



**Betreff:**

öffentlich

**Leitentscheidung - städtebauliches Konzept Kreativquartier als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	04.01.2021
	Eingang 502:	06.01.2021

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
27.01.2021		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das durch das Auswahlgremium am 12.11.2020 bestätigte Bau-, Freiraum- und Nachhaltigkeitskonzept für das künftige Kreativquartier (Anlage 1), bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung.
2. Das konkretisierte Nutzungsverteilungskonzept für das Kreativquartier (Anlage 2) soll in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
  - zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung, sondern bezieht sich auf das Treuhandvermögen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Potsdamer Mitte".

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## 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>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Begründung:

#### **Anlass der vorliegenden Beschlussvorlage**

Gemäß den Beschlüssen 17/SVV/0720 und 19/SVV/0342 soll auf dem ehemaligen Areal der Feuerwache in der Potsdamer Mitte ein Kreativquartier errichtet werden. Bereits damals wurde eine Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt. 2019 erfolgte die Konzeptvergabe für das Grundstück. Den Zuschlag bekam die Glockenweiß GmbH mit dem Konzept „Village“.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2020 neben der Anhandgabe des Grundstücks auch den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ gefasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Kreativquartiers geschaffen werden.

Das Konzept wurde 2020 im Rahmen eines Werkstatt- und Dialogverfahrens, unter Beteiligung von Vertretern der Kultur- und Kreativwirtschaft, Vertretern der Fraktionen und des Gestaltungsrats qualifiziert. Das Ergebnis des Werkstatt- und Dialogverfahrens soll die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bilden und in dessen Festsetzungen berücksichtigt werden.

#### **Zu 1.**

Das städtebauliche und architektonische Konzept, sowie das Freiraum- und Nachhaltigkeitskonzept wurden weiterentwickelt und in der Sitzung des Auswahlgremiums zum Kreativquartier am 12.11.2020 zur Umsetzung bestätigt. Das Ergebnis ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt. Mit der Bestätigung zur Umsetzung des Bau-, Freiraum und Nachhaltigkeitskonzeptes sollen folgende Punkte planungsrechtlich im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

- Ausweisung des Gebietes als urbanes Gebiet mit Nutzungszuweisungen (MU)
- Anpassung der Baulinie Werner-Seelenbinder-Straße zur Ausbildung eines Mittelrisalits
- Anpassung der Traufhöhe in der Werner-Seelenbinder-Straße im Bereich des Mittelrisalits
- Schaffung einer weiteren Durchfahrt in der Werner-Seelenbinder-Straße
- Ausweisung von Baufeldern zur Umsetzung des Villagekonzeptes mit seinen Einzelgebäuden (s. Anlage 1) mit drei bis vier Vollgeschossen
- Ausweisung der unterbaubaren Bereiche
- Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen
- Beschränkung der Gebäudehöhe im Hof, um ein Übertreten der Blockrandbebauung zu vermeiden
- Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Anlage eines zentralen Quartiersplatzes
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung im Blockinnenbereich
- Festsetzungen zur Bodenbeschaffenheit zur Minimierung der Versiegelung und Sicherung der Regenwasserversickerung
- Anpassung der Immissionsschutzfestsetzungen auf das Nutzungskonzept
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften

- Anpassung auf das aktualisierte Einzelhandelskonzept (bei Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes)

## **Zu 2.**

Das Verteilungskonzept weist geplante Nutzungsanteile für das Kreativquartier aus. Diese werden in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen mit Mindestanteilen gesichert.

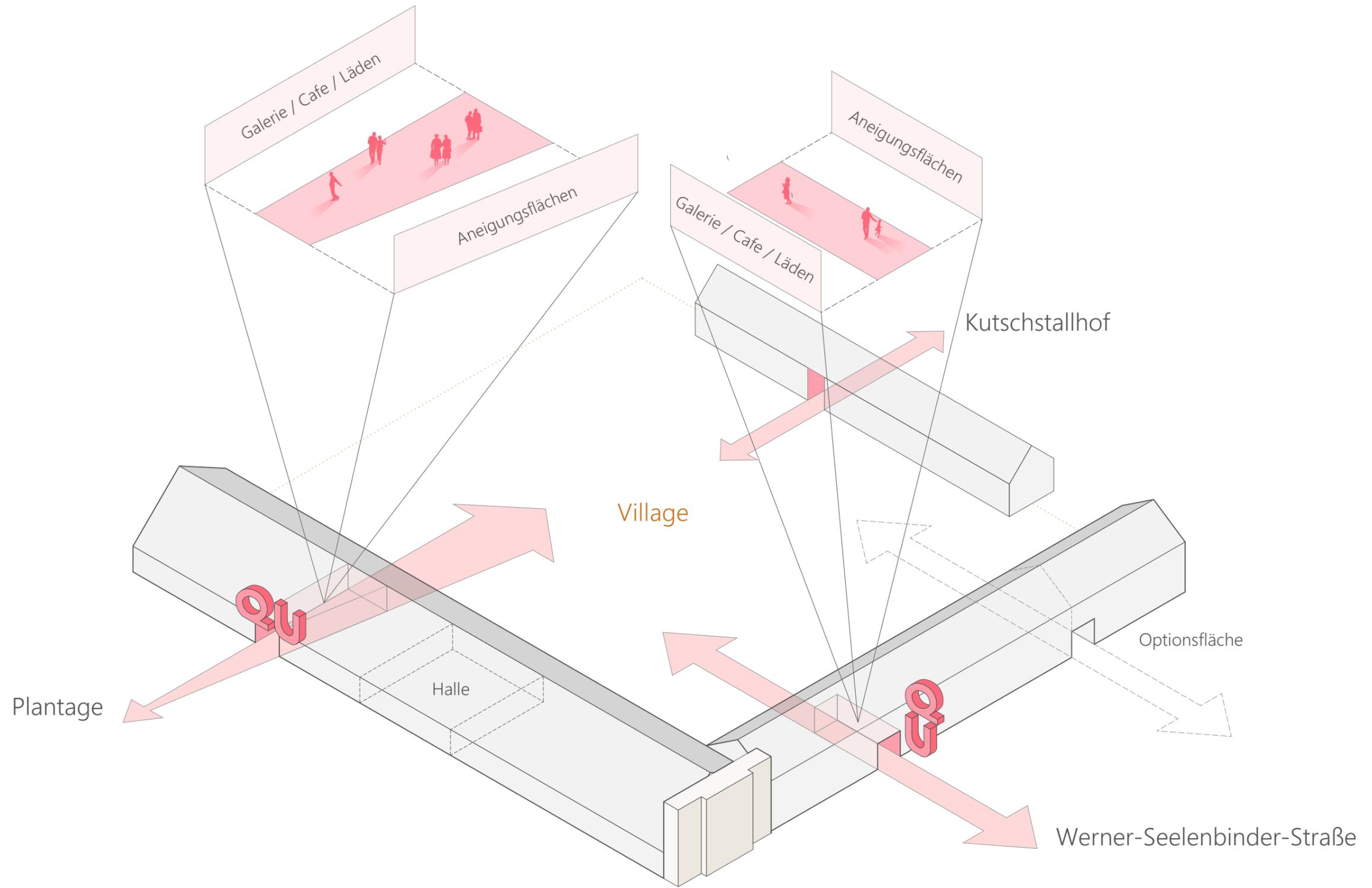
Für die Konkretisierung der Nutzungen werden die Abstimmungen zwischen Glockenweiß, der KKW und der LHP weitergeführt. Hierzu wird im Jahr 2021 noch ein Beschluss zur Zusammen- und Besetzung des Begleitgremiums eingebracht.

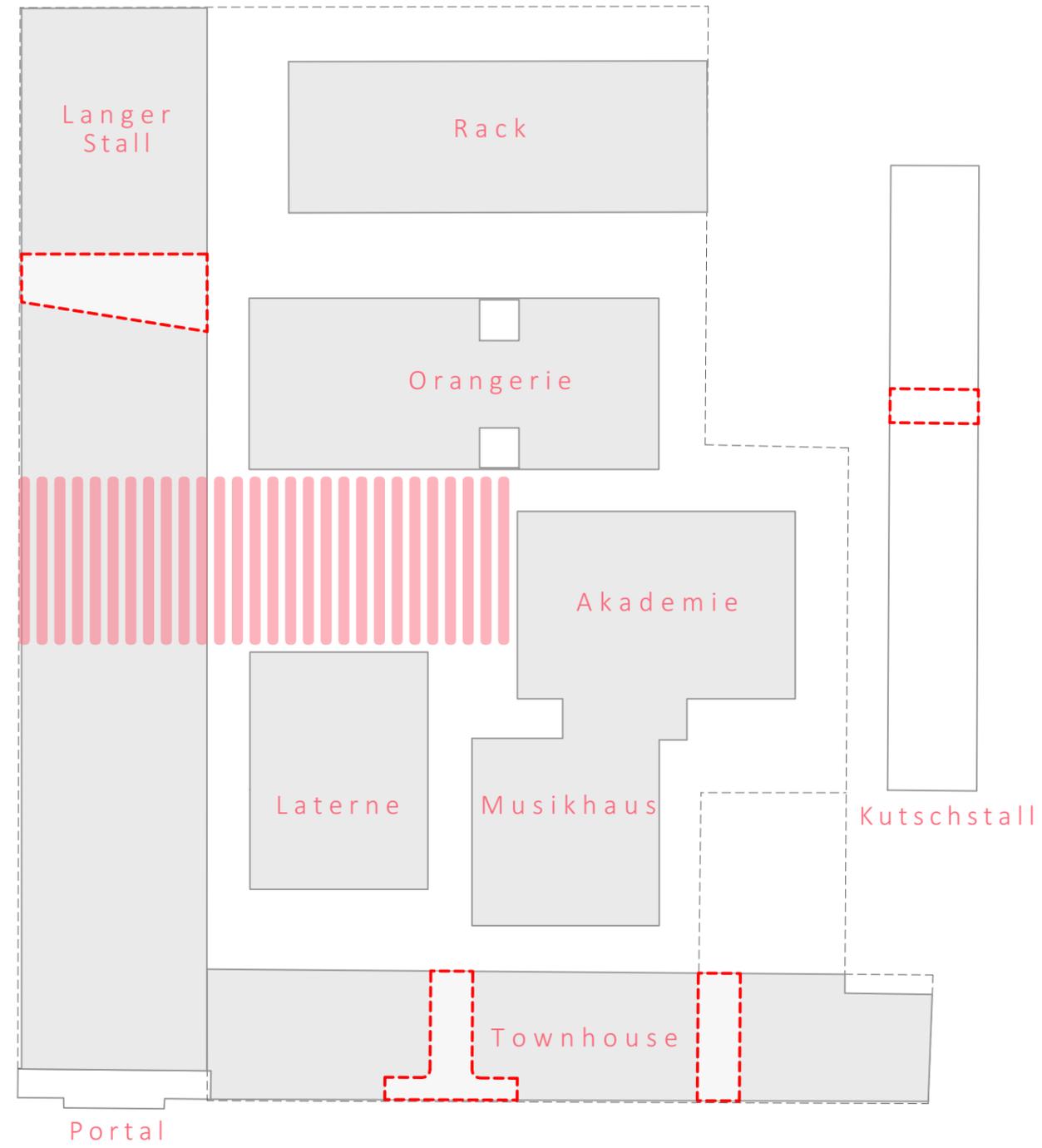
## **Anlagen**

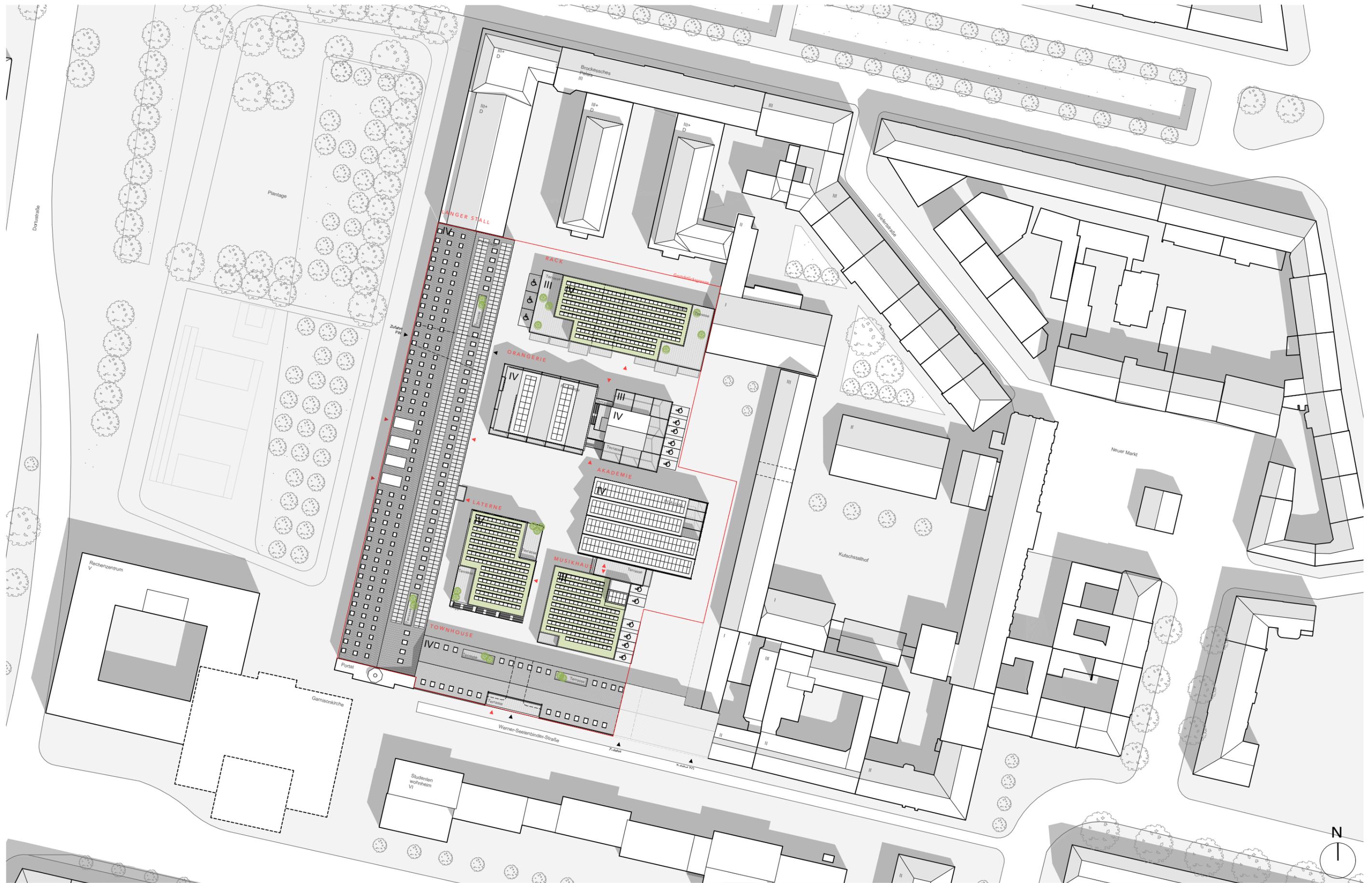
Anlage 1	Bau-, Freiraum- und Nachhaltigkeitskonzept (soweit B-Plan relevant)	(17 Seiten)
Anlage 2	Nutzungsverteilungskonzept	(2 Seiten)

Kreativquartier Potsdamer Mitte  
Bau-, Freiraum- und Nachhaltigkeitskonzept

Baukonzept

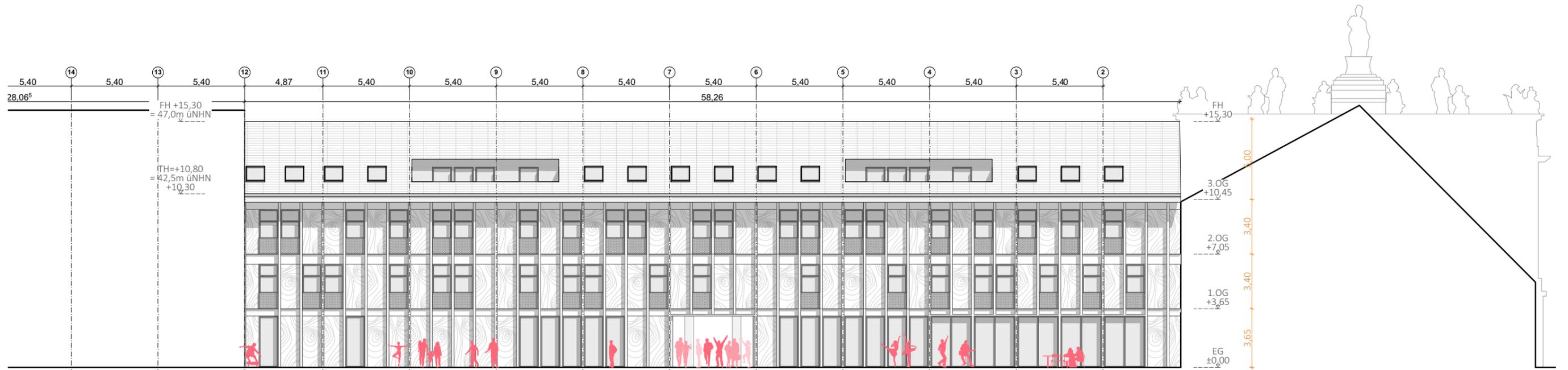








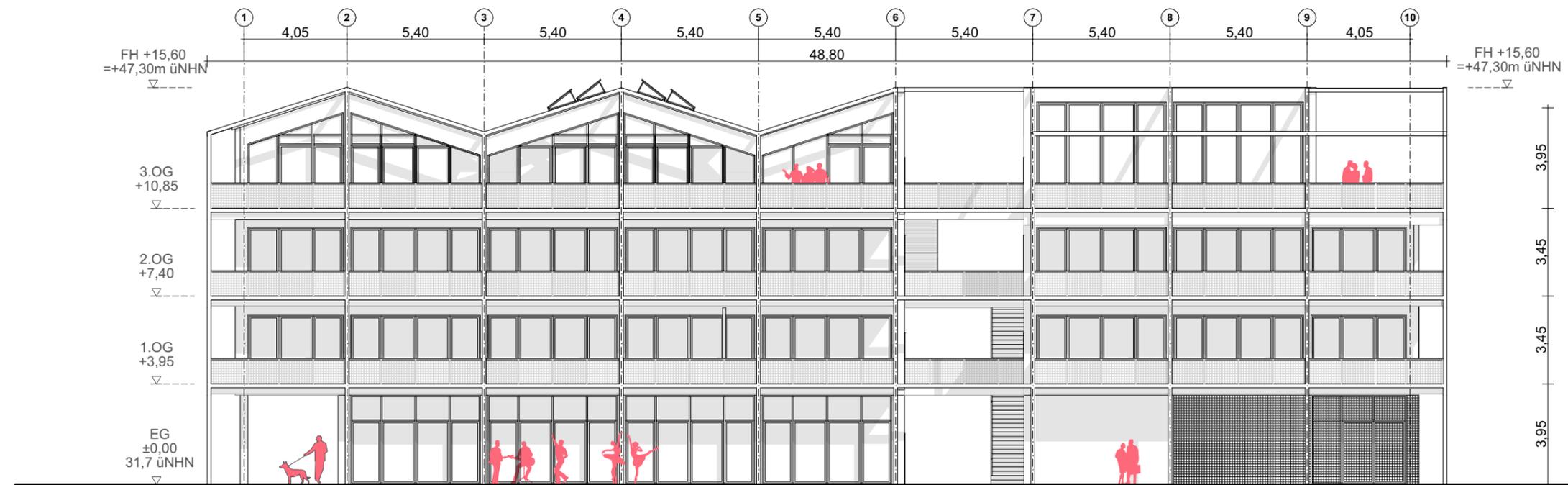
Ansicht Süd



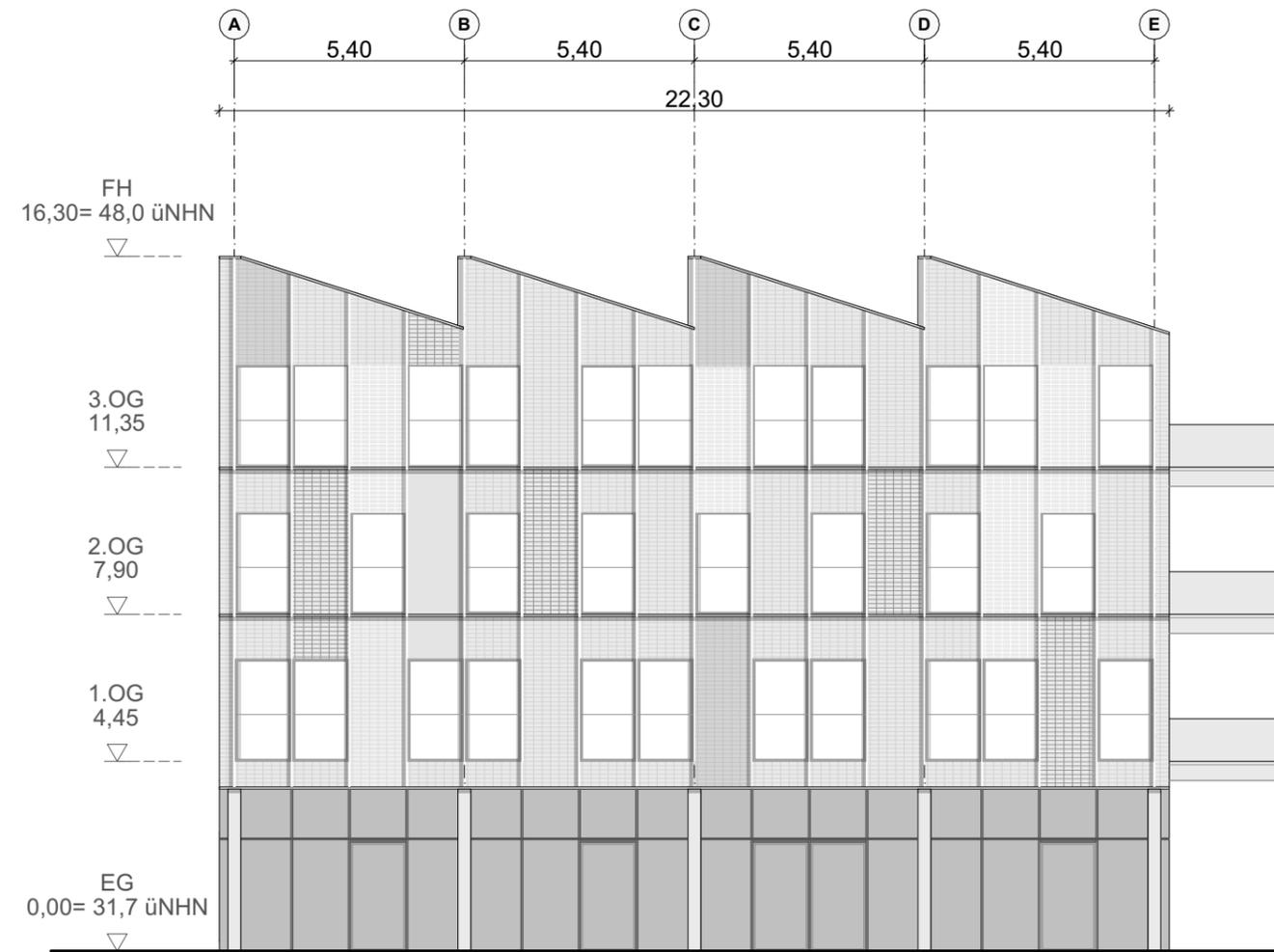
Ansicht Nord



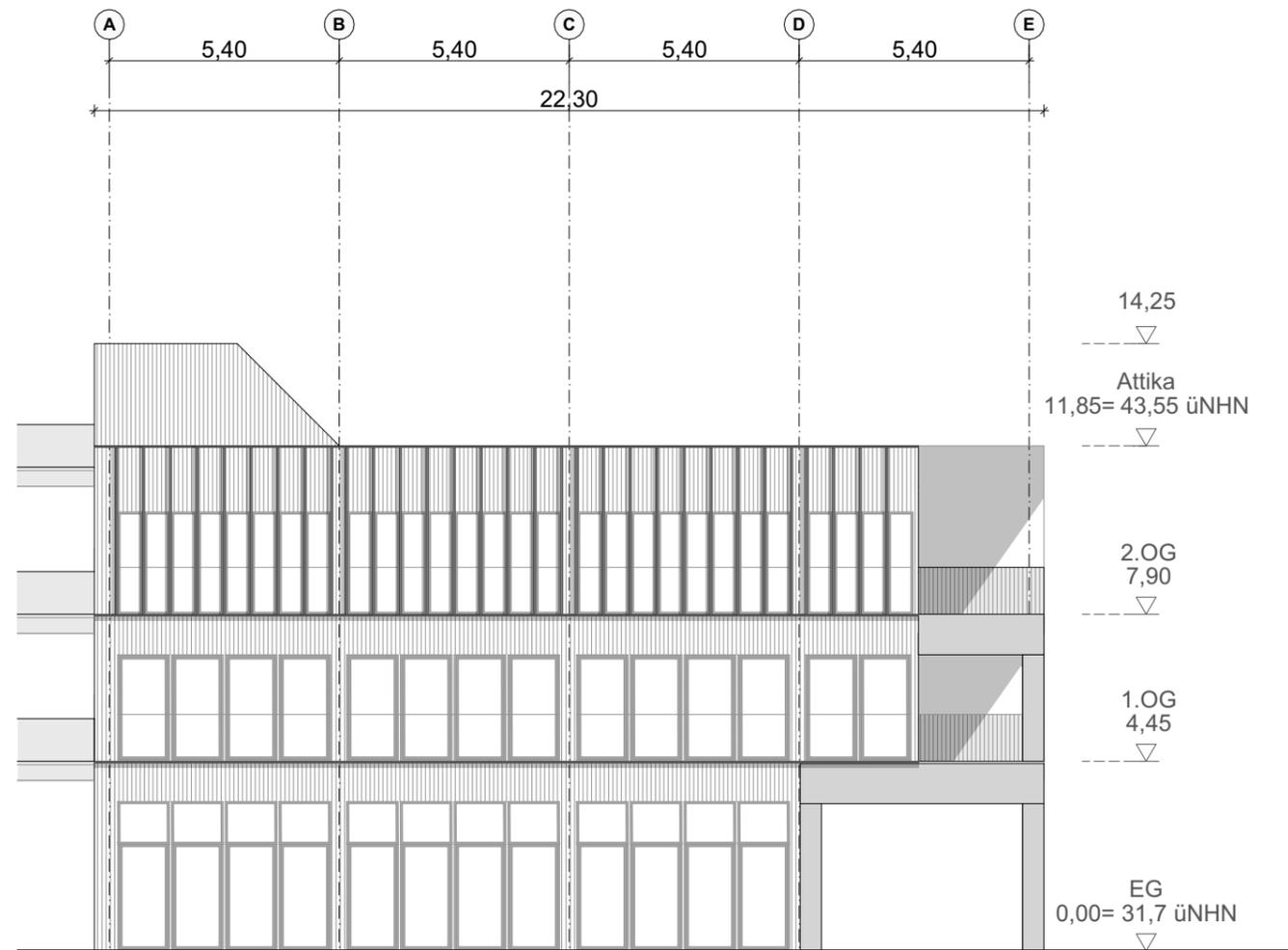
Ansicht Süd



Ansicht Süd



Ansicht Süd

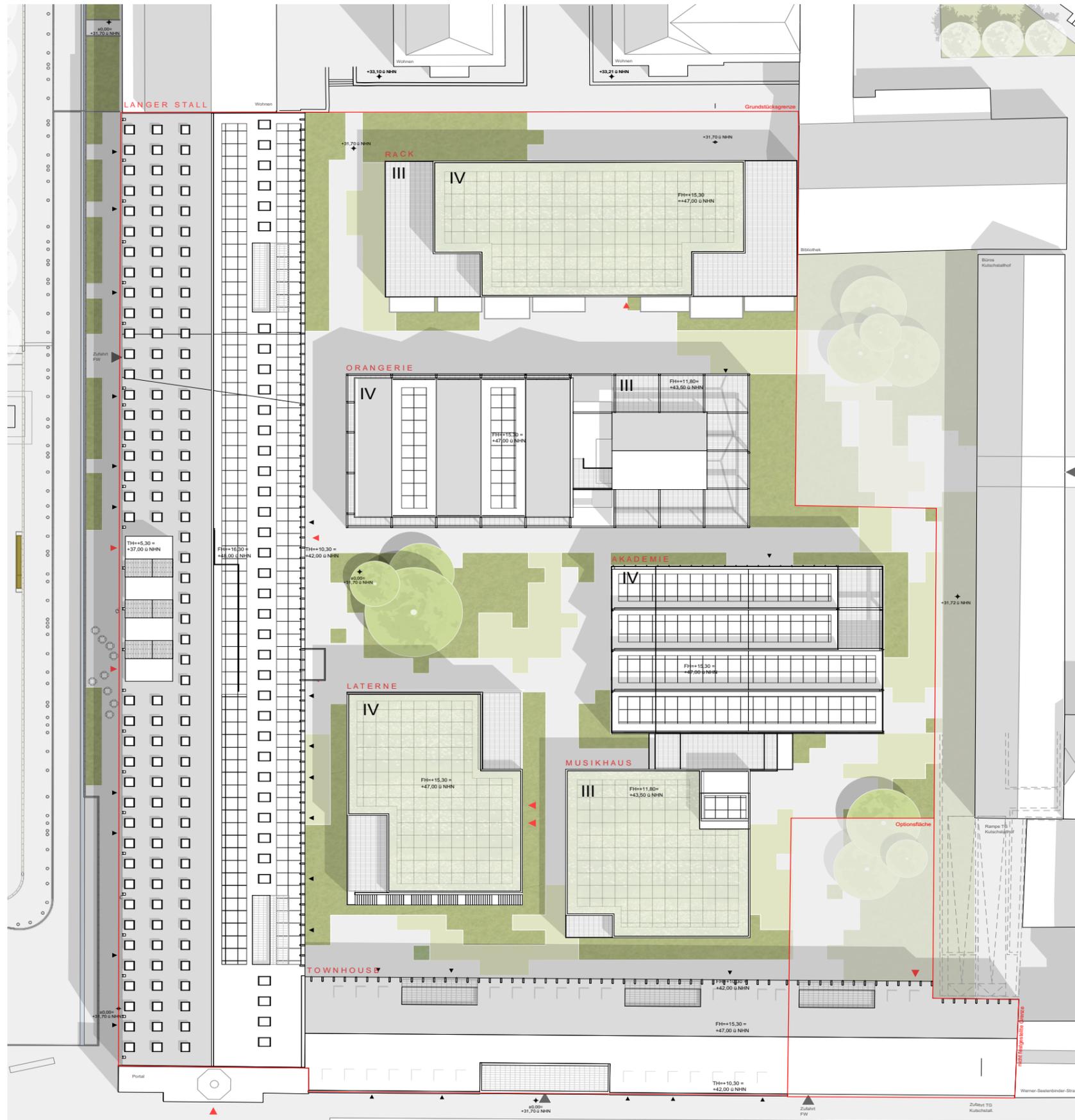


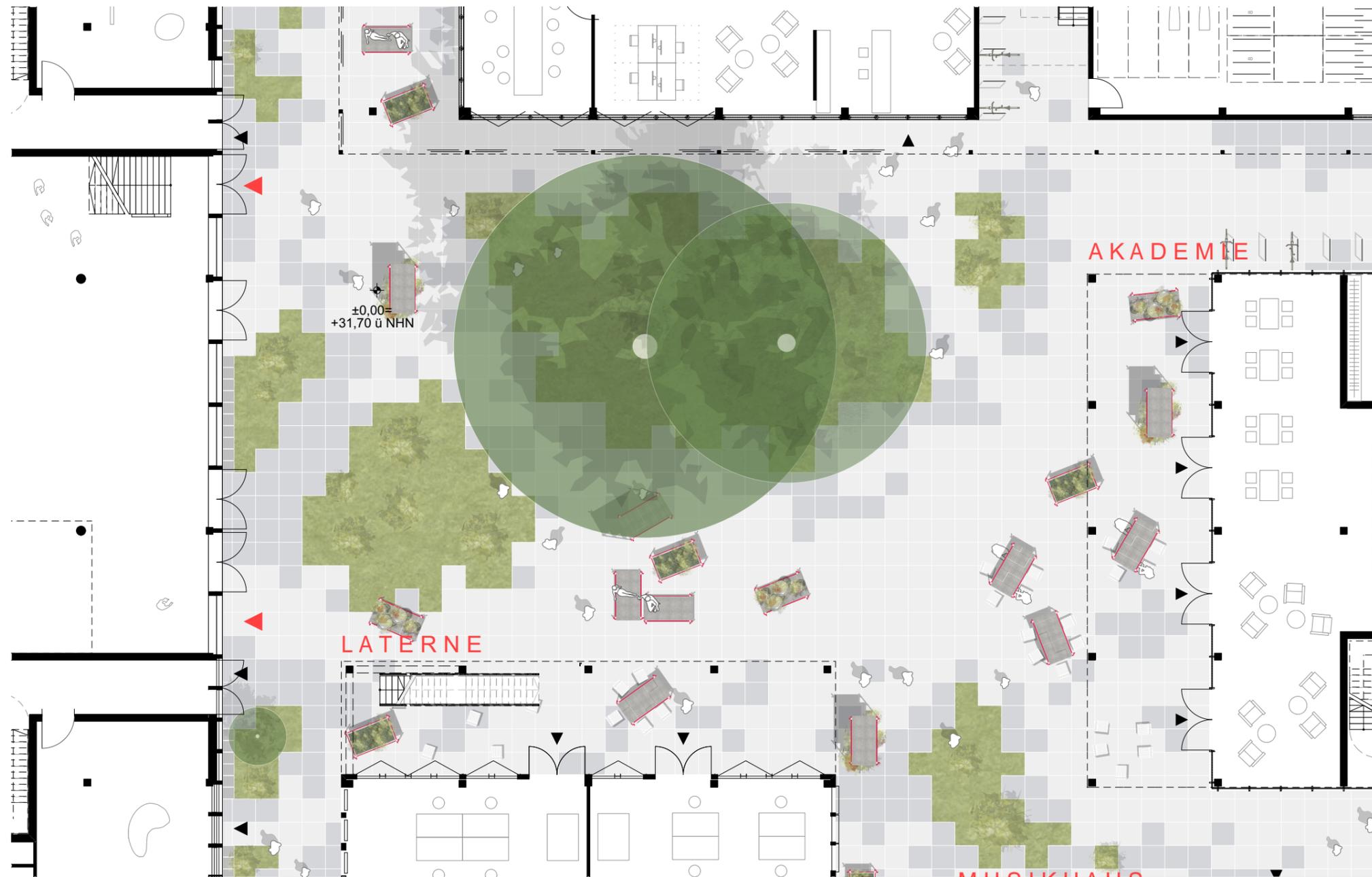
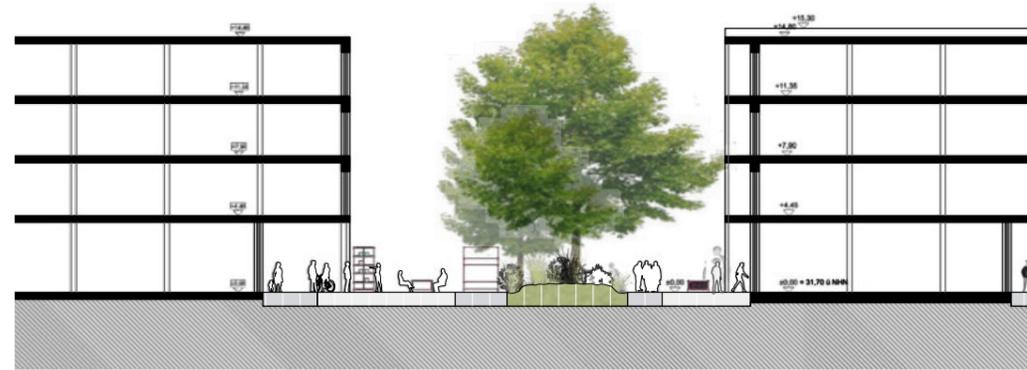
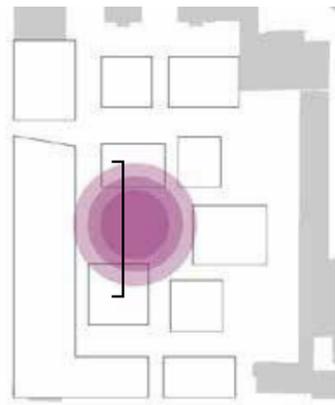
Ansicht West



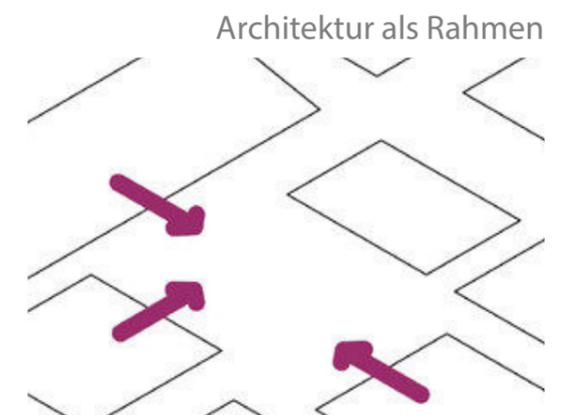
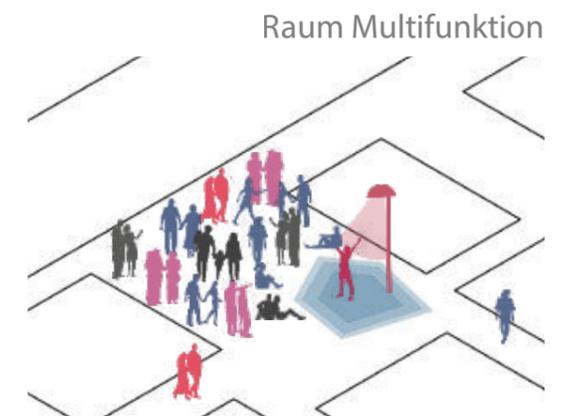
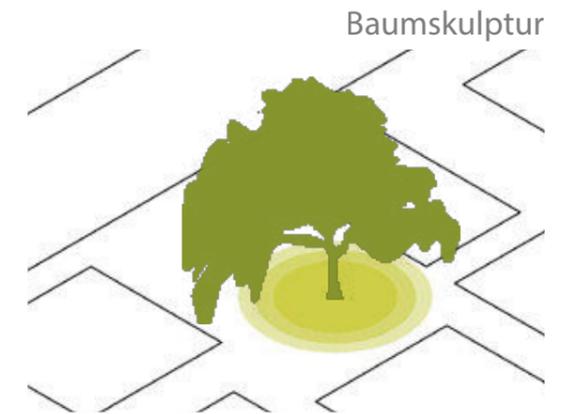
Ansicht Nord

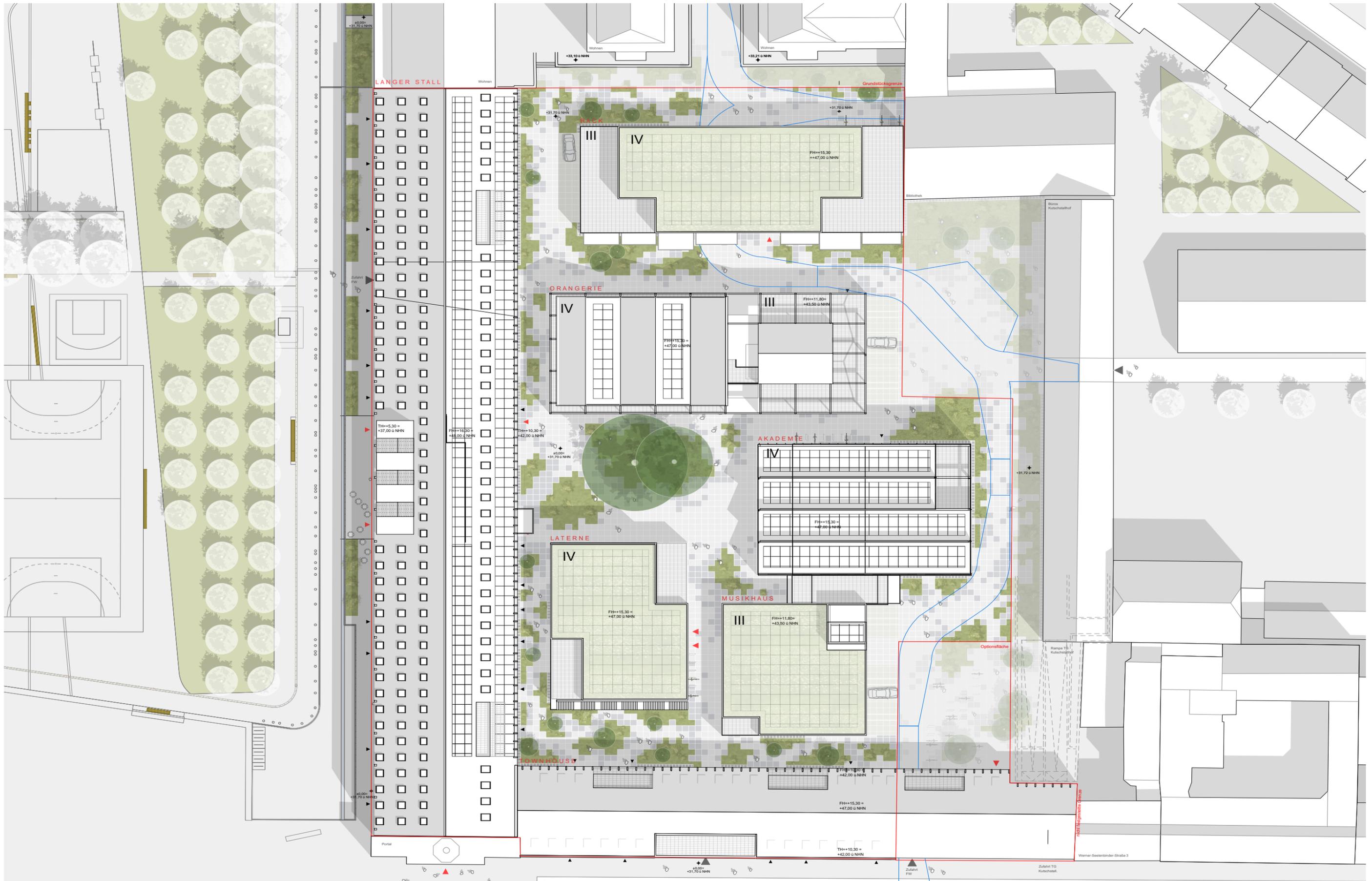
# Freiraumkonzept





# Quartiersplatz HAUPTRAUM





# Lageplan

12. November 2020

## Kreativ Quartier Potsdam

POLA Landschaftsarchitekten GmbH  
 Michels Architekturbüro GmbH  
 GW Kreativquartier GmbH & Co.KG

# Nachhaltigkeitskonzept

## Ziele - ENERGIE / CO2

- Keine Verwendung von fossilen Energieträgern
- Primärenergetische Unterschreitung der EnEV/GEG um 45% (KfW 55 Standard)
- Endenergetische Unterschreitung der EnEV/GEG um 20 % - Reduktion der energetischen Folgekosten
- Maximale Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik in Kombination mit Gründachflächen

## Ziele - KLIMAFIT / AUSSENRAUM / WASSER / MOBILITÄT

- Städtebauliche, kulturelle und ökologische Vernetzung mit dem Umfeld
- Reduktion des Hitzeinseleffekts
- Hohe Qualität der Freiflächen (z.B. Überdachung, Sonnenschutz, Windschutz, Möblierung)
- Erhöhung der Biodiversität
- Einbindung von Gebädefunktionen in den Außenraum (Gründach / Retentionsflächen, begrünte Fassaden)
- Schließen lokale Wasserkreisläufe (Regenwassernutzung, Umgang mit Starkregen, Entsiegelung)
- Integration von Mobilitätskonzepten (Stellplätze Fahrrad, Lastenrad, Roller, Mehrfachnutzungen, e-Mobilität)
- Außenbeleuchtung (Reduktion von Lichtverschmutzung, Reduktion des Lichtstrombedarfs)



# Kreativquartier Potsdamer Mitte

## Nutzungsverteilungskonzept

# KRQ

Kreativ Quartier



# KVL

## Nutzungsverteilung im Quartier

### Gewerbe

**min. 75%**

davon Gewerbe KKW

min. 80%

Einzelhandel

max. 5%

Gastro

max. 5%

### Wohnen

**min. 10%**