

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	2
1.2 Plangebiet.....	2
1.3 Bestand.....	2
1.4 Planerische Ausgangssituation.....	2
2. Planinhalt	3
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte).....	3
2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellung / Leitbild).....	3
2.3 Wesentlicher Inhalt.....	3
2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	3
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	4
3.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	4
3.2 Bodenordnung, Grunderwerb.....	4
3.3 Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt.....	5
3.4 Versorgungsgrad von Babelsberg-Nord mit Kinderspielflächen und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	5
4. Verfahren	5
5. Abwägung	6

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans SAN-B-04 „Spielplatz Alt-Nowawes“ durch den Beschluß der Stadtverordneten vom 10.01.1996 ist das Fehlen von öffentlichen Spielmöglichkeiten und der Mangel an sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, speziell für Jugendliche und Senioren, im Einzugsbereich des Bebauungsplans umgrenzt von der Karl-Liebknecht-Straße, Garnstraße, Neue Straße, Mühlenstraße und Grenzstraße.

Die „Untersuchung zum Bestand und Bedarf der sozialen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten Potsdam-Babelsberg“ als Vertiefung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Babelsberg kommt zu dem Ergebnis, daß der denkmalgeschützte Park Babelsberg die einzige Spielmöglichkeit im öffentlichen Raum für die Kinder in diesem Gebiet darstellt.

In dem dicht besiedelten Wohngebiet kommen für eine Minderung der starken Unterversorgung mit Spielflächen nur die Grundstücke Alt-Nowawes 100 und Jutestraße 4 in Betracht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um diesen Standort planungsrechtlich für eine Spielplatznutzung zu sichern.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 umfaßt die Grundstücke Alt-Nowawes 100 sowie Jutestraße 4, Gemarkung Babelsberg, Flur 1, Flurstücke 171 und 172 mit einer Größe von zusammen 953 qm.

1.3 Bestand

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Alt-Nowawes 100 und Jutestraße 4 sind bestandskräftig rückübertragen worden. Eigentümer ist die Stadt Potsdam

Realnutzung

Die beiden Grundstücke und ihre Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 werden derzeit nicht genutzt.

Das Kolonistenhaus auf dem Grundstück Alt-Nowawes 100 ist denkmalgeschützt.

Funktion des Gebietes

Die Umgebung des Planungsgebietes ist ein Wohngebiet mit nicht störendem Gewerbe.

Altlastenverdacht

Der vom Umweltamt – Sachgebiet Altlasten geäußerte Altlastenverdacht ist durch eine Bodenuntersuchung für die nicht überbauten Grundstücksflächen bestätigt worden. Die Gefährdungsabschätzung hat in Abstimmung mit dem Umweltamt ergeben, daß die Kontamination kein Hinderungsgrund für die Realisierung der Spielanlage darstellt, wenn eine fachgerechte Entsorgung vorgenommen bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan von Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,5 mit dem Zeichen "Spielanlage" zur Kennzeichnung der Lage dar.

Bereichsentwicklungsplan

Der Bereichsentwicklungsplan Babelsberg behandelt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 als Teil des Sanierungsgebietes Babelsberg-Nord nicht. Als Vertiefung der Bereichsentwicklungsplanung kommt die „Untersuchung zum Bestand und Bedarf der sozialen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten Potsdam-Babelsberg“ zu dem Ergebnis, daß im Einzugsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 umgrenzt von der Karl-Liebknecht-Straße, Garnstraße,

Neue Straße, Mühlenstraße und Grenzstraße. keine öffentlichen Spielflächen vorhanden sind. Im Bereich westlich der Karl-Liebknecht-Straße besteht jedoch ein Bedarf von 2.000 m² öffentlicher Spielfläche der Kategorie I (6-12 Jahre).

Die Versorgung des Gebietes mit sozialer Infrastruktur für Jugendliche und Senioren wird ebenfalls als mangelhaft bewertet.

Sanierungssatzung

Der Bebauungsplan SAN-B-04 befindet sich im Geltungsbereich des mit Wirkung vom 17.07.1993 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Babelsberg-Nord. Als Sanierungsziele wurden u.a. die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Erhaltung und Weiterentwicklung der Grün- und Freiflächen und der Ausbau der sozialen Infrastruktur definiert. Hierzu zählt auch die Anlage neuer Spielanlagen. In den konkretisierten Sanierungszielen wird der Spielanlagenstandort Alt Nowawes 100/Jutestraße 1 festgelegt.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das Sanierungsgebiet Babelsberg-Nord ist durch seine dichte Blockbebauung mit wenigen öffentlichen oder privaten Freiräumen gekennzeichnet. Dem Bedarf von 2000 m² Spielfläche westlich der Karl-Liebknecht-Straße („Untersuchung zum Bestand und Bedarf der sozialen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten Potsdam-Babelsberg“ von 1993) steht allein die Möglichkeit der Nutzung des Parks Babelsberg als öffentliche Freifläche gegenüber. Das bestehende Defizit an Spielflächen kann jedoch nicht kompensiert werden.

Desweiteren besteht in den Sanierungsgebieten Babelsberg ein Bedarf von 440 Plätzen in betreuten Jugendeinrichtungen und von ca. 140 Plätzen für Freizeiteinrichtungen für Senioren.

Die mit der Sanierung einhergehende Verdichtung des Quartiers wird dieses Defizit im Bereich der öffentlichen Spielflächen noch verschärfen. Die Sicherung von Flächen für die Anlage von öffentlichen Spielanlagen und für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist somit dringend geboten.

2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellung / Leitbild)

Gemäß der Sanierungsziele soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 durch die Sicherung von Flächen für die Anlage einer Kinderspielanlage eine Verbesserung des Wohnumfeldes und durch die Nutzung des Kolonistenhauses Alt-Nowawes 100 für eine soziale Gemeinbedarfseinrichtung ein Ausbau der sozialen Infrastruktur erreicht werden.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebietes durch Begrünung und Entsiegelung der Freiflächen.

2.3 Wesentlicher Inhalt

Das Kolonistenhaus Alt-Nowawes 100 wird als denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und einer öffentlichen Nutzung (sozialer Zweck) zugeführt. Durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur für Jugendliche oder Senioren, wird das bestehende Defizit reduziert.

Der hintere Teil des Grundstücks Alt-Nowawes 100 und das Grundstück Jutestraße 4 werden als Spielanlage entwickelt.

2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan SAN-B-04 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dies wird aus der dringenden Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für öffentliche Kinderspielanlagen erforderlich. Die bodenrechtlichen Spannungen lassen befürchten, daß die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 mittelfristig nicht ohne das Instrument des Bebauungsplans zu sichern sind. Die Minderung der Unterversorgung des Quartiers mit Kinderspielflächen würde durch eine anderweitige Nutzung der Grundstücke wesentlich erschwert.

Der Teilflächennutzungsplan von Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B04 als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen durchschnittlichen GFZ von 0,5 mit dem Zeichen „Spielanlage“ zur Kennzeichnung der Lage dar.

Öffentliche Kinderspielanlagen sind integraler Bestandteil der Wohnnutzung. Auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-B-04 werden somit aus den Darstellungen des Teilflächennutzungsplans von Potsdam entwickelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 wird auf dem Grundstück Alt-Nowawes das bestehende denkmalgeschützte Kolonistenhaus als Gebäude für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Es wird eine Baulinie auf den Außenkanten des Gebäudes und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um das denkmalgeschützte Gebäude zu sichern.

Die verbleibenden Flächen mit einer Größe von 671 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-04 werden als öffentliche Spielanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dadurch wird das Defizit an Spielflächen westlich der Karl-Liebknecht-Straße um ein Drittel auf 1.330 qm reduziert.

Anpflanzungen und ökologische Ausgleichsfestsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-B-04 stellen keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne des § 8a BbgNatSchG dar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BbgNatSchG werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht notwendig.

Durch den Abriß des Werkstattgebäudes reduzieren sich die GRZ und GFZ von 0,69 auf 0,16. Durch die Spielanlagengestaltung ist nur eine geringe zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Gemäß der textlichen Festsetzungen ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Versickerungsfähigkeit wird durch die Entsiegelung des Bodens erhöht und zusätzlicher Freiraum wird auf dem Grundstück Jutestraße 4 geschaffen.

Weiterhin wird es zu einer Lärmbelastung der angrenzende Wohngebiete durch spielende Kinder kommen. Diese Auswirkungen der Anlage der öffentlichen Kinderspielanlage sind jedoch für das Gebiet durchaus verträglich, zumal die Anlage als solche einen existenziellen Teil des Wohnens darstellt.

Von zusätzlichen, der angrenzenden Wohnnutzung unverträglichen Belastungen durch die Einrichtung der sozialen Infrastruktur im denkmalgeschützten Kolonistenhaus ist allein schon wegen der geringen Größe der baulichen Anlage nicht auszugehen.

3.2 Bodenordnung, Grunderwerb

Der Ankauf der Grundstücke durch die Stadt Potsdam wird vorbereitet.

Für den Grunderwerb werden Städtebauförderungsmittel beantragt.

Eine Vereinigung der Grundstücke ist gemäß § 4 BgbBauO erforderlich.

3.3 Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird aus den laufenden Zuwendungen für die Städtebauförderung finanziert

	Kosten in DM
Grunderwerb	ca. 485.000,-
Erstellungskosten	ca. 250.000,-
gesamt	ca. 735.000,-

Der Erwerb sowie die Spielanlagen- und Freiflächengestaltung wird aus den Zuwendungen für die Städtebauförderung finanziert.

Die Kosten für die Pflege und Instandhaltung der Spielanlage während ihres Betriebes übernimmt das Grünflächenamt.

3.4 Versorgungsgrad von Babelsberg-Süd mit Kinderspielplätzen und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Der quantitative Versorgungsgrad mit öffentlichen Kinderspielflächen der Kategorie I im Sanierungsgebiet Babelsbergs-Nord verbessert sich durch die Planung im Bereich westlich der Karl-Liebnecht-Straße erheblich. Eine Entlastung des denkmalgeschützten Parks Babelsberg ist zu erwarten.

Eine Verbesserung der mangelhaften Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird durch die Nutzung des Kolonistenhauses Alt-Nowawes 100 erreicht.

4. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.01.1996
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 01.07.1997 bis 15.07.1997 durchgeführt worden.
3. Die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist im März/April 1998 durchgeführt worden.
4. Rechtsgundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz –BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350).

5. Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Aufgrund der im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist die Kartengrundlage erneuert worden.