

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.....	4
3.4 Versorgungsgrad von Babelsberg-Süd mit Kinderspielanlagen und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	4
4. Verfahren	5

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“ durch den Beschluß der Stadtverordneten vom 01.03.1995 ist ein eingeleiteter Antrag auf Vermögensanspruch bezüglich des Grundstücks Fultonstraße 12, auf dem sich eine öffentliche Spielanlage befindet.

Die „Untersuchung zum Bestand und Bedarf der sozialen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten Potsdam-Babelsberg“ als Vertiefung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Babelsberg kam zu dem Ergebnis, daß im Einzugsbereich umgrenzt von der Großbeerenstraße, Schulstraße, Benzstraße, Anhaltstraße, Althoffstraße und Heinrich-von-Kleist-Straße nur die Spielanlage Fultonstraße 12 vorhanden und ein Mangel an Spielflächen zu verzeichnen ist. In dem dicht besiedelten Wohngebiet kommen für eine Minderung der Unterversorgung mit Spielflächen keine Ausweichstandorte zur Anlage von Spielplätze in Betracht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um den vorhandenen Spielanlagenstandort Fultonstraße 12 planungsrechtlich zu sichern und durch eine gleichzeitige Erweiterung den Mangel des Stadtteils an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu mildern.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-02 umfaßt das Grundstück Fultonstraße 12 Gemarkung Babelsberg, Flur 12, Flurstück 50 und Teilflächen des Grundstücks Siemensstraße 17 Flurstück 56/2 mit einer Größe von zusammen 719 qm. Eine Zusammenlegung zu einem Grundstück ist geplant.

1.3 Bestand

Eigentumsverhältnisse

Der Antrag auf Vermögensanspruch für das Grundstück Fultonstraße 12 ist bestandskräftig abgelehnt worden. Der Ankauf des Flurstücks 56/2 durch die Stadt Potsdam ist erfolgt.

Realnutzung

Das Grundstück Fultonstraße 12 wird derzeit als Kinderspielplatz genutzt. Die betroffene Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 17 ist ungenutzt.

Funktion des Gebietes

Die Spielanlage auf dem Grundstück Fultonstraße 12 ist die einzige Kinderspielanlage für die Altersgruppe 6 bis unter 12 Jahren im Einzugsbereich umgrenzt von der Großbeerenstraße, Schulstraße, Benzstraße, Anhaltstraße, Althoffstraße und Heinrich-von-Kleist-Straße. Ihm kommt eine wichtige Funktion bei der Versorgung des Gebietes mit sozialer Infrastruktur zu.

Altlastenverdacht

Ein Altlastenverdacht besteht für die Fläche nach Auskunft des Umweltamtes – Sachgebiet Altlasten nicht.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan von Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-02 als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 1,0 dar.

Bereichsentwicklungsplan

Der Bereichsentwicklungsplan Babelsberg behandelt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-02 als Teil des Sanierungsgebietes Babelsberg-Süd nicht. Als Vertiefung der Bereichsentwicklungsplanung kommt die „Untersuchung zum Bestand und Bedarf der sozialen Inf-

rastruktur in den Sanierungsgebieten Potsdam-Babelsberg“ zu dem Ergebnis, daß im Einzugsbereich der Kinderspielanlage Fultonstraße 12 ein starkes Defizit von 2236 m² an Spielflächen der Kategorie I (6-12 Jahre) vorhanden ist. Desweiteren besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine starke Verletzungsgefahr.

Sanierungssatzung

Der Bebauungsplan SAN-B-02 befindet sich im Geltungsbereich des mit Wirkung vom 17.07.1993 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd. Als Sanierungsziele wurden u.a. die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Erhaltung und Weiterentwicklung der Grün- und Freiflächen definiert. Hierzu zählt auch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten vorhandener und die Anlage neuer Spielanlagen. In den konkretisierten Sanierungszielen wird der Spielanlagenstandort Fultonstraße 12 festgelegt.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd ist durch seine vorwiegend gründerzeitliche Blockbebauung mit wenigen öffentlichen oder privaten Freiräumen gekennzeichnet. Der Bedarf von 2.900 m² Spielfläche („Untersuchung zum Bestand und Bedarf der sozialen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten Potsdam-Babelsberg“ von 1993) steht einem Angebot von 664 m² gegenüber. Das bestehende Defizit an Spielflächen kann aufgrund der baulichen Struktur nicht durch ein ausreichendes Angebot an nutzbaren öffentlichen oder privaten Freiflächen kompensiert werden.

Die mit der Sanierung einhergehende Verdichtung des Quartiers wird dieses Defizit im Bereich der öffentlichen Spielflächen noch verschärfen. Das bestehende Angebot an Spielflächen muß daher erhalten und qualifiziert werden.

2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellung / Leitbild)

Gemäß der Sanierungsziele soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-02 eine Verbesserung des Wohnumfeldes, speziell die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Spielanlage Fultonstraße 12 erfolgen. Gleichzeitig soll durch eine Erweiterung der Spielanlagenfläche auf Teilflächen des Grundstücks Siemensstraße 17 eine Verbesserung der Funktion der Spielanlage und eine Milderung des Defizits an Spielflächen für die Altersgruppen von 6-12 Jahren erfolgen.

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

2.3 Wesentlicher Inhalt

Die bestehende öffentliche Kinderspielanlage auf dem Grundstück Fultonstraße 12 (Größe 482 qm) wird planungsrechtlich gesichert und durch die Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 17 (Größe 237 qm) erweitert.

2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan SAN-B-02 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt.

Dies wird aus der dringenden Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Kinderspielanlage erforderlich. Die bodenrechtlichen Spannungen lassen befürchten, daß die Spielanlage mittelfristig nicht ohne das Instrument des Bebauungsplans zu sichern ist. Die Unterversorgung des Quartiers mit Kinderspielflächen würde durch den Wegfall der Spielanlage Fultonstraße 12 erheblich verstärkt.

Der Teilflächennutzungsplan von Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-02 als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen durchschnittlichen GFZ von 1,0 dar. Das Gebiet wird aus dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Anlagen für ... soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen /-anlagen innerhalb von Baugebieten, die dem Wohnen dienen, gehört zu den kommunalen Aufgaben der im Rahmen sozialer Betreuung im weiteren Sinne zu schaffender Einrichtungen. Deshalb erfolgt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 5 BauGB (Festsetzung von Flächen für Spielanlagen).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B-02 wird eine öffentliche Spielanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dadurch wird die vorhandene Spielfläche erhalten und das Defizit im Einzugsbereich um 8 % auf 2.660 qm reduziert.

Anpflanzungen und ökologische Ausgleichsfestsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-B-02 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 Abbruch von Gebäuden auf dem Flurstück 56/2 verringerte sich die GRZ und GFZ auf 0,0. Durch die geplante Neugestaltung ist eine Reduktion des Versiegelungsgrades geplant. Zur Aufwertung des Gebietes ist ein Pflanzstreifen und eine Vorgabe zur Art von Versiegelungsmaßnahmen festgesetzt worden. Gemäß der textlichen Festsetzungen ist ein Pflanzstreifen im hinteren Grundstücksbereich und im gesamten Geltungsbereich 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 Siemensstraße 17 geschaffen. Desweiteren erhöht sich der Biotopwert des Plangebietes durch die Festsetzung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung.

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

3.2 Bodenordnung, Grunderwerb

Der Ankauf des Flurstücks 56/2 ist erfolgt.

Eine Zusammenlegung der Flurstücke ist gemäß § 4 BgbBauO erforderlich.

3.3 Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt

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

Die Spielanlagen- und Freiflächengestaltung wird aus den Zuwendungen für die Städtebauförderung finanziert. Die Kosten werden mit 250.000 DM im Jahr 1999 veranschlagt.

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

3.4 Versorgungsgrad von Babelsberg-Süd mit Kinderspielanlagen

Der quantitative Versorgungsgrad mit öffentlichen Kinderspielanlagen der Kategorie I im Sanierungsgebiet Babelsbergs-Süd verbessert sich durch die Planung nur wenig. Die Qualität des Angebotes an öffentlichen Kinderspielanlagen wird jedoch durch die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen erheblich gesteigert.

4. Verfahren

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.03.1995 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 4/95 der Stadt Potsdam bekannt gemacht.

2. Rechtsgrundlagen

§ 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).

2. Landesplanerische Stellungnahme

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg wurde mit Schreiben vom 02. November 1995 über die Ziele der Planung informiert. In ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 30. November 1995 stellt das Ministerium fest, dass der Planung keine landesplanerischen Ziele entgegenstehen.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger sind frühzeitig über die Grundzüge der Planung unterrichtet worden. Eine Auslegung des Plans hat in der Zeit vom 01. Juli 1997 bis 15. Juli 1997 in der Stadtverwaltung Potsdam stattgefunden, die Auslegung wurde im Amtsblatt 6/97 der Stadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen eingegangen.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.02.1998 um Stellungnahme gebeten. Es wurden 9 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 12 Stellungnahmen der städtischen Ämter eingereicht und ausgewertet.

Auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist die Kartengrundlage erneuert, ergänzt und korrigiert worden.

6. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan SAN-B 02 fand in der Zeit vom 08. November 1999 bis zum 10. Dezember 1999 im Stadterneuerungsamt der Stadt Potsdam statt. In diesem Zeitraum sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken eingegangen.

7. Zustimmung der SVV

8. Planunterlage

Hersteller der Planunterlage ist das Kataster- und Vermessungsamt der Stadtverwaltung Potsdam.

Textliche Festsetzungen

1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten CDEFGH ist zugleich Begrenzung für einen Streifen von 0,5 m Tiefe zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Die Bepflanzung auf dieser Fläche soll mit Sträuchern und Bäumen einer Höhe von mindestens 2,0 m erfolgen.
3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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. Ausgenommen hiervon ist eine Spielfeldfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)