



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 | Wirkungsindex Demografie | Bewertung Demografie-relevanz |
| | | | | | 0 | keine |

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) |