als Bildungseinrichtung genutzt werden. Aktuell überlegt die Hoffbauer-Stiftung, hier die Pflegeschule zu errichten.

Für den südwestlichen Inselbereich soll gemäß den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 2012 angrenzend an die vorhandene Bebauung als räumlicher Abschluss eine Neubebauung für Forschungs-, Bildungs- und Wissenschaftsnutzungen geprüft werden. Der potentielle Standort war vormals in Teilen durch mittlerweile abgerissene Gebäude der sowjetischen Streitkräfte bebaut und befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen. Er liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes. Durch den einfachen Bebauungsplan ist die Vorklärung einer Bebaubarkeit beabsichtigt. Ein konkretes Neubauprojekt könnte mithilfe der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB realisiert werden.

Zur Vorbereitung des Inselrundwegs hat die Landeshauptstadt in Abstimmung mit der Hoffbauer-Stiftung bereits eine Vorplanung erarbeiten lassen. Das Ergebnis liegt seit Ende 2012 vor. Dem Inselrundweg kommt sowohl für die Hoffbauer-Stiftung als auch für die Landeshauptstadt Potsdam große Bedeutung zu. So wird seine Herstellung der weiteren Umsetzung des Uferwegekonzeptes dienen. Für die Hoffbauer-Stiftung ist insbesondere eine öffentliche barrierefreie Erschließung von Bedeutung, die allen Personen und insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern der dortigen Einrichtungen eine uneingeschränkte Benutzung des Uferwegs ermöglicht. Auf der Grundlage der Vorplanung soll zwischen der Hoffbauer-Stiftung und der Landeshauptstadt eine gesonderte Vereinbarung über die Realisierung des Inselrundwegs abgeschlossen werden.

Letztlich sollen im Bebauungsplan auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Geeignete Flächen sind bereits in Aussicht genommen. Im Übrigen ist der Ausgleich im Rahmen des jeweiligen Planungs- bzw. Genehmigungsverfahrens zu regeln.

Für die Belange des Umweltschutzes soll entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Erholung) sowie auf umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) erstrecken.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 "Hermannswerder" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 "Hermannswerder"

