



Protokollauszug

aus der
35. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 26.10.2021

öffentlich

Top 5.16 **Bebauungsplan Nr. 23 "Schiffbauergasse" - Abwägung und Satzungsbeschluss**
21/SVV/0917
ungeändert beschlossen

siehe TOP 5.9 und Präsentation (siehe Anlage)

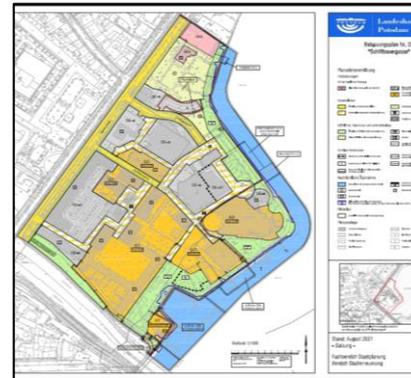
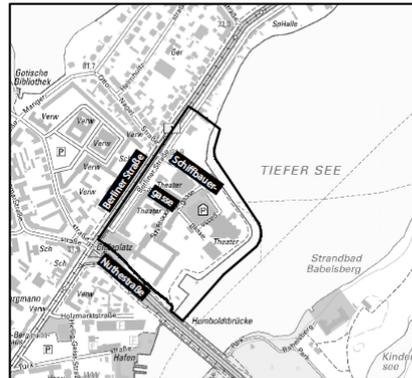
Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 23 "Schiffbauergasse" entschieden (siehe Anlagen 3A und 3B).
2. Der Bebauungsplan 23 "Schiffbauergasse" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 1 bis 8).

TOP 5.16

Bebauungsplan Nr. 23 „Schiffbauergasse“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss



Bereich Stadterneuerung
Fachbereich Stadtplanung

Planungsanlass

- 1992 städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung der Industriebrache und der ehemaligen Konversionsflächen
- 2021 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Planungsziel

- eine grundsätzliche Sicherung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen
- und der bestehenden Nutzungsstruktur
- Ausschluss konfliktträchtiger Wohnnutzung sowie Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen
- Satzungskonforme weitere Gebietsentwicklung durch differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung nach Aufhebung der Sanierungssatzung Schiffbauergasse zum 31.12.2021

Planinhalt

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan), insbesondere zur Art der Nutzung; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB

Verfahrensablauf

- 1992 Aufstellungsbeschluss – Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Schiffbauergasse“
- 1998 Städtische Ämter und TÖB wurden mit einem ersten B-Planungsentwurf über die Planung informiert
- 1999 Beschluss der SVV über Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses und Änderung des Geltungsbereiches und frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 1999 Beschluss der SVV zum Integrierten Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse mit einem Theaterneubau und gesicherte bauliche Strukturen für die freie Kulturarbeit
- 2000 erneute Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung TÖB und auf dieser Basis Erteilung der Baugenehmigung für den Theaterneubau
- 2002 Beschluss der SVV über die Satzung über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Schiffbauergasse“
- 2002/2003 Erarbeitung des Rahmenplans und Information der Ämter und TÖB

Verfahrensablauf

- 2005 Beschluss der SVV über Erweiterung des Geltungsbereiches und räumlicher Aufteilung in B-Plan Nr. 23 A „Schiffbauergasse Nord“ und 23 B „Schiffbauergasse Süd“
- 2005 Beschluss der SVV über die öffentliche Auslegung des B-Planes Nr. 23 B und Änderung des FNP und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
- 2006 Planreifeerklärung und Genehmigung des Parkhauses gem. § 33 Abs. 1 BauGB
- 2017 Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der angestrebten Verdichtungspotenziale und zur Sicherung der Sanierungsziele mit einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB und den planungsbetroffenen Fachbereichen der LHP
- 2018 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 2019 Beschluss der SVV die Planungsziele gemäß aktueller Entwicklung anzupassen und das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung weiterzuführen und insbesondere die Art der Nutzung festzusetzen



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 23
"Schiffbauergasse"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen
Art der landesweiten Nutzung

WA Wohngebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	GR Grüngebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)
SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	GE-e Gewerbegebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)

Verkehrsmittel

SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	GR Grüngebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)
SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	GE-e Gewerbegebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)

Gestaltung, Naturschutz und Landschaftspflege

GR Grüngebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	GE-e Gewerbegebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)
GR Grüngebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	GE-e Gewerbegebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung von...	- Abgrenzung von...
- Abgrenzung von...	- Abgrenzung von...

Nachrichtliche Übernahme

SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)
SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)

Filmziele

SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)	SO Sondergebiet (einschließlich Kleingartenanlagen)
--	--

Planunterlage

- Abgrenzung...	- Abgrenzung...
- Abgrenzung...	- Abgrenzung...

Maßstab 1:1000

Stand: August 2021
- Sitzung -
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Wesentlicher Planinhalt zur Festsetzung

- Als **Art** der baulichen Nutzung sind vorwiegend eingeschränkte Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO vorgesehen.
- Das **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Kultur**“ dient vorwiegend der Unterbringung von Spielstätten für Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen sowie ergänzende kulturbezogene kommerzielle Nutzungen.
- Im eingeschränkten **Gewerbegebiet** werden Nutzungen, die mit der angestrebten Gebietsentwicklung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen oder beschränkt. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen werden explizit ausgeschlossen.**
- **Kleinteilige Einzelhandelsnutzungen** mit kunst- und kulturbezogenem Sortiment sind auf einer Teilfläche im GEE möglich. Für den bestehenden **Einzelhandelsbetrieb** an der Berliner Straße wurde zur Sicherung eine Festsetzung zum erweiterten **Bestandsschutz** getroffen.
- Teilflächen des Grundstücks Villa Tummeley werden als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, der Garten der Villa u.a. als **private Parkanlage**.

Wesentlicher Planinhalt zur Festsetzung

- Die vorhandene Marina wird durch Festsetzung als **Sondergebiet „Wassersport“** planungsrechtlich gesichert.
- Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen** besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgänger- und Radfahrbereiche)
- Festsetzung von **öffentlichen Grünflächen und öffentlicher Parkanlage und eines Kanurastplatzes**
- Einbeziehung von **ufernahen Wasserflächen** mit Festsetzungen und Beschränkungen für die Zulässigkeit von „**Steganlagen**“ und Festsetzung für „**Anlegestelle**“
- **Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauhöhe und Bauweise trifft der Bebauungsplan aufgrund der vorangeschrittenen baulichen Entwicklung nicht.**