

- 
- 17:00 Uhr** Einlass und Plakatrundschau
 - 17:30 Uhr** **Begrüßung und Vorstellung des Vorentwurfs Bebauungsplan Nr. 163**
 - 18:00 Uhr** Fragen und Anregungen
 - 18:30 Uhr** Offener Austausch an den Plakaten
 - 19:00 Uhr** Ende

Ablauf







Bitte beachten Sie:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit werden während dieser Veranstaltung Fotos gemacht.



GESPRÄCHSREGELN

- 1. Respekt:** Lassen Sie andere ausreden. Wenn Sie nicht das Wort haben, hören Sie bitte zu.
- 2. Sachlichkeit und Wahrhaftigkeit:** Formulieren Sie Ihre Beiträge sachlich, wahrhaftig und respektvoll. Respektieren Sie die Meinung der anderen Teilnehmenden, auch wenn Sie in der Sache unterschiedlicher Auffassung sind.
- 3. Klare und eindeutige Sprache:** Formulieren Sie stets klar und eindeutig was Sie meinen.
- 4. Themenbezug:** Verzichten Sie bitte auf themenfremde Beiträge und ermöglichen Sie eine zielorientierte Diskussion zur Sache.
- 5. Kurz fassen:** Führen Sie keine Monologe. Lassen Sie andere Teilnehmende zu Wort kommen und versuchen Sie nicht Diskussionen durch massenhafte oder überlange Beiträge zu dominieren.

Tagesordnung

Begrüßung

- I. Planungsanlass und -ziel
- II. Bebauungsplanverfahren
 - Bebauungsplan
 - Flächennutzungsplan
 - Verfahrensstand
 - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 163
- III. Gutachten
 - Umweltprüfung / Artenschutz
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Verkehrstechnische Untersuchung
 - Baugrund-Gutachten
- IV. Ausblick



Erik Wolfram	LHP Fachbereichsleiter FB 41 Stadtplanung
Andrea Müller	LHP Bereichsleiterin 415 Stadtraum Süd-Ost
Jana Jung	LHP Bereich 415 Stadtraum Süd-Ost
Barbara Plate	Dokumentation Stadtentwicklung LHP Bereich 41 Stadtplanung
Ralph Krüger	LHP Bereich 476 Verkehrsentwicklung
Kristin Rybicki	LHP Bereich 213 Sport und Bewegung



trias
Planungsgruppe



BEBAUUNGSPLAN

Karsten Scheffer
Ricarda Bock

UMWELTBERICHT & FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNG

Martin Mencke
Johanna Oesterle

SCHALLGUTACHTEN

Julia Genth

Anne Pichler
Geschäftsführerin StadtSportbund SSB Potsdam



Erik Wolfram

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Begrüßung





I. Planungsanlass und -ziel



I. Planungsanlass und -ziel

Planungsziel

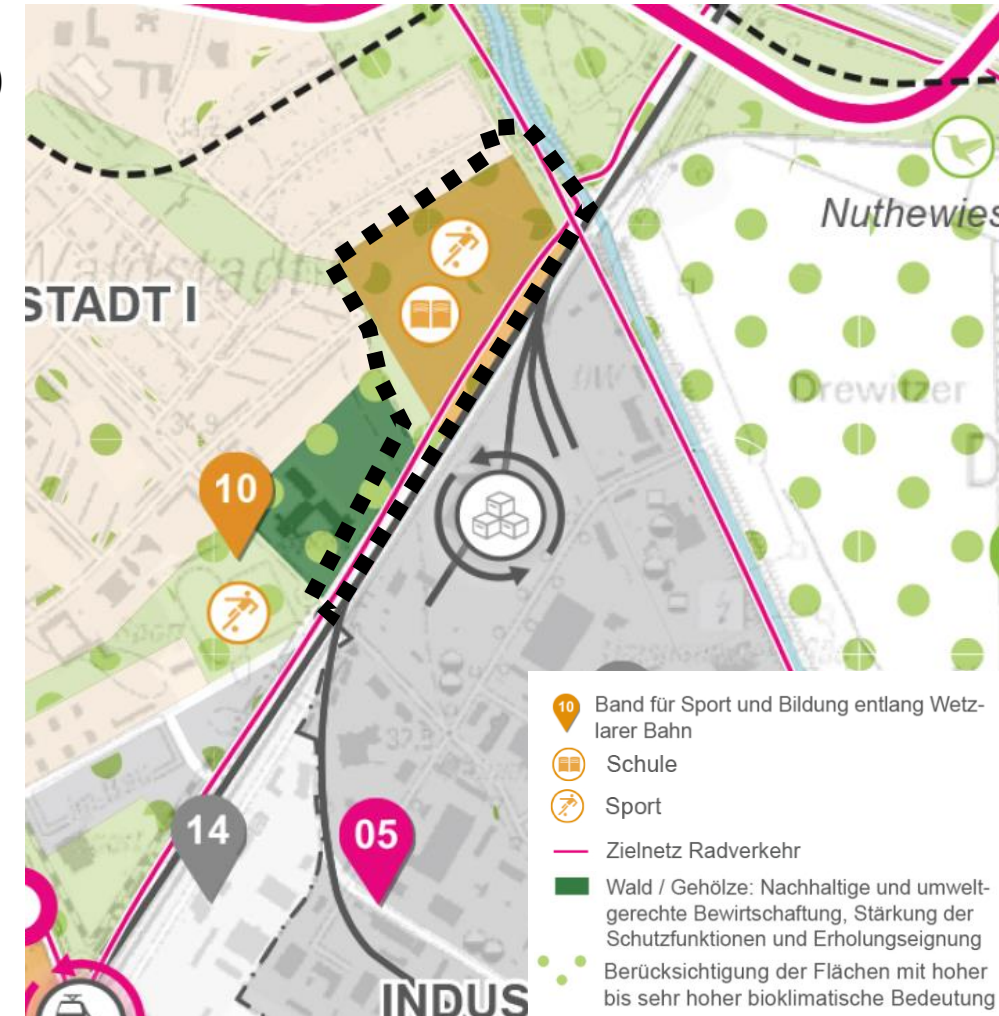
- **Aufstellungsbeschluss eines B-Plans** sowie parallele **Anpassung des FNP** gem. § 8 Abs. 3 BauGB
 - 50. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 08.05.2019
- Schul- und Sportstandort
- Neubau einer Verkehrsanlage auf der Trasse der geplanten Wetzlarer Straße
- Sicherung bestehender Fuß- und Radverkehrsverbindungen
- Sicherung bestehender Grünbereiche
- Prüfung Erhalt der Alteichen entlang der Wetzlarer Bahn

I. Planungsanlass und -ziel

Planungsanlass

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035 (INSEK 2035)

- **Defizit an Sportanlagen** für den Vereins- und Breitensport, **Bedarf wächst** mit zunehmender Bevölkerung
- **Notwendigkeit Sportanlagen für Wettkampf- und Freizeitsport**
- Einzelvorhaben Nr. 10 „Band für Sport und Bildung entlang Wetzlarer Bahn“ (INSEK 2035)
 - **Nutzungspotenzial** für Sport und Schule auf der **ehemaligen Kulturbodendeponie** (Großspielfelder)
 - Zielnetz Radverkehr entlang der Wetzlarer Bahn



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, INSEK 2035 - Anlage 5: Vertiefungsbereich, 2022

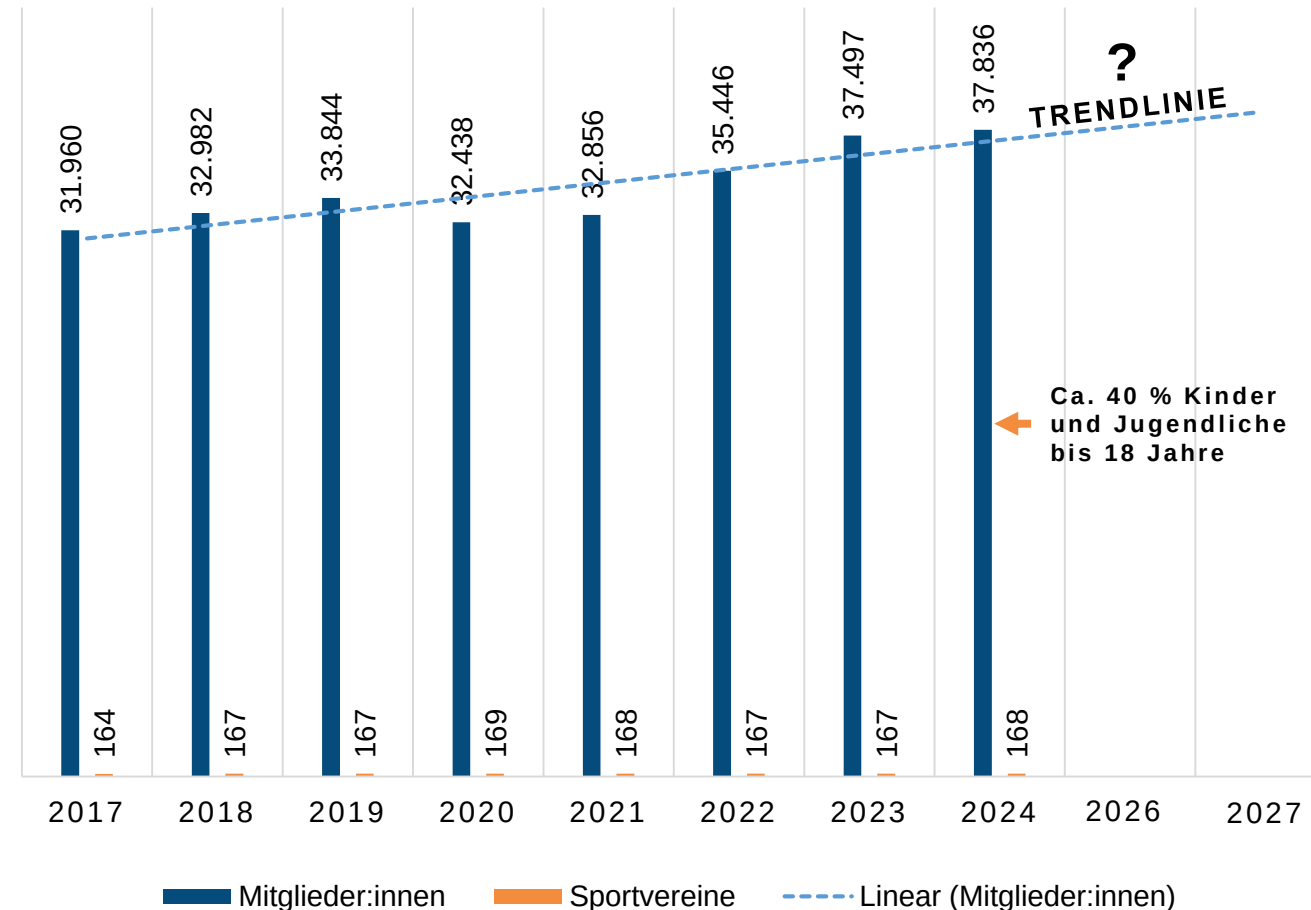
I. Planungsanlass und -ziel

Planungsanlass

Integrierter Kita- und Schulentwicklungsplan

2021-2026 (IKSEP)

- Feststellung Bedarf an Schul- und Sportflächen im Süden Potsdams
- **Zunahme Bedarfs durch Bevölkerungs- und Mitglieder:innenentwicklung (Vereine)**
 - Insbesondere im Kinder- und Jugendbereich
- **Kulturbodendeponie als Standort für 1-2 wettkampftaugliche Großspielfelder**
- Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2023: Nutzung Fläche **ausschließlich als Sportstandort**



I. Planungsanlass und -ziel

Planungsanlass

2012 Sportentwicklungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

- Umfassende **Bestands- und Bedarfsermittlung**
- **Sportplatzdefizit:** ca. 60.000 m² bzw. ca. 8 Sportplätze fehlen in Potsdam
- Bedarfe an normgerechten Sportanlagen für den **Vereins- und Breitensport** wachsen mit **zunehmender Bevölkerung**
- Entwicklung der Mitglieder im Stadtsportbund
 - 2012: 27.703 Mitglieder
 - 2024: 37.836 Mitglieder
- Sportpotentialflächen im Potsdamer Süden wie bspw. Waldstadt Süd können nicht realisiert werden
- **Notwendigkeit** neuer normgerechter Sportanlagen **für den Vereinssport**
- **Fortschreibung einer Sportentwicklungsplanung** alle 10-15 Jahre
- Kick Off für die **Integrierte Sportentwicklungsplanung (ISEP)** erfolgte am 27.02.2025
- **Neuberechnung aller Bedarfe bis mind. 2035**





II. Bebauungsplanverfahren



II. Bebauungsplanverfahren

Was ist ein Bebauungsplan?

- Regelt **Zulässigkeit** für Vorhaben
- **Satzung**, die rechtsverbindliche Regelungen für ein Grundstück, bzw. zu bebauende Fläche trifft
 - Art und Maß der zulässigen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Erschließungs- und Grünflächen
- Inhalte im **Baugesetzbuch** (BauGB) geregelt
- **Mehrstufiges Verfahren** mit verschiedenen Stufen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Fachbehörden
- Untersuchung aller **Auswirkungen** und **Abwägung öffentlicher und privater Belange** untereinander und gegeneinander



II. Bebauungsplanverfahren

Was ist ein Bebauungsplan?

- Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Gesetze
- Gegenstromprinzip

Flächennutzungsplan (FNP)

- Gesamtstädtische Perspektive:
 - Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt
- Rechtlicher Rahmen:
 - Rahmen für alle folgenden Planverfahren (Bebauungspläne)
 - Grobe Darstellung von Flächennutzungen

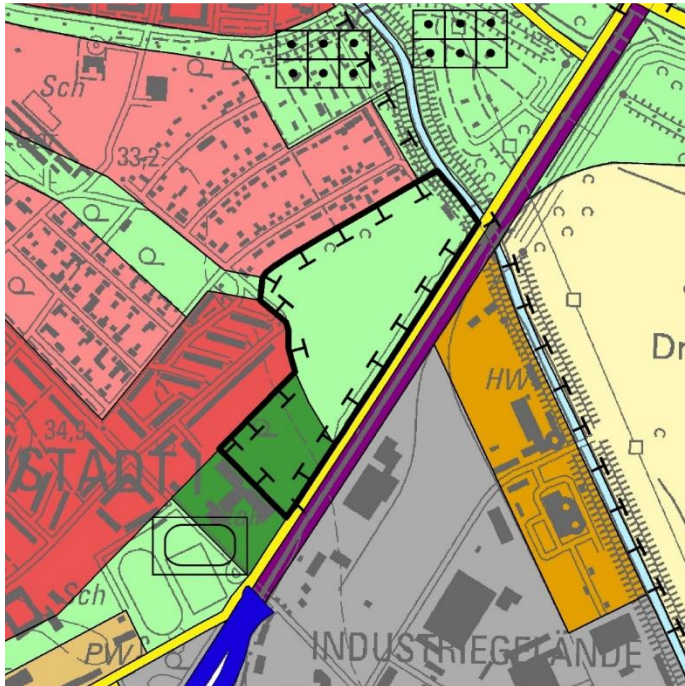


II. Bebauungsplanverfahren

Flächennutzungsplan (FNP)

- Einleitungsbeschluss am 08.05.2019 für den Änderungsbereich „Erich-Weinert-Straße/ Wetzlarer Bahn“

Wirksamer Flächennutzungsplan 2014

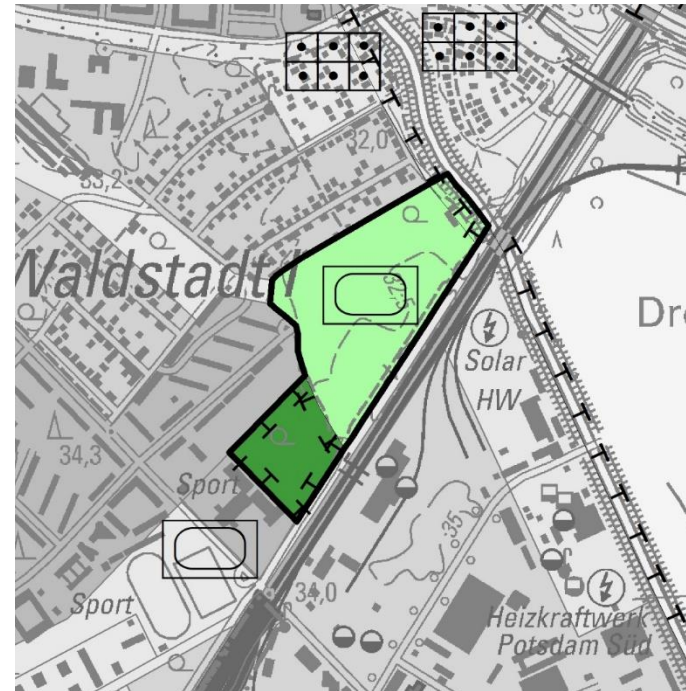


Quelle: LHP Fachbereich Gesamtstädtische Planung, Auszug wirksamer Flächennutzungsplan LHP, ohne Maßstab

Darstellungen

- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt (T-Linie)

Vorentwurf (noch nicht rechtsverbindlich) Flächennutzungsplanänderung



Quelle: LHP Fachbereich Gesamtstädtische Planung, Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan-Änderung LHP, ohne Maßstab

Darstellungen

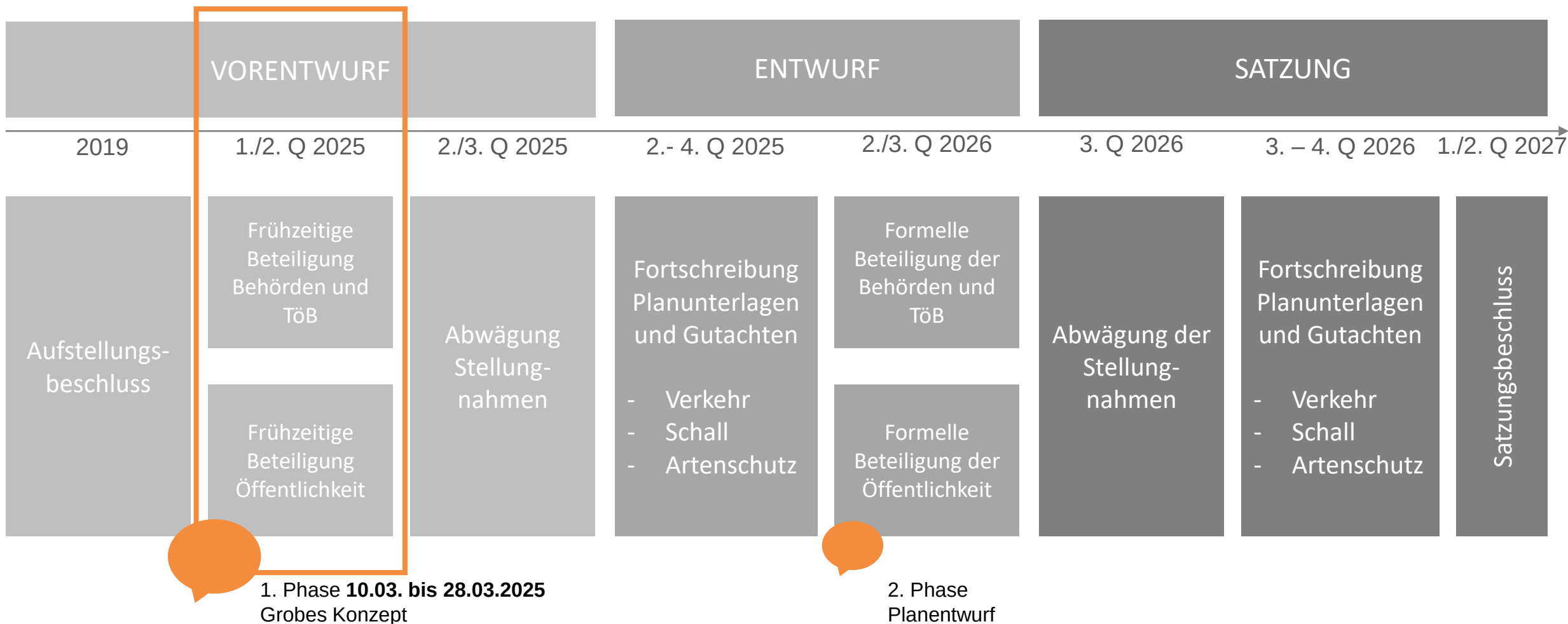
- Grünfläche mit Symbol „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“
- Fläche für Wald
- Anpassung T-Linie (Änderung Landschaftsplan erforderlich)

I. Bebauungsplanverfahren

Verfahrensstand



Möglichkeit zur **Abgabe von Hinweisen und Anregungen** zum
Bebauungsplan und FNP-Änderungsverfahren
 (digital, schriftlich, mündlich zur Niederschrift)



II. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan Nr. 163 - Vorentwurf

- **Vermessung des geschützten Baumbestands** (> 60 cm Stammumfang)
 - **Variante 2** aufgrund **Vermeidung Rückstau** zum Bahnübergang und keiner Inanspruchnahme von DB-Flächen geeigneter
- Im weiteren Verfahren wird verkehrstechn. Untersuchung fortgeschrieben

Variante 1



Variante 2



Quelle: Jahn, Mack & Partner, Erschließungsvarianten, Grundlage: Bebauungsplan Nr. 163 Vorentwurf, Stand: 07.11.2024, ohne Maßstab

II. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan Nr. 163 - Vorentwurf

- **Maß der baul. Nutzung / Höhe der baul. Anlagen**
 - **Grundflächenzahl (GRZ): 0,5**
 - entspricht ca. 19.150 m² überbaubare Grundfläche für Hauptanlagen
 - **Überschreitungsmöglichkeit** der GRZ um **bis zu 0,65** durch Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungsweck der Fläche für Sportanlagen nicht widersprechen
 - **Ein Vollgeschoss** als Höchstmaß (*zur Realisierung des Sportfunktionsgebäudes*)

II. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan Nr. 163 - Vorentwurf

- **Grünordnerische Festsetzungen**
 - **Anfallendes Niederschlagswasser** ist vollständig auf dem **Grundstück zurückzuhalten und zu versickern**
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind **Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** herzustellen
 - Dächer sind als **Flachdächer oder flachgeneigte Dächer** auszubilden und mind. **40 % extensiv zu begrünen**; Ausnahme für techn. Aufbauten
- **Sonstige Festsetzungen**
 - Nutzbare **Dachflächen** sind mind. zu **60 % mit Photovoltaikmodulen** auszustatten

II. Bebauungsplanverfahren

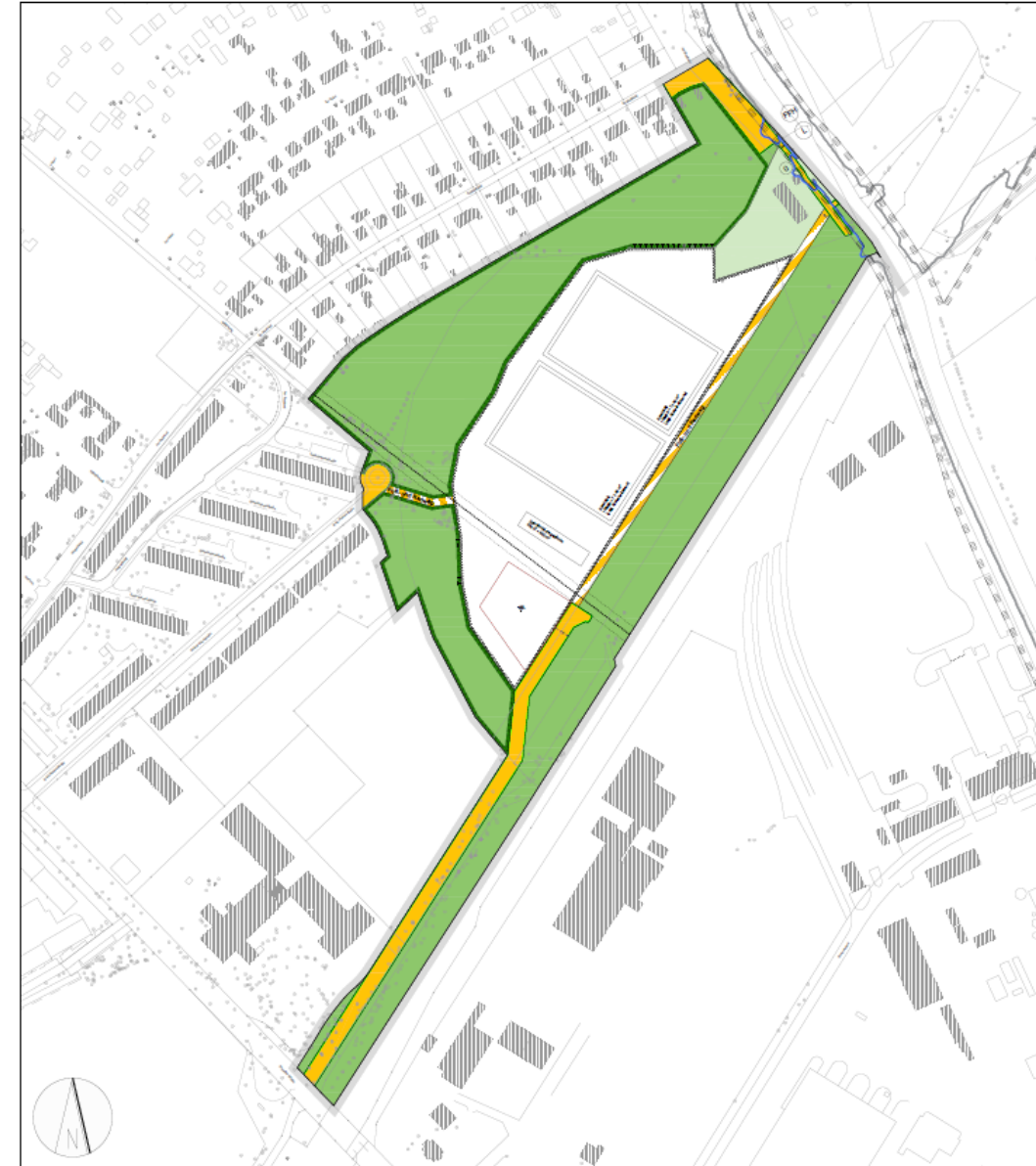
Bebauungsplan Nr. 163 - Vorentwurf

Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	Flächengröße (m²)	Flächenanteil	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m²)	max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)	Unversiegelte Freiflächen (m²)
Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“	38.292	35 %	19.146	5.744	24.890	13.402
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.176	6 %	/	/	7.176	/
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	2.358	2 %	/	/	2.358	/
Öffentliche Grünfläche	58.382	53 %	/	/	/	58.382
Private Grünfläche	4.050	4 %	/	/	/	4.050
Summe	110.258	100 %			34.424 (31%)	75.834 (69%)

II. Bebauungsplanverfahren

Bebauungskonzept Beispiel

- Zwei wettkampffähigen Großspielfelder (105m x 68m)
 - Natur- und Kunstrasen
- Sportfunktionsgebäude
- Stellplatzanlage
- Fuß- und Radwegverbindung zur Erich-Weinert-Straße und Nuthe



III. Gutachten



III. Gutachten

Umweltprüfung / Artenschutz, Stand 2020

Erfassung 2020 Artengruppe / Erfassung 2021 artenschutzrechtlich relevante Bäume

- **Umweltbericht**
 - Prüfung der **Auswirkungen** auf Schutzgüter
 - Ermittlung Eingriff in Schutzgüter und **Ausgleichsmaßnahmen, ggf. Festsetzungen zu Natur- und Artenschutz**
- **Artenschutzrechtliche Untersuchungen**
 - Untersuchung bzgl. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG
 - **Faunistische Untersuchungen (2020)** zu Brutvögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen, Amphibien, Futterpflanzen für Nachtkerzenschwärme und Großem Feuerfalter
- **2025 Nachkartierung erforderlich**
- **Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, Kompensationserfordernisse erfolgen im weiteren Verfahren**

III. Gutachten

FFH-Vorprüfung, Stand 2024



➤ **FFH-Vorprüfung: Keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch den B-Plan**

III. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung, Stand April 2024

Untersuchung und Bewertung der Schallimmissionen auf umliegende Wohngebiete und geplante Sportanlagen

- **Verkehrslärm:**
 - Bewertung **im Plangebiet** auf Tagzeiten beschränkt (dort keine Nutzung während der Nacht)
 - Erhöhung der Verkehrslärmpegel durch vorhabenbedingte Verkehrssteigerung **in der Umgebung** zu prüfen
 - **Sportlärm:**
 - Immissionsrichtwerte der **18. BImSchV** müssen für **umliegende Wohnnutzungen eingehalten** werden
 - Mögliche Maßnahmen:
 - Planerisch: Abstand zwischen Sport- und Wohnanlagen, konkrete Lage der Sportanlagen, ggf. Festsetzungen
 - Baulich: Abschirmung durch Bauwerke (Gebäude, Wände etc.), ggf. Festsetzungen
 - Organisatorisch: Zeitliche Beschränkungen für Sportnutzungen (z. B. in sensiblen Zeiträumen), Begrenzung lauter Nutzungen (z. B. Lautsprecher), etc. → nicht im Bebauungsplan festsetzbar
- **Schalltechnische Untersuchung im weiteren Verfahren zur Ermittlung geeigneter Schallschutzmaßnahmen, um Voraussetzungen für Großsportplätze zu schaffen**

III. Gutachten

Verkehrstechnische Untersuchung, Stand November 2019

Untersuchung für Schul- und Sportcampus, Prüfung auf Aktualität 2023 (höhere Auslastung als neues Planungsziel)

- Verschiedene **Erschließungsvarianten** und Belastungsszenarien (Vorzugsvariante 2)
 - **Minimale Belastung angrenzender Wohngebiete** durch **Halte- und Parkmöglichkeiten** im Plangebiet
 - **Förderung fahrrad- und fußgängerfreundlicher** Erschließung
 - **Leistungsfähigkeit** des Knotenpunkts **Drewitzer Straße/Erich-Weinert-Straße**
- **Stellplatzbedarf**
 - Stellplatznachweis erfolgt innerhalb des Plangebiets, auch für Zuschauer:innen-Stellplätze
- **Anpassung an das neue Planungsziel (Großspielfelder) im weiteren Verfahren**
- **Ggf. zukünftige Erweiterung der Wetzlarer Straße** (Bebauungsplan berücksichtigt Freihaltefläche)

III. Gutachten

Baugrund-Gutachten, Stand Mai 2019

- **Ehemalige Kulturbodendeponie**
 - Flächenhaft durch Aufschüttungen **überprägt**
 - Erhöhter **Entsorgungsaufwendungen** für anfallende Aushubstoffe
 - Altlastenrelevante Befunde möglich
 - Derzeit keine altlastenrelevanten Befunden bekannt
- **Versickerung** des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers **möglich**
- **Tragfähigkeitsdefizite**
 - Erhöhtes Setzungspotential, gründungstechnischer Mehraufwand bei Neubauten

IV. Ausblick

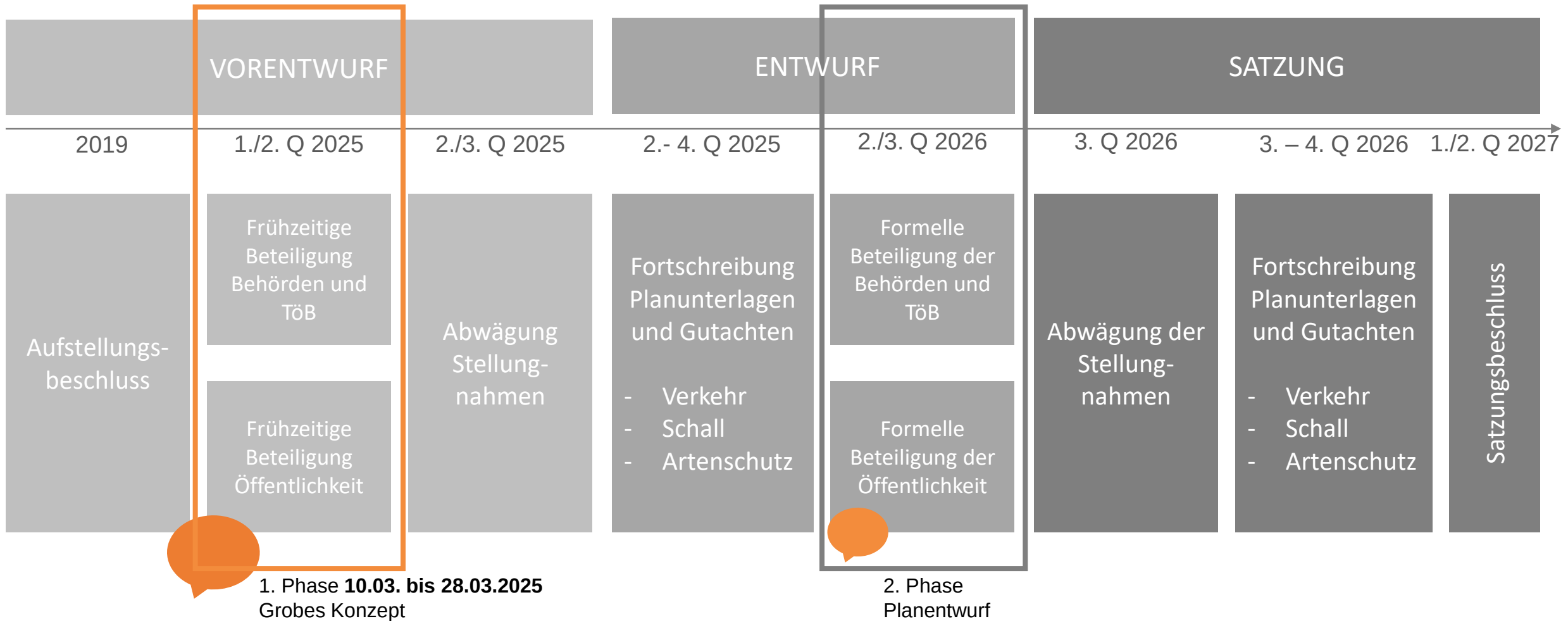


IV. Ausblick

Verfahren



Möglichkeit zur **Abgabe von Hinweisen und Anregungen** zum
Bebauungsplan und FNP-Änderungsverfahren
 (digital, schriftlich, mündlich zur Niederschrift)



IV. Ausblick

Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Informationsveranstaltung 13.03.2025 (Präsentation unter <https://mitgestalten.potsdam.de>)

Frühzeitige Beteiligung gem. BauGB 10.03.2025 bis 28.03.2025

Fragen, Anregungen und Hinweise

Wo:

- Digital unter www.potsdam.de/de/Bauleitplanung oder <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plaene/landeshauptstadt-potsdam>
- Im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Süd-Ost, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam

Wie:

- Per E-Mail an Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de oder im Internet unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plaene/landeshauptstadt-potsdam>
- Schriftlich im Fachbereich Stadtplanung



Vielen Dank.
Gibt es Fragen oder Anregungen?

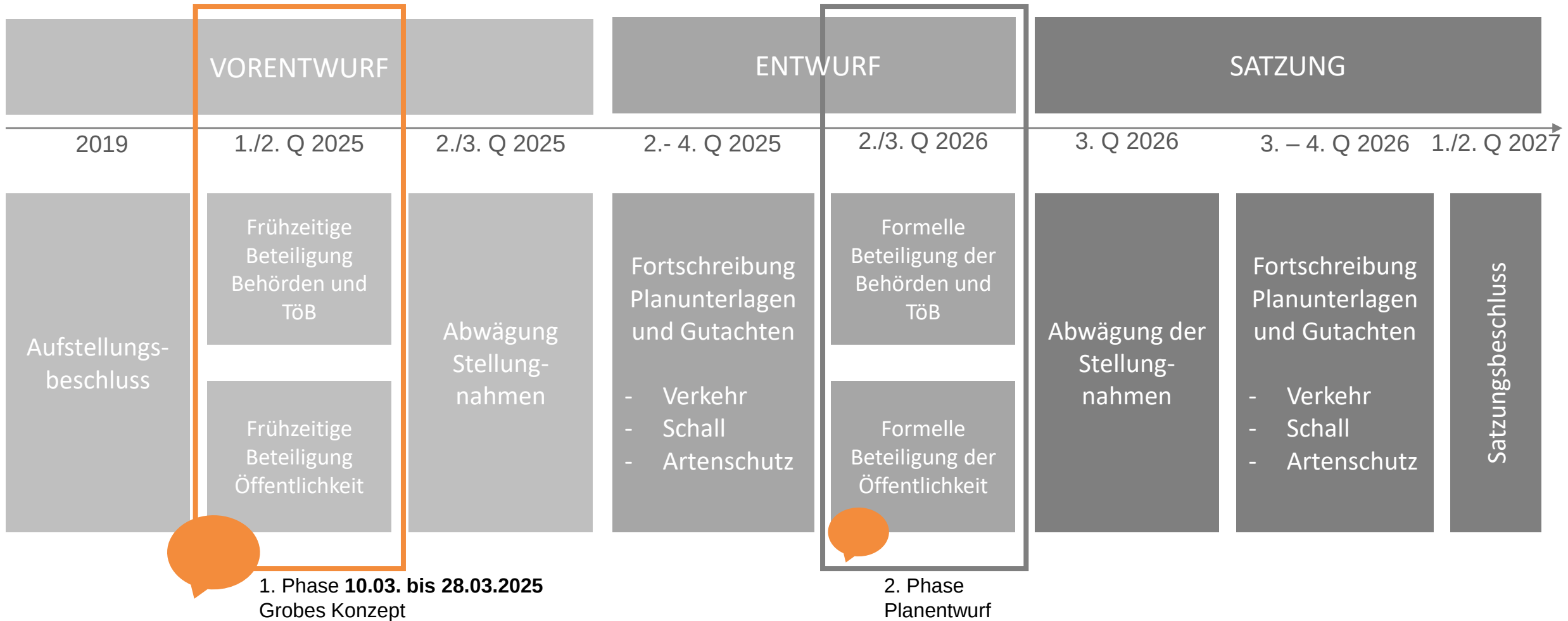


IV. Ausblick

Verfahren



Möglichkeit zur **Abgabe von Hinweisen und Anregungen** zum
Bebauungsplan und FNP-Änderungsverfahren
 (digital, schriftlich, mündlich zur Niederschrift)



IV. Ausblick

Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Informationsveranstaltung 13.03.2025 (Präsentation unter <https://mitgestalten.potsdam.de>)

Frühzeitige Beteiligung gem. BauGB 10.03.2025 bis 28.03.2025

Fragen, Anregungen und Hinweise

Wo:

- Digital unter www.potsdam.de/de/Bauleitplanung oder <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plaene/landeshauptstadt-potsdam>
- Im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Süd-Ost, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam

Wie:

- Per E-Mail an Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de oder im Internet unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plaene/landeshauptstadt-potsdam>
- Schriftlich im Fachbereich Stadtplanung



Vielen Dank.
Offener Austausch an den Plakaten

