



37. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
Sitzungstermin: Dienstag, 23.11.2021, 18:00 Uhr
Ort, Raum: Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 09.11.2021 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

- 3 Vorstellung von Bauvorhaben

- 3.1 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

- 3.2 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer" Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung
(Wiedervorlage)
21/SVV/0913

- 3.3 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans Oberbürgermeister, Fachbereich
Stadtplanung
21/SVV/1078

- 3.4 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs

21/SVV/1104

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 3.5 | Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" der Landeshauptstadt Potsdam
21/SVV/1105 | Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung |
| 3.6 | Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" der Landeshauptstadt Potsdam
21/SVV/1116 | Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung |
| 3.7 | Klötze zu Sitzen
21/SVV/1128 | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen |
| 4 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 5 | Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern | |
| 6 | Sonstiges | |



37. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
Sitzungstermin: Dienstag, 23.11.2021, 18:00 Uhr
Ort, Raum: Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 09.11.2021 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

- 3 Vorstellung von Bauvorhaben

- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
 - 4.1 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer" Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung
(Wiedervorlage)
EA B90/Grüne
21/SVV/0913

 - 4.2 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans Oberbürgermeister, Fachbereich
Stadtplanung
21/SVV/1078

 - 4.3 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs
21/SVV/1104

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 4.4 | Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" der Landeshauptstadt Potsdam
21/SVV/1105 | Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung |
| 4.5 | Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" der Landeshauptstadt Potsdam
21/SVV/1116 | Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung |
| 4.6 | Klötze zu Sitzen
21/SVV/1128 | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen |
| 5 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 6 | Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern | |
| 7 | Sonstiges | |

Ergänzungsantrag zum Beschluss „Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“, DS 21/SVV/0913 (SBWL, 9.11.2021)

Fortführung der Wiederherstellung des Stadtkanals im 3. Bauabschnitt nach Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“

Die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ bedeutet nicht die Aufgabe des langfristigen städtebaulichen Ziels der Wiederherstellung des Stadtkanals.

Für den Abschnitt aus der Sanierungssatzung wird der Oberbürgermeister daher beauftragt:

- der Stadtverordnetenversammlung Finanzierungsoptionen für die Wiederherstellung des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße vorzulegen;
- die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die erforderlichen SVV-Entscheidungen vorzubereiten, die für eine Umsetzung der Baumaßnahmen im 3. Bauabschnitt des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße nötig sind, so dass eine Realisierung dieser Baumaßnahmen eventuell ganz oder teilweise auch durch bürgerschaftliches Engagement möglich wird.

Dazu gehört u.a. folgende Planunterlagen fertigzustellen:

- die 2017 ausgelaufene wasserrechtlichen Genehmigung für den BA 3 beim LUA erneut zu beantragen;
- zu prüfen, welche kofinanzierenden städtebaulichen Mittel beantragt werden könnten;
- zu prüfen, ob die Entsiegelung der Kanalflächen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen umgesetzt und finanziert werden könnte, und dies ggf. in die Wege zu leiten.
- Vorbereitung einer Baugenehmigung für die Kellertorbrücke durch die Stadtverwaltung FB Brücken. Dabei ist eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke als in Holz ausgeführte Portalbrücke mit der Möglichkeit der Hebung für eine Passage von Booten, wie sie heute noch in West- und Ostfriesland üblich sind, als Vorzugsvariante vorzusehen

Dadurch sollen folgende Realisierungsschritte möglich werden:

- Bau der Kellertorbrücke
- Errichtung der Treppen und Kanalwände an der Kellertorbrücke, Einlauf versetzen, fluten
- Freilegen des Kanals bis zur (potentiellen) Berliner Brücke
- Erneuerung der Kanalwände wo erforderlich, Einlauf versetzen, fluten

Der Stadtverordnetenversammlung ist ein erster Zwischenbericht im Juni 2022 zu berichten.

Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 23.11.2021

(Stand: 22.11.2021:– rot abschließende Behandlung im Ortsbeirat oder anderem Ausschuss noch offen)

Information zu Voten aus anderen Ausschüssen bzw. Ortsbeiräten z.K

Drucksache	Ausschuss	Votum
BV 21/SVV/1078 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans		
	OBR Neu Fahrland 16.11.21 ausgefallen	nächste Sitzung vorauss. ?
BV 21/SVV/1104 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs		
	OBR Marquardt 16.11.21	ungeändert beschlossen
	OBR Satzkorn 18.11.21	zurück gestellt
	OBR Uetz-Paaren 22.11.21	



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/0913

Betreff:

öffentlich

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 26.08.2021

Freigabedatum: 30.08.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.09.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (gemäß Anlage 1).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Mit der bereits 2016 erfolgten Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Am Kanal / Stadtmauer" und dem daraufhin ergangenen Bescheid durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), ist die Maßnahme förderrechtlich abgeschlossen.

Die bewilligten Zuwendungen aus dem Förderprogramm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" und aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" wurden damit in einen Zuschuss umgewandelt und abschließend gewährt. Zinsforderungen sind nicht entstanden.

Grundstücke, welche von der Sanierungsträger Potsdam GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Potsdam im Zuge der Sanierungsmaßnahme erworben wurden, sind bereits 2019 per Übertragungsvertrag auf die Stadt übertragen worden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung:

Am 05. Mai 2004 wurde die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Am Kanal / Stadtmauer" durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Gemäß Beschluss wurde die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise sowie den Ausgleichsbetrag des Eigentümers) fanden damit keine Anwendung.

Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind gem. § 235 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben. Eine Frist zur Dauer der Durchführung wurde mit der Satzung zur förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Am Kanal/Stadtmauer" nicht beschlossen.

Die Ziele der Sanierungsmaßnahme konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände, welche erreicht sind. Dementsprechend ist die Sanierungssatzung auch nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben. Umgesetzt wurden die teilweise Wiederherstellung des Stadtkanals und die Aufwertung des Uferbereichs an der Havel. Alle Denkmale und auch die übrigen Häuser sind größtenteils saniert und modernisiert. Die Stadtmauer wurde mit Fördermitteln aus dem Landesbauprogramm "Städtebauliche Erneuerung" saniert.

Auch wenn bislang nur ein Teilstück des Stadtkanals im Gebiet wiederhergestellt werden konnte, ist mit dem realisierten Kanalstück eine hohe qualitative Aufwertung im Gebiet erfolgt, welche auch verschiedene private Investitionen nach sich zog. Zusammen mit dem wiederhergestellten Kellertor und dem Wachgebäude, ist der historische Stadtgrundriss wieder nachvollziehbar und setzt Maßstäbe für den Stadtraum.

Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel wurde im Bescheid zur Schlussabrechnung der Gesamtfördermaßnahme SG "Am Kanal / Stadtmauer" vom 13.09.2016 vom Land als Fördergeber grundsätzlich als erfolgreich eingeschätzt. Der anliegende Sachbericht zur Schlussabrechnung stellt die Entwicklung des Gebietes und die 2016 abgeschlossene Fördermaßnahme beeindruckend dar. Wegen fehlender Finanzierungsmöglichkeiten sind seitdem keine weiteren Sanierungsmaßnahmen umgesetzt worden.

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“ (1 Seite)
- Anlage 2 Geltungsbereich (1 Seite)
- Anlage 3 Sachbericht zur förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme "Am Kanal / Stadtmauer" (51 Seiten)

**Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung
„Am Kanal / Stadtmauer“**

Aufgrund des § 3 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21 S. 1) in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Am Kanal / Stadtmauer“ (Beschluss vom 05.Mai 2004, bekannt gemacht im Amtsblatt 13/2004, Seite 4) wird aufgehoben.

§ 2

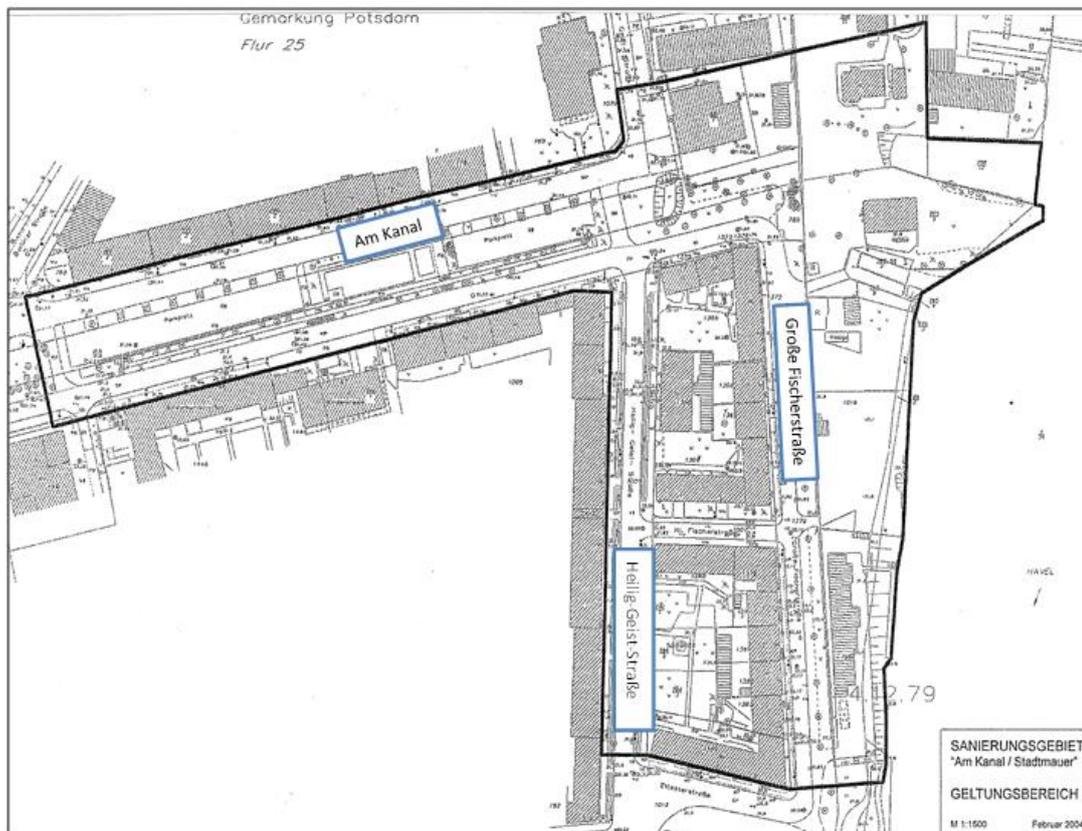
Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz. 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Potsdam, den

.....
Mike Schubert
Oberbürgermeister

Aufhebung Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Geltungsbereich zum Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Am Kanal / Stadtmauer" vom 05. Mai 2004



Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“

Sachbericht

Potsdam 2016



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“

Sachbericht Potsdam 2016

Impressum

Sanierungsträger Potsdam GmbH
als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam
im Unternehmensverbund ProPotsdam
Pappelallee 4, 14469 Potsdam



Text und Bildauswahl Albrecht Gülzow

Kostendarstellung Bettina Adolph

Grafik Catrin During

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam

Bereich Stadterneuerung

Sybille Straßberger

Sachbericht zur förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme „Am Kanal – Stadtmauer“ im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Gliederung

Vorwort	6
1. Einleitung	
1.1 Gemeindeprofil und Fördergebiet	6
1.2 Historische Situation und Charakter des Gebietes	8
1.3 Städtebauliche Ausgangssituation vor der Sanierung	12
2. Vorbereitung der Sanierung	15
2.1 Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen	15
2.2 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen	15
2.3 Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal - Stadtmauer“	19
2.4 Beauftragung des Sanierungsträgers Potsdam	20
2.5 Entscheidung zum vereinfachten Sanierungsverfahren	20
3. Sanierungsverfahren	21
3.1 Übergeordnete Planungen	21
3.2 Städtebaulicher Rahmenplan	22
3.3 Erhaltungssatzung	23
3.4 Sanierungsziele	23
4. Projekte – Sanierungsergebnisse	24
4.1 Stadtkanal	24
4.2 Stadtmauer	28
4.3 Kellertor	29
4.4 Kellertorbrücke	30
4.5 Uferweg – Landzunge	32
4.6 Kellertorwachgebäude	33
4.7 Sanierung von Gebäuden	34
4.8 Baulückenschließung Heilig-Geist-Straße	35
5. Sanierungszielerreichung	36
5.1 Einschätzung der Zielerreichung	36
5.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele	37
5.3 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse heraus	38
6. Information der Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung	38
7. Kosten und Finanzierung	39
7.1 Finanzierung der Gesamtmaßnahme	39
7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 171 BauGB	42
7.3 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme	42
8. Fazit und Ausblick	43
Daten der förmlichen Verfahrensschritte	45
Anmerkungen zum Text	46
Bildnachweis	46
Anlage 1 Bewilligungen	
Anlage 2 Grundstücksankauf	
Anlage 3 Kosten- und Finanzierungsübersicht	



1
Situation am freigelegten Kanal 2013

Vorwort

Der vorliegende Bericht stellt die Maßnahmen dar, die im Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erfolgten. Er soll den Abschluss der Förderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dokumentieren und eine abschließende Beurteilung ermöglichen. Dabei werden sowohl das Verfahren als auch die einzelnen Projekte und die Finanzierung auch aus anderen unterschiedlichen Quellen gesondert dargestellt. Die sinnvolle Einordnung der Maßnahmen in die Gesamtkonzepte der Landeshauptstadt war eine wichtige Voraussetzung für die Durchführung.

1. Einleitung

1.1 Gemeindeprofil und Fördergebiet

Die Landeshauptstadt Potsdam hat 167.505 Einwohner¹ auf einer Flächen-größe von 187,66 km². Potsdam ist UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten, eine historische Kulturstadt, ein Zentrum des Films, der Bildung und Wissenschaft, geprägt von mehr als 1000 Jahren Geschichte als Residenz und Landeshauptstadt bei Berlin. Potsdam besitzt als Oberzentrum und Landeshauptstadt wesentliche Versorgungsfunktionen nicht nur für den unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum sondern auch für das gesamte Bundesland Brandenburg.

Als Sitz der Landesregierung kommt der Stadt eine wichtige Verwaltungsfunktion zu. Sie ist in den letzten 25 Jahren gezielt so entwickelt worden, dass sie diese Aufgaben erfüllen kann. Einer der letzten Bausteine dazu war der Neubau des Landtages auf dem Alten Markt.

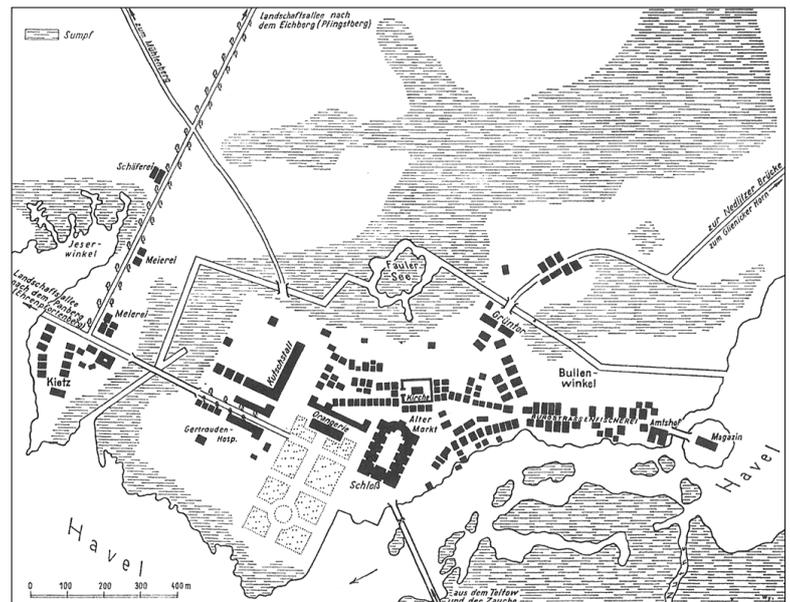
Die historischen Stadtgebiete waren vor 25 Jahren in einem sehr schlechten Zustand und wiesen gravierende städtebauliche Missstände auf. Die Gemeinde konnte daher als erste Maßnahmen nach der politischen Wende das Besondere Städtebaurecht anwenden und die Ausweisung als förmlich festgelegte Sanierungsgebiete beschließen lassen. Dies betraf hauptsächlich barocke Stadtgebiete in Potsdam und Babelsberg. Gerade der Verfall dieser Gebiete sollte gestoppt werden. Die Bewahrung und Belebung der historischen Orte war neues Ziel der Stadtpolitik. Dies war auch eine Antwort auf die Vernachlässigung dieser Stadtbereiche in der DDR-Zeit, die Stadtentwicklung auf der grünen Wiese und die Ignoranz der Neubauten gegenüber dem Bestehenden.

Zu den wichtigsten Entscheidungsfaktoren für die Sanierungsgebiete gehörte natürlich die Möglichkeit einer Förderung, da die Stadt diese große Aufgabe der Stadterneuerung mit eigenen Mitteln nicht allein hätte meistern können. Die Stadt setzte damit Prioritäten. Der erste Schritt war die Bewahrung des Bestehenden. Erst in einem zweiten Schritt konnte man dann daraus auch Neues wie die Potsdamer Mitte entwickeln. Auf dem Weg dahin war der Beschluss zur Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss wichtig. Mit diesem Beschluss hat die Stadtverordnetenversammlung ein deutliches Zeichen gesetzt, die Stadt im Kontext der historisch gewachsenen

Strukturen zu entwickeln. So kann alles Neue an den gewachsenen Strukturen verankert werden. Damit sollte die Stadt wieder in allen Zeitschichten lesbar werden. Gleichzeitig bekommen die historisch gewachsenen Orte eine besondere Bedeutung.

Gemessen an der gesamten Stadtfläche ist das Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ mit 3,7 ha eine kleine Fläche, deren Erneuerung aber trotzdem einen wesentlichen Beitrag für die gesamte Stadt leisten kann. Dieser Stadtbereich gehört zur barocken Altstadt. Da gerade die Potsdamer Altstadt in einem überwiegenden Teil 1945 zerstört und später abgeräumt wurde, ist der Erhalt des Stadtbereichs an Stadtmauer und Stadtkanal von besonderer Wichtigkeit. Er markiert einen Eckpunkt der historischen Stadt und gibt der neuen Mitte eine Fassung. Der historische Stadtgrundriss ist noch vorhanden und in guter städtebaulicher Qualität des Nachkriegsaufbaus zeitgemäß interpretiert. Hier fanden sich noch die alte Stadtmauer und Reste der Stadtkanalstruktur. Die Aufnahme dieses Stadtbereiches in den Sanierungsstatus entspricht der Prioritätensetzung der Landeshauptstadt. Die Ausweisung des wesentlich von Gebäuden der Nachkriegszeit geprägten Stadtbereiches als Sanierungsgebiet war erst nach der Erneuerung der noch barock geprägten Gebäudesubstanz, z.B. des Holländischen Viertels, sinnvoll.

Als Hauptziele für das Stadtgebiet sind die Sanierung der Gebäudesubstanz und die Wiedergewinnung des historischen Stadtraumes definiert worden. Dazu gehört die alte Stadtmauer genauso wie der historische Stadtkanal. Die Möglichkeiten der Verdichtung zur Stärkung der Wohnfunktion und eine Öffnung zum Wasser war ebenfalls erklärtes Sanierungsziel.



2

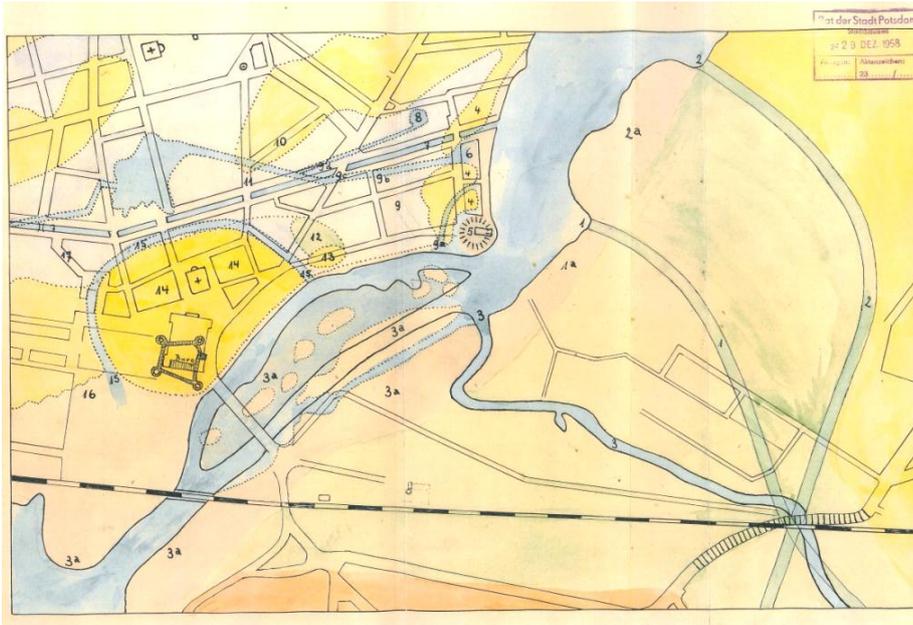
Potsdam 1685

1.2 Historische Situation und Charakter des Gebietes

Der Bereich des Sanierungsgebietes „Am Kanal/Stadtmauer“ hat einen eigenen Charakter, der von der Wasserkante der historischen Stadt geprägt ist. Daher ist zuerst der landschaftliche Bezug besonders zu betonen. Die Oberflächenform der Potsdamer Landschaft ist durch die Bewegung der letzten Phase der nordischen Inlandvergletscherung ausgeprägt worden. Die Landschaft besteht aus Moränen und Urstromtälern, die sich den Menschen in geschichtlicher Zeit als Sandinseln in einer Seen- und Sumpfkette zeigten. Noch im Mittelalter lag der Bereich der jetzigen großen Stadtplätze vom Heiligen See bis zur Neustädter Havelbucht etwa 1,5 Meter unter heutigem Terrain und wurde alljährlich vom Havelhochwasser überschwemmt^I. In diesem Bereich entstanden die ersten Entwässerungsgräben. 1520 ließ Kurfürst Joachim I. diese Gräben zu Festungsgräben mit anschließenden Wallanlagen umgestalten^{III}. Ein endgültiger Ausbau ist nie erfolgt. Auch haben sie diesem

militärischen Zweck nie dienen müssen. Unter dem Großen Kurfürsten erfolgte in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts eine Begradigung des Stadtgrabens als Begrenzung der weiteren Stadtbauung^{IV}. Erst unter ihm setzt die Baugeschichte Potsdams ein, deren Strukturen wir heute noch im Stadtbild vorfinden. Die reichen Anregungen, die er in seiner Jugend in den holländischen Generalstaaten, als einem der fortschrittlichsten Länder seiner Zeit empfangen hatte, der Reiz der Landschaft und die Herausforderung der schwierigen Baugrundsituation legten den Grund für die Einbindung holländischer Ingenieure, Künstler und Gärtner, wie de Chiese, Memhardt, Nehring und de Bodt.

Während sein Nachfolger, der spätere König Friedrich I. die Arbeiten nur zu Ende führte, wurde unter Friedrich Wilhelm I. bewusst jener holländische Bezug wieder aufgenommen. Daran erinnert heute nicht nur das Glockenspiel auf der Plantage sondern auch das Holländische Viertel, das für die Ansiedlung holländischer Einwanderer bestimmt war.



3

Plan der Untergrundverhältnisse in historischer Zeit



4

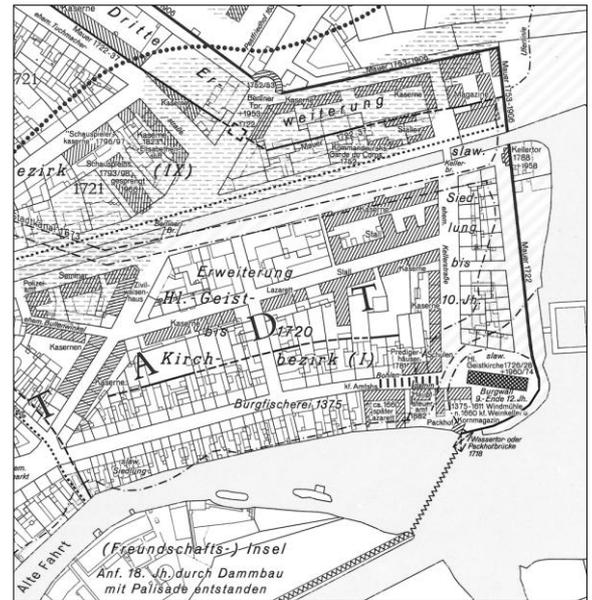
Die Achse der sumpfigen Plätze

Auch der Stadtkanal erhielt nun seinen endgültigen Verlauf. Er bekam eine hölzerne Fassung und Treppenanlagen zum Entladen der Schiffe, die zuerst das Baumaterial, vornehmlich die Ziegel, von der Ziegelei bis an die Baustellen transportieren und die später den Handel nach dem Vorbild holländischer Grachten befördern sollten. Die Gracht

war, wie üblich, beidseits durch eine Straße begleitet und mit reicheren, vornehmen Häusern mit Mansarddach ausgestattet. Der Kanal erfüllte auch die Funktion eines Vorfluters. Durch die offene Wasserhaltung im Stadtgebiet und die Verbindung zum Oberflächenwasser der Havel wurde ein relativ gleichmäßiger Grundwasserspiegel erreicht, der für die hölzernen Pfahlgründungen der Häuser nötig war. Ingenieure mit militärischem Dienstrang, wie der Holländer Johan Bouman verwirklichten die schwierigen Stadterweiterungen im schlechten Baugrund. Damit die Stadt sich vergrößern konnte, musste das nördlich der kleinen Altstadt gelegene Gebiet der sumpfigen Wiesen überwunden werden. Solange hatten diese Wiesen mit dem mittelalterlichen Grabensystem einen natürlichen Schutz der Stadt von Norden gebildet. Als man ab 1733 die zweite barocke Stadterweiterung vornahm, wurden deshalb die besonders sumpfigen Bereiche als große Plätze ausgespart. Der Bassinplatz wurde sogar als Wasserplatz angelegt.

In der großen Fischerstraße hat sich ein längerer Bereich der Stadtmauer aus dem Jahr 1722 erhalten. Er gehört zur ersten barocken Stadterweiterung. Die Stadtmauer diente allerdings nicht mehr Verteidigungszwecken. Sie sollte vor allem die Desertation der aus ganz Europa angeworbenen Rekruten verhindern. Gleichzeitig verhinderte die Mauer das Einschmuggeln von Landeserzeugnissen ohne Zahlung der Akzisesteuer, einer nach holländischem Vorbild eingeführten Verbrauchssteuer. Deshalb wurde die Mauer auch Akzise-mauer genannt. Die Stadttore waren sowohl mit einer Militärwache als auch mit einem Akziseeinnehmer besetzt. Am Beginn des Stadtkanals befand sich das Kellertor, das aus zwei schmucklosen Pfeilern beidseitig des Kanals bestand.

Im Satzungsgebiet befindet sich der älteste bekannte Siedlungskern der Stadt. Am späteren Standort der Heilig-Geist-Kirche befand sich eine slawische Niederungsburg. In diesem Bereich wurden darüber hinaus Reste bronzezeitlicher Siedlungen und Gräber gefunden. Slawische und deutsche Siedlungsteile sind durch umfangreiche Funde belegt. Mit der ersten Stadterweiterung kam der Bereich des Fischerkiezes am ehemaligen wendischen Burgwall mit in das ummauerte Stadtgebiet. Der mit einem Graben gesicherte Burgwall war in kurfürstlichen Zeiten mit einem massiven Kornmagazin mit dem Schlossweinkeller bebaut^V. Daher rührte auch der Name des Tores und der ersten Brücke über den Kanal. Auch die Straße trug vor dem Bau der Heilig-Geist-Kirche den Namen Kellerstraße. Nach Abriss des Weinkellers an dieser Stelle wurde 1726 die Heilig-Geist-Kirche nach Entwürfen des Architekten Peer de Gayette geweiht.



5

Die Überlagerung der historischen Situationen

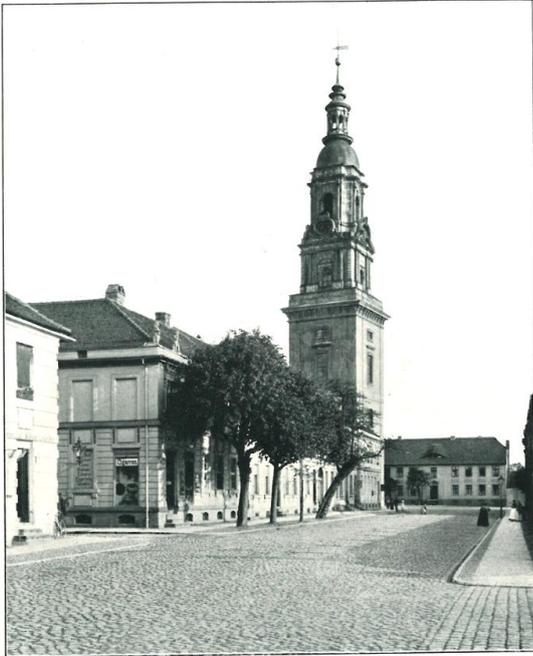


6

Blick auf Potsdam vom Babelsberg

Anschließend wurde bis 1728 durch J. F. Grael ein Kirchturm nach holländischer Manier vor das Kirchenschiff gesetzt. Nach Erneuerung des Turmes der alten Nikolaikirche war dies der zweite der drei Kirchtürme, die später das Stadtbild für fast dreihundert Jahre prägen sollten. So war nicht nur im Detail ein Gebäude entstanden, das sich am zeitgenössischen holländischen Sakralbau orientierte.

Es war auch ein weiterer Baustein einer holländischen Stadt. Das holländische Bild der Stadtanlage war im 18. Jahrhundert so deutlich ausgeprägt, dass die Stadt von Zeitgenossen in einem Zug mit Amsterdam und Groningen genannt wurde.^{VI}



7

Blick durch die Heilig-Geist-Straße auf die namensgebende Kirche 1913



8

Luftfoto der östlichen Potsdamer Altstadt um 1925

Das Augenmerk Friedrich II. richtete sich darauf, das Erscheinungsbild der Stadt durch besondere Fassaden anderen europäischen Residenzen ebenbürtig zu machen. So, wie er die Fachwerkgebäude seines Vaters wenigstens mit einer massiven Fassade versah, wurde 1756 auch der Befehl erlassen, die Kanaleinfassung und die Brücken aus Sandstein neu herzustellen. Die Einfassungen erhielten schmiedeeiserne Geländer; zum Wasser führten 80 Treppen aus Sandstein hinab.

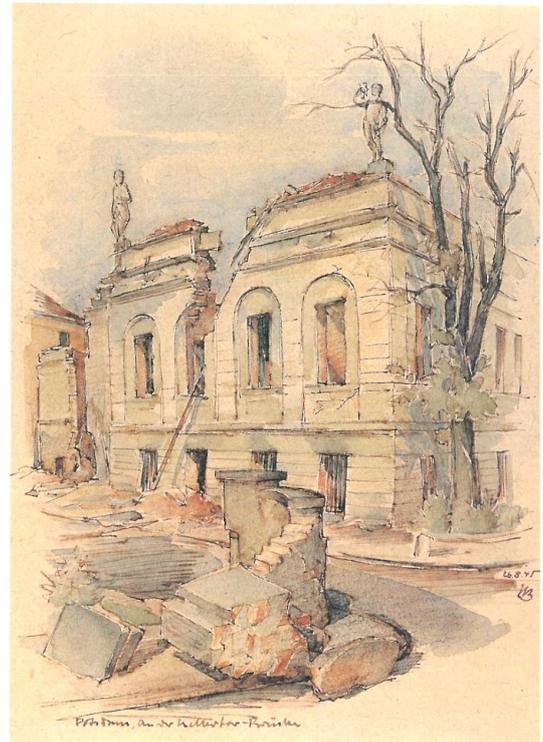
Die Gründungen der Mauern und Brücken erfolgten größten Teils auf hölzernen Pfählen. Aus der technischen Notwendigkeit einer großen Durchfahrthöhe unter die Brücken und möglichst niedriger Entlademöglichkeit an den Straßen ergab sich ein wellenförmiger Schwung der Straßen von Brücke zu Brücke, die wiederum über den Kanal einen Bogen machten.

Diese Bewegung des Terrains fand ihre Entsprechung im Widerspiel mit den barocken Fassaden. Die Arbeiten waren, einschließlich der Pflasterung, der den Kanal begleitenden Straßen, etwa 1770 abgeschlossen.

Im Sinne der Verschönerung der Stadt entstand 1788 das Wachgebäude am Kellertor wahrscheinlich nach Plänen von Andreas Ludwig Krüger. Es war mit toskanischen Säulen geschmückt und städtebaulich als Blickpunkt der südlichen Straße am Kanal platziert.

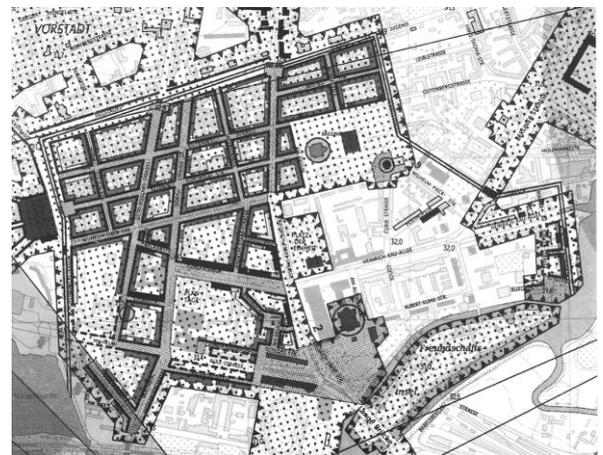
1.3 Städtebauliche Ausgangssituation vor der Sanierung

Nach den verheerenden Zerstörungen der letzten Kriegstage 1945 waren auch im Sanierungsgebiet die meisten Häuser nur Ruinen. Während der ersten Aufbauphase in der Mitte der 1950er-Jahre erfolgte der Wiederaufbau zwar nicht grundstücksbezogen aber in den historischen Baufluchten in traditioneller Ziegelbauweise und einer spezifischen stadtypischen Architektur. Musterbeispiele dafür bieten der Wiederaufbau in der Wilhelm-Staab-Straße, der Yorckstraße und der Spornstraße. Auch im Satzungsgebiet südlich des Stadtkanals begann ab 1957 der Wiederaufbau auf dem historischen Stadtgrundriss mit zeitgenössischer Architektur. Ganze Straßenzüge wurden neu errichtet. Die dritte Parteikonferenz der SED hatte aber 1956 die „Anwendung der sozialistischen Produktionsverhältnisse auch im Bauwesen verlangt“^{VII}. Während man in der großen und kleinen Fischerstraße noch traditionelle Gebäude errichtete, die mit ihren wechselnden Abmessungen an den Bestand anschließen können, wurde die Westseite der Heilig-Geist-Straße als erste Straße in Potsdam 1957-1958^{VIII} in Großblockbauweise gebaut. Dieses Projekt nimmt insofern in Potsdam eine Sonderstellung ein, als es das letzte Projekt der Stadt ist, „bei dem der vorherige Maßstab der Bebauung gänzlich auf die Neubebauung übertragen wurde. Bei der Planung dieses Projektes ist immer noch der Wille erkennbar, Potsdam zwar mit den rationalisierten Methoden präfabrizierter Bauteile, jedoch in der überkommenden Blockstruktur wieder aufzubauen.“^{IX} Die vereinzelt erhaltenen historischen Gebäude, die sich noch in der großen Fischerstraße und nördlich des Kanals erhalten hatten, wurden ohne umfassende Sanierung



9

Aquarell vom zerstörten Gebäude des
Garde du Corps Regiments



10

Verlorene Stadtstruktur zwischen Französischer
Kirche, Nikolaikirche und Standort der Heilig Geist
Kirche 1984

weiter genutzt. Das Bild 10 zeigt überdeutlich in welchem großem Bereich der kriegszerstörten Altstadt die Struktur durch den Wiederaufbau völlig verlassen wurde und der historische Stadtgrundriss zwischen Französischer Kirche, Nikolaikirche und dem Standort der Heilig Geist Kirche verloren ist.



11
Parkplätze in der Straße Am Kanal → Vergleiche
Bild 19 Plan der Versiegelung.



12
Grabungsaktion der Bürgerinitiative ARGUS
1990.



13
Erste Freilegung 1991 mit nachgegossenen
Geländerpfosten,

Auch aus diesem Grunde kommt dem Satzungsgebiet eine besondere Bedeutung zu, ist doch der Grundriss und die Fassung der Stadtkante zum Wasser hier noch vorhanden und in guter städtebaulicher Qualität des Nachkriegsaufbaus wieder verankert. So ist das Satzungsgebiet der Halt des angrenzenden Wohngebietes, das den Stadtgrundriss völlig verlassen hat.

Zeitgleich mit dem Abriss des Stadtschlusses 1960 wurde begonnen, den Stadtkanal zuzuschütten, um breitere Verkehrsstrassen schaffen zu können und einfache Verhältnisse für die unterirdischen Leitungssysteme zu haben. Völlig aus dem Stadtbild verschwunden ist der Kanal erst seit dem Abriss der Garnisonkirche 1968. Mit der Neugestaltung des Kanalbetts zu einem Grünstreifen ist 1967 im östlichen Abschnitt begonnen worden. Der Zeit entsprechend wurden in dieser Gestaltung selbstverständlich großflächige Stellplatzanlagen angelegt

Heute hat der zugeschüttete Kanal die Wirkung eines Deiches. Der schnelle Austausch des Grundwasserpegels mit dem Oberflächenwasser kann nicht stattfinden. Im Frühling sind die Keller der alten Häuser in der Innenstadt feucht, im Herbst sinkt der Grundwasserspiegel weit unter die Balkenköpfe der hölzernen Pfahlgründungen. Städtebaulich wurde fast der gesamte Kanalbereich zum Autoparkplatz umgenutzt. 1990 regte die Bürgerinitiative ARGUS die Ausgrabung des Stadtkanals an und begann demonstrativ die Freilegung mit dem Spaten östlich der ehemaligen Kellertorbrücke. Die Kanalmauern wurden freigelegt und die ersten fünf nachgegossenen Geländerstiele gesetzt.

Die „Heinrich-Rau-Allee“ wurde mit einem Beschluss der Stadtverordneten wieder in die Straße „Am Kanal“ umbenannt.

Im Jahr der Bundesgartenschau 2001 wurde ein mehr als 120 Meter langes Teilstück des Stadtkanals in der Yorckstraße wieder freigelegt. Mauern wurden saniert; die Treppen aus Sandstein neu ergänzt. Teilweise mussten Mauern und Treppen aufwendig durch den schlechten Baugrund hindurch auf Pfählen neu gegründet werden. Die Geländerstiele wurden nach altem Muster neu gegossen und Bäume an den begleitenden Straßen neu gepflanzt. Auch eine Brücke überspannt seit April 2001 wieder diesen ersten Teilabschnitt. Die Potsdamer Bürger können sich durch die Freilegung in der Yorckstraße wieder eine Vorstellung machen vom Gesamtverlauf des Stadtkanals. Ein Förderverein gründete sich. Der „Förderverein für die Wiederherstellung des Stadtkanals e.V.“ unterstützte das Projekt durch Sachspenden. So sind alle Geländerstiele durch Spenden finanziert worden. Die Stiele sind mit den Namen der Spender versehen. Auch die Brücke war ein Geschenk an die Stadt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich mit Beschluss vom 24. Januar 2001 mehrheitlich für die Wiederherstellung des gesamten Stadtkanals ausgesprochen. Die dafür erarbeitete Machbarkeitsstudie^x legte einen Kosten- und Zeitplan vor. Der Kanal kann abschnittsweise realisiert werden. Er wird wieder ein wichtiges Element des Potsdamer Stadtraumes. In seinem Verlauf werden die Stadträume gegliedert und die Maßstäblichkeit für die alten Häuser gesetzt. Sein Verlauf wird einen grünen Gürtel innerhalb der Stadt

bilden. Er wird in dieser Form auch den motorisierten Individualverkehr einschränken und damit die öffentlichen Stadträume für die Menschen wieder bestmöglich bewohnbar machen. Neben seiner technischen Funktion zur Harmonisierung der starken Grundwasserschwankungen wird er auch das typische Element des Wassers wieder in die Stadt zurückholen. Das wird eine neue Ebene, die Stadt zu erleben. Die Stadt wird sich wieder im Wasserspiegel. Dies ist eine wichtige Komponente der barocken Stadt. Entsteht doch dadurch auch vertikal eine Symmetrie der Fassaden.



14

Blick über die Havel auf die Heilig-Geist-Residenz

Bis 1974 stand die Turmruine der Heilig-Geist-Kirche. Das Kirchenschiff war schon vorher beseitigt worden. An seiner Stelle wurde in den 1960er-Jahren ein Kinderspielplatz angelegt, der den Grundriss der Kirche nachzeichnete. Nach dem Abriss des Turmes wurde der Platz nicht neu gestaltet und verkam zu einer Brache. Erst nach der politischen Wende konnte die Stadt zusammen mit der evangelischen Kirche einen eingeladenen Wettbewerb durchführen, in dessen Ergebnis 1995 der Entwurf des venezianischen Architekten Augusto Romano Burelli verwirklicht wurde. Vom Neubau der Heilig-Geist-Residenz auf

dem früheren Kirchengrundstück ging ein wesentlicher städtebaulicher Impuls für den gesamten Stadtbereich aus. Es entstanden neue Platzräume am Havelufer.

Die erhaltenen großen Kastanienbäume markieren die Uferkante.



15

Verfallene Stadtmauer 2004

Mit der Realisierung eines solchen Projektes traten die Missstände des Gebietes deutlicher zu Tage. Der große zusammenhängende Bereich der historischen Stadtmauer zwischen Eltesterstraße und Türkstraße verfiel zusehends. Teile waren einsturzgefährdet.

Von der ganzen historischen Mauer um die Stadt hat sich nur dieser Teil der barocken Stadtmauer bis in das 21. Jahrhundert erhalten. Dahinter siedelten sich Nutzungen an, die naturgemäß am Wasser liegen müssen, wie ein Fischereibetrieb und die Weiße Flotte.

2. Vorbereitung der Sanierung

2.1 Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen gem.

§ 141 Baugesetzbuch (BauGB) sind vor Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.03.2003 eingeleitet worden. Der Beschluss wurde am 05.08.2003 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Beschlussfassung über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde noch keine Festlegung über das anzuwendende Sanierungsverfahren getroffen. Wie der Plan zeigt, ist der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen räumlich sowohl an dem Gebiet der Satzung „Potsdamer Mitte“ als auch an der Schiffbauergasse angeschlossen.

2.2 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Im Untersuchungsgebiet lagen komplexe städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor, die die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in besonderem Maße erforderlich machten.

Die vorbereitenden Untersuchungen stützen sich im Wesentlichen auf die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Gutachten und Planungen. Die daraus abgeleiteten Sanierungsziele sind unter Pkt. 3.4 dargestellt.

Innerhalb des landschaftlich und stadträumlich exponierten, aber hin-

sichtlich seiner städtebaulichen Entwicklung stark vernachlässigten Gebietes südlich der Straße Am Kanal lagen in der Großen Fischerstraße bauhistorisch und stadtgeschichtlich bedeutsame Einzelgebäude und Anlagen, die zu einem großen Teil denkmalgeschützt sind.^{XI}

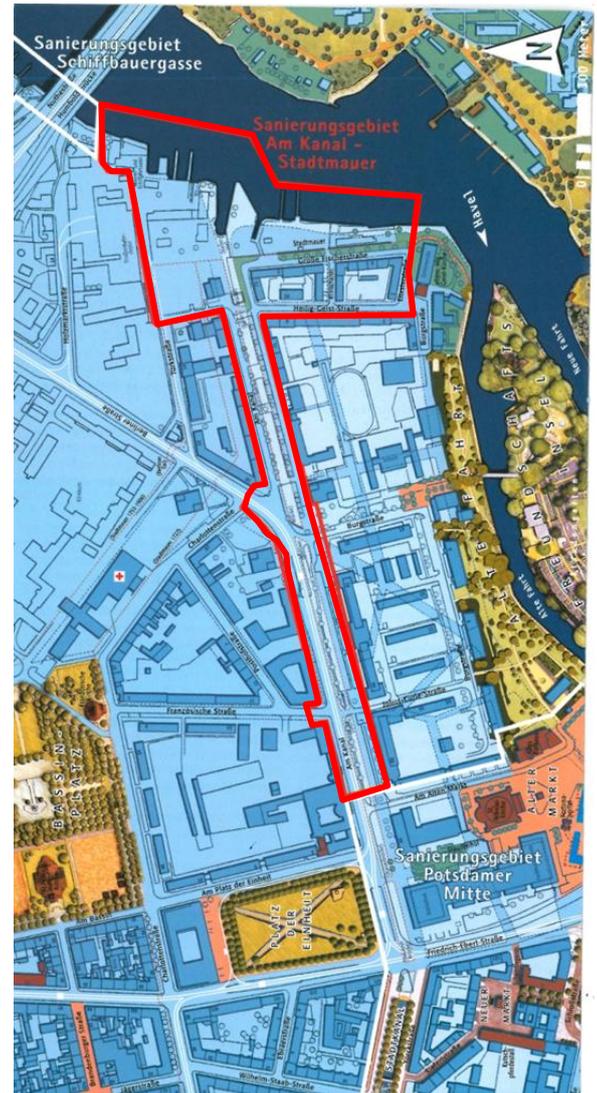
Alle Wohngebäude hatten Mängel in der baulichen Beschaffenheit. Insbesondere betraf dies aber auch die denkmalgeschützten Gebäude. 2003 waren lediglich zwei denkmalgeschützte Gebäude saniert.

Zahlreiche Bodendenkmale waren im Gebiet eingetragen. Im ganzen Gebiet sind die Belange des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Alle Straßen im Satzungs-bereich sind Pflasterstraßen.

Der Bereich um die Straße Am Kanal wurde im Zuge der Barocken Stadterweiterungen bebaut, was aufgrund der fast flächendeckenden Neubebauung nach 1945 zwischen Havel und Am Kanal kaum noch erkennbar war.

Südlich der Straße Am Kanal dominierte die Wohnnutzung, ergänzt durch größere Gemeinbedarfseinrichtungen. Nördlich der Straße fand sich das Wohnen nur noch in Teilen der straßenbegleitenden Bebauung, ansonsten herrschten hier verschiedene gewerbliche Nutzungen vor.

Die vorbereitenden Untersuchungen verwiesen darauf, dass im Bereich des Stadtkanals ein Großteil der mehr als 50 Jahre alten Gebäude (Wiederaufbau der Nachkriegszeit) durchgreifend modernisierungs- und sanierungsbedürftig waren. Die vorbereitenden Untersuchungen gingen auch davon aus,



16

Plan des Untersuchungsgebietes

dass der Uferbereich der Havel, wo sich im 19. Jahrhundert noch eine öffentliche Schwimmanstalt befand, aufgrund unzureichender Erschließungsbedingungen und eines hohen Anteils brachgefallener Gewerbeflächen einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung bedürfe.

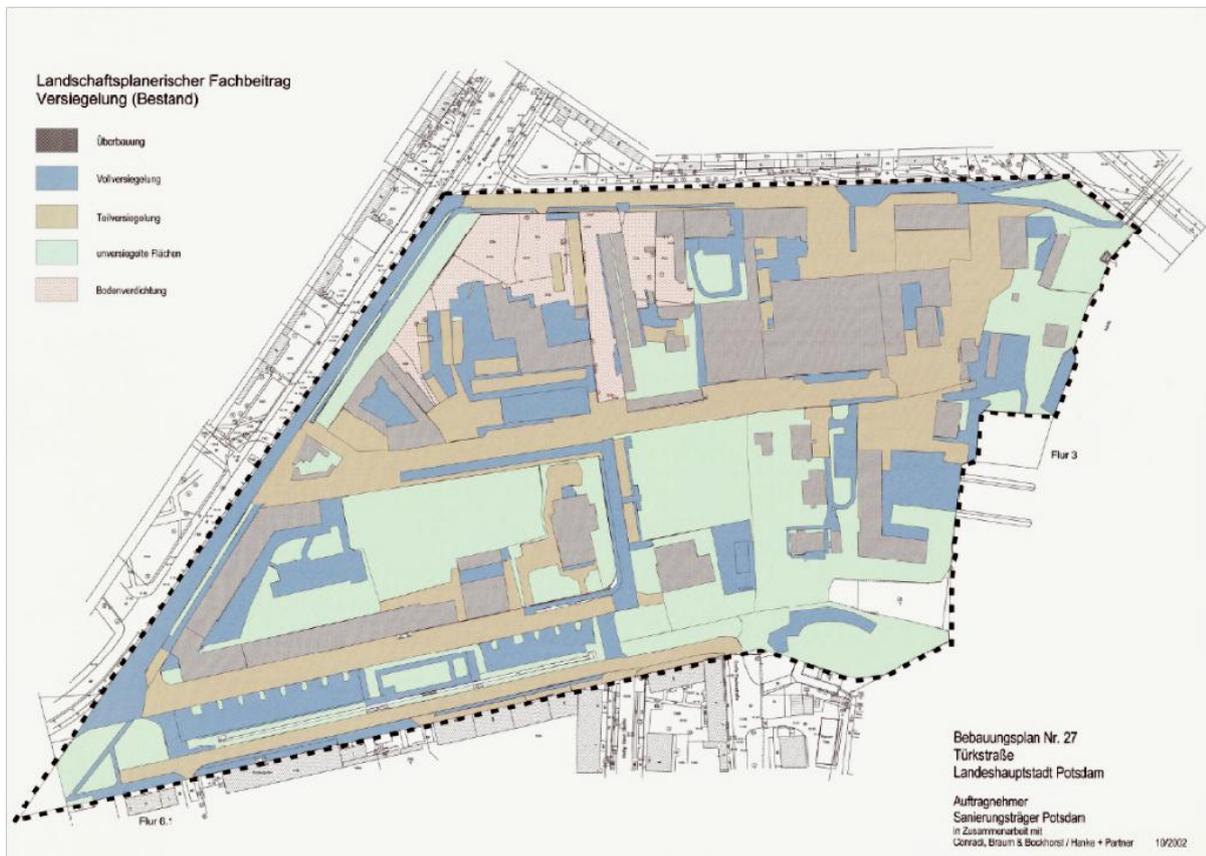
Das Havelufer im Osten des Sanierungsgebietes war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich; an der Türkstraße wurden diese Bereiche vom Wasser- und Schiffsamt, östlich der Großen Fischerstraße durch die Weiße



17
Kinder am Liegeplatz der „Burgfischer“ hinter der Heiliggeistkirche



18
Foto vom Standort des Kellertorwachgebäudes. Der Kanal ist noch verschüttet und die Landzunge an der Havel liegt brach gefallen vor der Eigentumsklärung



19
Plan der Versiegelung von Hanke & Partner

Flotte und einen Fischereibetrieb genutzt. Hier wurde der direkte Bezug zum Landschaftsraum als städtebauliches Ziel formuliert.

Im östlichen Mündungsgebiet des Stadtkanals wurde zur Verwirklichung dieser Ziele eine teilweise städtebauliche Neuordnung für erforderlich erachtet, da die damaligen Grund-

stückszuschnitte eine Öffnung des Kanals nur bedingt zugelassen hätten.

In der verkehrlichen Erschließung wurden für das Gebiet keine Defizite gesehen. Die Straßen waren ausreichend dimensioniert. Der gesamte Verkehr war nur als Anliegerverkehr einzustufen. In der Gestaltung des Straßenraumes wurden allerdings wesentliche Mängel gesehen. Im Straßenraum der Straße Am Kanal war der frühere Charakter des Straßenraumes zwar noch zu ahnen, wurde aber empfindlich gestört durch großflächiges Parken im Verlauf des ehemaligen Stadtkanals.

Die in den 1960er Jahren angelegten Hecken suggerieren einen Grünzug, der eher durchgehend versiegelt ist.

Von der bereits begonnenen Wiederöffnung des Stadtkanals im Verlauf der Yorckstraße sowie der weiteren Öffnung im Satzungsgebiet wurde erwartet, dass damit das derzeit eher abgelegene Gebiet auf eine ganz neue Weise mit der Innenstadt verbunden werden kann. Damit sollte auch deutlicher werden, dass das Gebiet im Umgebungsbereich der Berlin-Potsdamer Garten- und Parklandschaft liegt, von der große Teile in die Weltkulturerbe-Liste der UNESCO aufgenommen wurden.

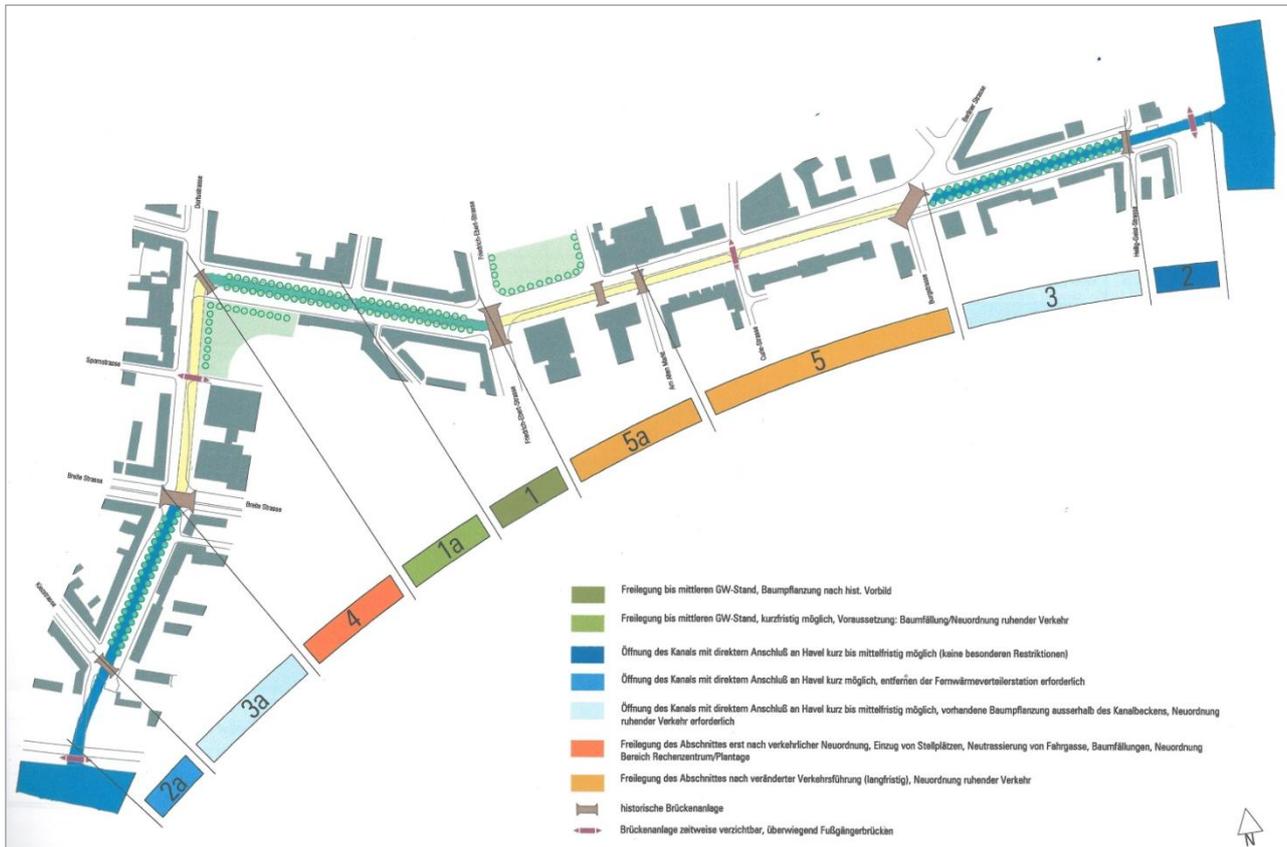
Die Aufstellung eines Sozialplanes wurde nicht für erforderlich gehalten, da keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen geplant waren und sich der zu sanierende Gebäudebestand z.T. im Besitz von Wohnungsgesellschaften befand, an denen die Stadt Potsdam selbst beteiligt ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen gliederten das Gebiet in drei Teilbereiche:

Das Wohngebiet um die Große Fischerstraße

Das gewerblich genutzte Havelufer südlich des Kanals mit Teilen der historischen Stadtmauer

Der östliche Teil des Straßenzugs „Am Kanal“ als ruhige Erschließungsstraße.



20

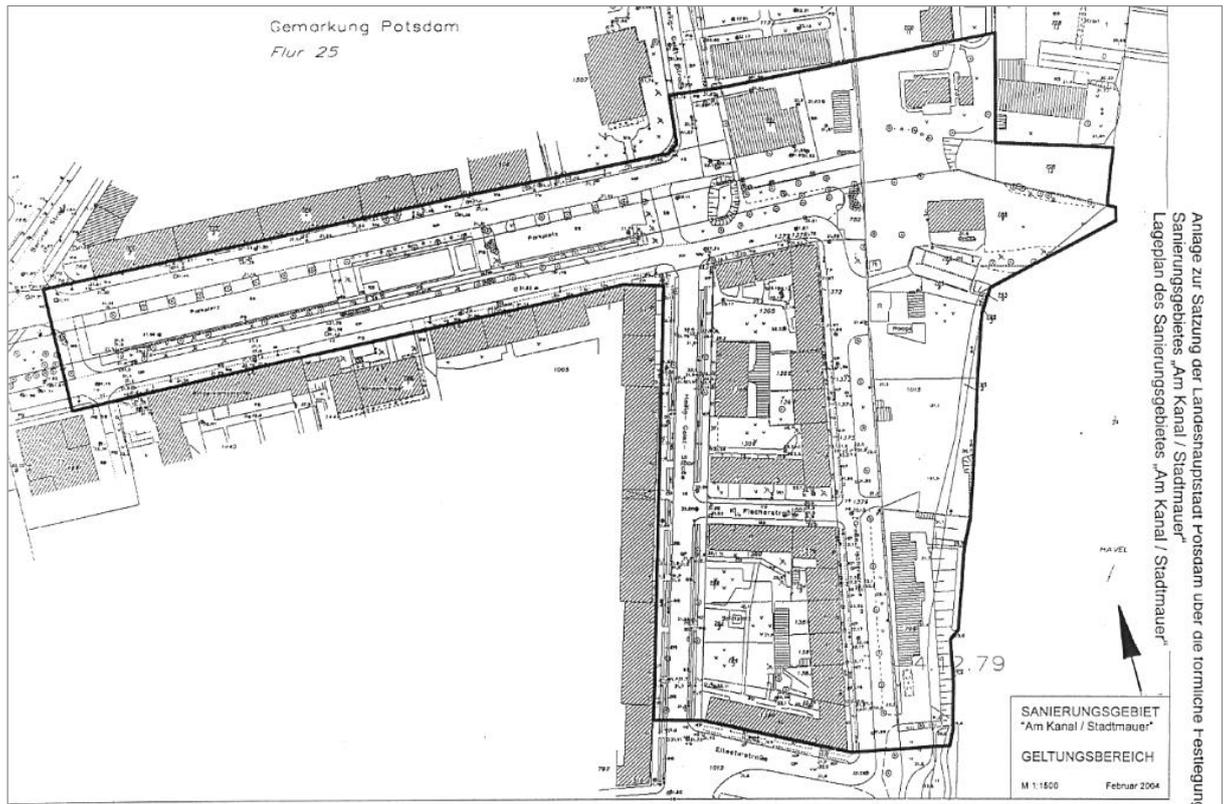
Plan der Bauabschnitte

2.3 Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal- Stadtmauer“

Am 05. Mai 2004 erfolgte der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal – Stadtmauer“. Abweichend vom Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsbereiches „Potsdamer Mitte“ erfolgte die förmliche Festsetzung als eigenständiges Sanierungsgebiet. Das war sowohl aus planerischen wie aus rechtlichen Gründen zwingend erforderlich. Der Bereich zwischen der Straße Am Alten Markt und der Berliner Straße wurde nicht als Sanierungsgebiet festgesetzt. Hier bestehen bedingt durch die stärksten städtebaulichen Überformungen in

der Nachkriegszeit die ungünstigsten Voraussetzungen und damit der umfangreichste Handlungsbedarf zur Freilegung des Stadtkanals. Auch diesen Stadtbereich in das Sanierungsgebiet zu integrieren, hätte dem Gebot der Zügigkeit der Durchführung (§ 136 (1) BauGB) widersprochen. Auch im Norden und Süden wurde die Satzungsgrenze zurück genommen.

Der nördliche Bereich hätte sich zudem mit dem geplanten Neubau der Feuerwehr und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Türkstraße“ überschritten. Im Süden war der gute Zustand der Straßen um den Neubau der Heilig-Geist-Residenz der Grund für die Zurücknahme der Satzungsgrenze. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt 13/2004 vom 27. Mai 2004.



16

Plan des Untersuchungsgebietes

2.4 Beauftragung des Sanierungsträgers Potsdam

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Dafür kann sich die Gemeinde eines geeigneten Beauftragten bedienen. Der treuhänderische Sanierungsträger übernimmt dann die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 146 bis 148 BauGB, erwirbt Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung und bewirtschaftet die der Sanierung dienenden Mittel. Die Sanierungsträger Potsdam GmbH

ist von der Landeshauptstadt Potsdam mit der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Am

Kanal/Stadtmauer“ beauftragt und erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Stadt Potsdam als deren Treuhänder (treuhänderischer Sanierungsträger).

2.5 Entscheidung zum vereinfachten Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch unterscheidet grundsätzlich zwei Sanierungsverfahren; das umfassende und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Sanierungsmaßnahme „Am Kanal/Stadtmauer“ wird gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.05.2004 zur Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

Die Gemeinde hat nach § 142 (4) BauGB grundsätzlich das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden, wenn „die Durchführung (der Sanierung) hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird“. Diese Tatsache war hier gegeben. Deshalb wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Für die Grundstücksneuordnung im Bereich der Stadtkanalmündung war auch zu erwarten, dass die Mitwirkung der betroffenen Eigentümer gegeben ist.

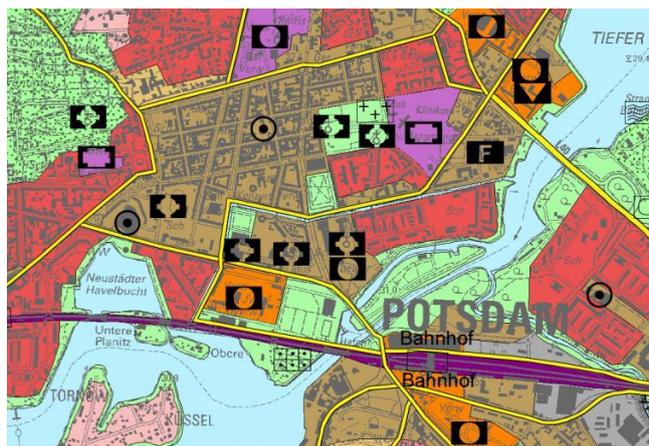
Im vereinfachten Sanierungsverfahren finden die Vorschriften des besonderen Bodenrechtes (Dritter Abschnitt, §§ 152 bis 156a BauGB - Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise sowie den Ausgleichsbetrag des Eigentümers) keine Anwendung. Es kann zudem die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt oder Absatz 1 oder 2 nach § 144 BauGB ausgeschlossen werden. Damit wird auch kein Sanierungsvermerk in die Grundbücher eingetragen.

Die teilweise Refinanzierung der Straßenbaumaßnahmen erfolgt ebenso wie außerhalb von Sanierungsgebieten über Erschließungsbeiträge, die nach Fertigstellung der einzelnen Teilmaßnahmen zeitnah erhoben werden können. Damit ist bei diesen Maßnahmen eine Refinanzierung schon während der noch laufenden Sanierungsmaßnahme möglich. Eine etwaige Werterhöhung der Grundstücke bleibt beim vereinfachten Verfahren unberücksichtigt.

3. Sanierungsverfahren

3.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan regelt als vorbereitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für die gesamte Gemeinde der Landeshauptstadt Potsdam. Nördlich des Satzungsgebietes ist darin ein Mischgebiet höherer Dichte (GFZ 0,8-1,2), südlich der Straße Am Kanal ein Allgemeines Wohngebiet mittlerer Dichte (GFZ 0,4-0,9) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist der ehemalige Stadtkanal seit Anfang der 1990-er Jahre in seinem gesamten historischen Verlauf als Wasserfläche in schematischer Breite dargestellt.



22

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam

Die Uferbereiche der Havel sind als Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt geändert am 30. Januar 2013 und ist mit neuen Änderungen seit der Veröffentlichung am 27. Februar 2014 wirksam.

2003 wurde für das Gebiet zwischen Holzmarktstraße und Burgstraße, begrenzt von Havel und Berliner Straße ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der Rahmenplan benannte wichtige städtebauliche Ziele im Plangebiet, die zum einen in die

Erarbeitung eines Bebauungsplanes nördlich der Straße Am Kanal einfließen als auch als Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ übernommen wurden. Die Ziele wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit wurden die Anforderungen an das Gebiet fortgeschrieben und präzisiert.

Für den Bereich nördlich des Stadtkanals ist 2006 ein Bebauungsplan durch die Stadtverordneten beschlossen worden, der für den Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes 2015 geändert wurde^{XII}. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ weist eine Teilfläche östlich der Heilig-Geist-Straße als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 offene, maximal 2-geschossige Bauweise) aus. Die übrigen Flächen sind als Mischgebiete (GRZ 0,4 maximal 3-geschossige Bebauung) festgesetzt. Die Uferbereiche außerhalb der Baufelder waren im ursprünglichen Beschluss des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen sind für die Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes nördlich des Kanals und östlich der Stadtmauer mit einem Änderungsbeschluss als Sondergebiet für die Nutzung des Amtes festgesetzt worden. Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde bereits die planerische Sicherung des historischen Stadtkanals als wichtiges Ziel benannt^{XIII}.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 27 „Türkstraße“ für den Bereich zwischen Holzmarktstraße und der Straße Am Kanal legte bereits städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Am Kanal fest und benannte konkrete Nutzungen auch für den öffentlichen Raum. Der Bebauungsplan wurde aber während seiner Erarbeitung entsprechend der Sanierungssatzung so begrenzt, dass keine Überschneidungen mit dem Plangenehmigungsverfahren

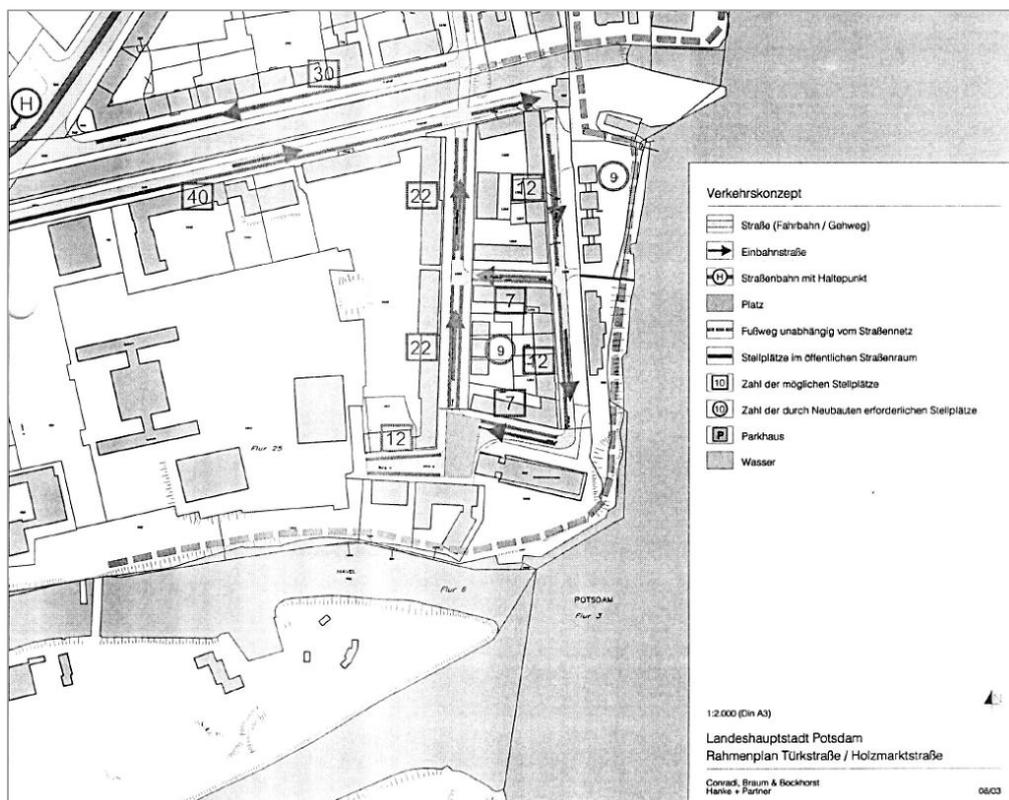
für den Stadtkanal erfolgten. Damit war das Verfahren für den Stadtkanal eindeutig räumlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegrenzt.

Mit Beschluss vom 24. Januar 2001 bekannte sich die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zur Wiederherstellung des Stadtkanals. Auf Grund dieses Beschlusses wurde eine Machbarkeitsstudie^{XIV} erarbeitet. In die Erarbeitung waren nicht nur die städtischen Fachbereiche, wie der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen und die untere Wasserbehörde einbezogen, sondern auch die Stadtwerke, die wichtige Aussagen für die Leitungsverlegungen machten. Die Studie untersucht alle Stadtbereiche und zeigt abschnittsweise die Umsetzungsoptionen auf. Die Studie benennt dies auch für die Bauabschnitte im später festgelegten Satzungsbereich der Sanierungssatzung „Am Kanal – Stadtmauer“. Somit formuliert sie die Aufgabenstellung im Kontext mit den anderen Bauabschnitten.

3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Im August 2003 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan durch das Büro Conradi, Braum Bockhorst im Entwurf vorgelegt. Die dort dargestellten Entwicklungsziele wurden in die Überlegungen zu den Sanierungszielen einbezogen und nördlich der Straße Am Kanal in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Türkstraße“ aufgenommen. Deshalb konnte auf eine Beschlussfassung des Rahmenplans verzichtet werden.

Die wesentlichen Ziele für diesen Stadtbereich waren die Wiederherstellung des Stadtkanals und seiner Brücken und die Sanierung der historischen Stadtmauer. Ein unabhängig vom Straßennetz verlaufender Uferweg mit einer Fußgängerbrücke.



23

Ausschnitt aus dem Verkehrskonzept des Rahmenplans Türkstraße/Holzmarktstraße

über den Stadtkanal gehörte zu den städtebaulichen Zielen wie auch die Schließung der östlichen Blockseite in der südlichen Heilig-Geist-Straße. Auch der Wiederaufbau des Kellertorwachgebäudes, dessen Grundstück noch vorhanden war, war ein Ziel ebenso wie die Bebauung des Grundstückes an der Stadtmauer zwischen Türkstraße und Stadtkanal. Diese Grundstücksbebauung nördlich des Kanals wurde im o.g. Bebauungsplan dargestellt

3.3 Erhaltungssatzung

Eine Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 02.03.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossen und am 31.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden und damit rechtsverbindlich festgesetzt. Mit der Erhaltungssatzung

soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes gesichert werden. Auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt soll der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht unterworfen werden.

3.4 Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen benennen folgende Sanierungsziele:

- „Wiederherstellen des Stadtkanals als ein zentrales Element der historischen Stadtstruktur;
- Erhaltung und Sanierung der Stadtmauerabschnitte im Gebiet;
- Öffnung der Uferzone der Havel als Erholungsraum;
- Modernisierung und Instandsetzung der noch vorhandenen städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz (Bereich Große Fischerstraße);

- Neugestaltung der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze.“^{XV}

Die Sanierungsziele wurden aus dem Rahmenplan entwickelt, der bereits als Hauptziele für das Stadtgebiet die Sanierung der Gebäudesubstanz und die Wiedergewinnung des historischen Stadtraumes benennt. Dazu gehörten die beiden Einzelprojekte der alten Stadtmauer und der historische Stadtkanal. Das Stadtkanalprojekt wurde dabei ausdrücklich als Bindeglied zwischen den verschiedenen Stadtstrukturen verstanden, dass als übergeordnetes gesamtstädtisches Projekt in einem Bauabschnitt zu realisieren ist.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung durch Wohnungsbau sollte genutzt werden. Eine Öffnung zum Wasser war ebenfalls erklärtes Sanierungsziel.

4. Projekte Sanierungsergebnisse

4.1 Stadtkanal

Im Sanierungsgebiet liegt der sog. Bauabschnitt 2 des Stadtkanals (siehe Bild 14, Grafik Bauabschnitte, Seite 8) der in seinem ganzen technischen und funktionalen Umfang hergestellt und erlebbar gemacht wurde.

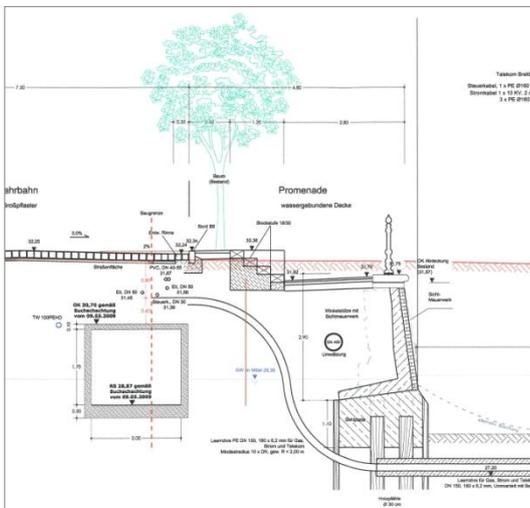
Dieses Projekt wurde im Programm



24

Den Stadtkanal querende Leitungen im Bereich der Kellertorbrücke, Mitte rechts die erste Freilegung von 1990

städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Der gesamte Bauabschnitt des Stadtkanals im Sanierungsgebiet wurde im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens zur Herstellung eines Gewässers genehmigt. Dazu war vorab eine Vorprüfung im Einzelfall gem. § 3 c) UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für das Gesamtprojekt erforderlich. Die Behörde prüfte in diesem Fall zunächst nach § 31 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ob eine Teilzulassung in Betracht kommt. Dementsprechend muss geprüft werden, ob das Gesamtvorhaben insgesamt erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Im Zusammenhang mit den Bauunterlagen für den Bauabschnitt 2 hat die Stadt die Vorprüfungsunterlagen für das Gesamtprojekt vorgelegt.



25

Düker unter der Kanalsohle

Die Vorprüfung führte zum Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) nicht erforderlich, so dass zum einen gem. § 31 Abs. 3 WHG der genannte Bauabschnitt im Wege einer Plangenehmigung zugelassen werden konnte und darüber hinaus einer weiteren abschnittswisen Zulassung

der Herstellung des Gewässers gem. § 31 Abs. 4 WHG keine Gründe entgegenstehen. Damit betroffenen Behörden und Eigentümern im Vorfeld bereits Gespräche geführt wurden, war die Mitwirkung dieser Eigentümer gesichert.

Die wichtigste Maßnahme vor Baubeginn war die Untersuchung des querenden Leitungsbestandes.

Hier wurden mit den jeweiligen Leitungsträgern verschiedene Möglichkeiten zur Umverlegung gefunden. So wurde für die Fernwärme in einem anderen Stadtbereich ein Ringschluss hergestellt.

Für die große querende Regenwasserleitung wurde im Zuge von Neuverlegungen im Bereich des Neubaus der Potsdamer Feuerwehr in der Holzmarktstraße eine neue Führung zur Havel realisiert. Elektrokabel und Fernmeldekabel erhielten einen Düker, der nun bereits unterhalb der zukünftigen Sohle des Kanals geführt wird.

Die Vorbereitung der Baumaßnahme begann mit der geforderten Munitionsfreimessung des Bauareals. Während intensiver archäologischer Grabungen wurde die Planung erstellt und um die neuen denkmalrechtlichen Erkenntnisse angeglichen. Die vorhandenen Gründungspfähle konnten weiter genutzt werden. Der Statiker konnte auf die Pläne der Archäologen aufbauen.

Nur dort wurden weitere Holzpfähle zur Verstärkung in den Boden gerammt, wo die vorhandenen hölzernen Gründungspfähle nicht eng genug standen. Die Gründungspfähle wurden so eingekürzt, dass sie ständig unter Wasser bleiben, was ihre Haltbarkeit wesentlich verlängert.

Die Mauer der Kanalwandung wurde teils als verblendete Winkelstützwand oder auch als Schwergewichtsmauer ausgeführt. Die hierfür gewählten Ziegel entsprechen den bauzeitlichen Ziegeln in Farbe und Format.

Die Sandsteinarbeiten wurden ebenfalls nach der vorgefundenen Situation ausgeführt. Auf der Nordseite wurden fast vollständig die oberen Wulstplatten aus Sandstein unter einer Straßenbetonschicht gefunden. Dort wurde auch das an die Mauer anschließende Pflaster wieder ergänzt.

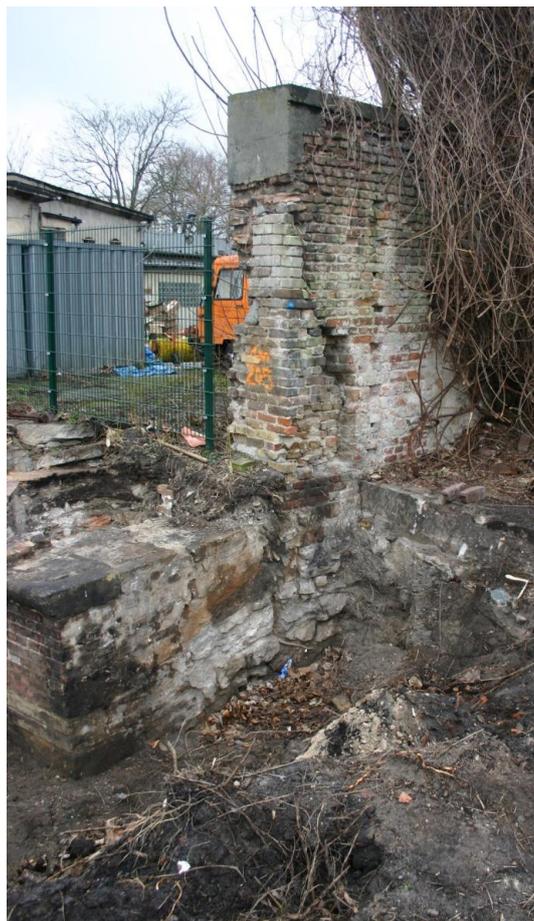
Ein Geländer wurde auf der Nordseite nicht vorgesehen, da es ursprünglich nicht vorhanden war. Der nördliche Bereich an der Stadtmauer war bis zum Kriegsende von einem ehemals königlichen Magazingebäude bestanden und es wurden dort an der Kanalmauer große Schiffe entladen.



27

Arbeiten zwischen den alten und neuen Pfählen unter dem Torfeiler

Sämtliche Stiele des Stadtkanalgeländers wurden wie in der Yorckstraße auf Kosten des „Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam e.V.“ neu gegossen. Ursprünglich wollte der Förderverein auch die Mittel für den Wiederaufbau der Kellertorbrücke durch Spenden einwerben. Wegen dem geplanten Bau der Brücke wurde die Sanierung der Kanalwandung einige Meter über die Kellertorbrücke hinaus



26

Beginn des Stadtkanals unter der Stadtmauer nach der Freilegung

vorgenommen. Bislang stehen die Mittel für die Planungsleistungen für das Brückenbauwerk aus einer Spende zur Verfügung. Die Brücke selbst ist noch nicht finanziert.



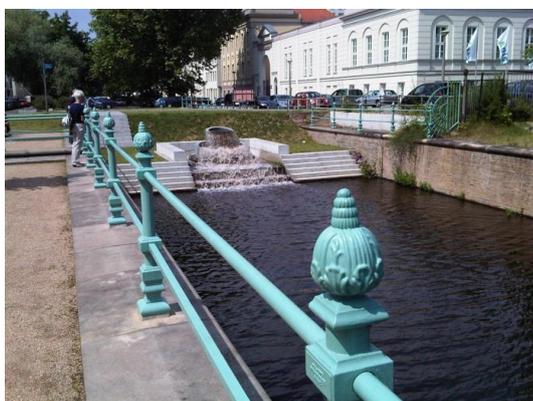
28

Historisches Pflaster unter Straßenbeton freigelegt



29

Kellertorbrücke mit Offizierskasino des Garde du Corps Regiments, rechts im Bild große Havelschute zur Entladung am königlichen Proviantamt Am Kanal Nr.1 um 1905



30

Kanal mit Einleitbauwerk der Wasserumwälzung 2013

Die Wasserqualität des stehenden Gewässers im freigelegten Stichkanal muss bis zur durchgehenden Freilegung des Bauwerkes durch eine Umwälzung gesichert werden. Dazu wird Wasser am Anfang des Kanals entnommen und am Ende über das Einleitbauwerk wieder eingespeist. Das aus Betonfertigteilen bestehende Einleitbauwerk kann flexibel

jeweils an das Ende des Kanalausbaus versetzt werden. Die Umwälzung ist jahreszeitlich differenziert erforderlich. In den kalten Wintermonaten kann darauf gänzlich verzichtet werden. Die Qualität des Wassers ist damit im Stichkanal mindestens so gut wie die Wasserqualität der Havel.

Neue Straßenbäume wurden gepflanzt. Hier sind wieder Linden als die alte, ursprüngliche Bepflanzung gesetzt worden.

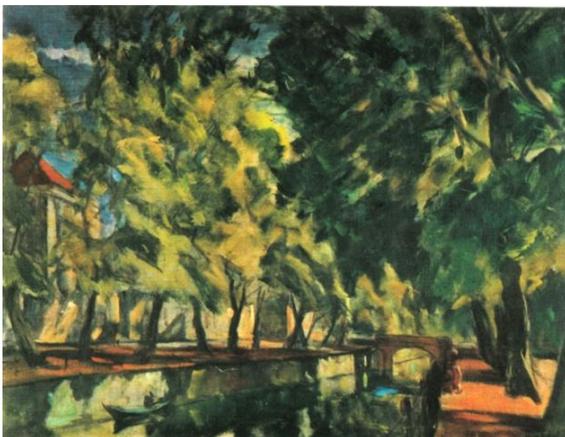
Der Stadtkanal trägt maßgeblich zur erheblichen Aufwertung der stadträumlichen Qualität bei. Die Maßnahme verbindet als strenges und einheitlich gestaltetes, räumliches Kontinuum die verschiedenen Stadträume und Stadtraumfragmente wieder stärker miteinander. Außerdem werden die angrenzenden Stadträume durch die

neuen Gestaltungsqualitäten und die Lage am Wasser nachhaltig als Wohnstandorte aufgewertet und stabilisiert.

Die Maßnahme ist ebenfalls als eine gebietsbezogene erwünschte Verkehrsberuhigung einzustufen. Das Stadtklima kann sich durch die höhere Verdunstung über den freien Wasserflächen verbessern, da in Kanalnähe damit kühlere Temperaturen an Sommertagen erreicht werden. Der Wasserhaushalt des Grundwassers wird egalisiert. Das freigelegte Bauwerk schafft Möglichkeiten für vorhabenbezogene Trennsysteme von Schmutz- und Regenwasser, da es nach Fertigstellung bei entsprechender Vorreinigung als Vorfluter dienen kann.

Durch die Neugestaltung des Kanals in der Yorckstraße ist eine Sichtbarmachung erfolgt, die den historischen Stadtraum verständlich macht.

Durch die technische Wiederherstellung des Wasserlaufs im Bauabschnitt 2 ist die neue Aufenthaltsqualität auch mit dem Wasser erlebbar. Eine neue Erlebnisebene wird mit der Wasserfläche wieder in die Stadt gebracht.



31

„An der Kellertorbrücke um 1920“

4.2 Stadtmauer

In der Großen Fischerstraße und der Verlängerung über den Stadtkanal bis zur Türkstraße hat sich die Stadtmauer aus der ersten barocken Stadterweiterung von 1722 erhalten. Die letzten Reparaturarbeiten fanden in den 1930er Jahren statt. Entsprechend schlecht war der Bauzustand.



32

Stadtmauer während der Sanierung 2004

Nördlich des Kanals sind offensichtlich in den 1950er Jahren Abdeckkronen aus Beton gemacht worden, die aber die Feuchtigkeit von der Mauer nicht fernhalten. Die feuchten Mauersteine frieren aus. Für den im Sanierungsgebiet gelegenen südlichen Abschnitt (im Besitz der Stadt Potsdam), konnte dank einer Förderung aus dem LBS-Programm eine Restaurierung erfolgen. Aus dem Landesbauprogramm "Städtebauliche Erneuerung" (LBS) wurden Zuwendungen erteilt, die in der Finanzierungsübersicht mit dargestellt sind. Die Sanierung der Stadtmauer war von großem öffentlichem Interesse begleitet. Der Rotary-Club hat 2003 in Arbeitseinsätzen den Pflanzenaufwuchs beseitigt, dessen Wurzeln das Mauerwerk zu sprengen drohten und hat lose Steine auf der Mauerkrone entfernt. Die anschließende Sanierung der Stadtmauer erfolgte so behutsam



33

Sanierte Stadtmauer) 2005

dass Schrägstellungen nicht begradigt, sondern nur gesichert wurden. Einige Bögen wurden neu gemauert auf Lehren, die nach alter Form gebaut waren. Die Abdeckung aus Dachziegeln wurde nicht wie früher in Mörtel verlegt, sondern liegt unterlüftet auf Dachlatten aus Robinienholz.

4.3 Kellertor

„Beim Anfange des Kanals, wo er aus der Havel tritt, ist das Kellertor, ein Wassertor, von einem hölzernen Gitter zwischen zwei steinernen Pfeilern.“^{XVI}

Der nördliche Torpfeiler war offensichtlich umgefallen, als sich die Kanalmauer im Laufe der Jahre immer mehr zum Wasser neigte. Der südliche Pfeiler ist mit der Zerstörung des Wachgebäudes verloren gegangen. Im Jahr 2012 konnte der nördliche Pfeiler des Wassertores wieder hergestellt

werden, nachdem in den Vorjahren mit der Erneuerung der Kanalwände die Gründung um weitere Holzpfähle verstärkt worden war.



34

Kinder an der Mauer

Die Maße konnten dem Befund entnommen werden. Auch ließ sich mit alten Fotos (Bild 32) belegen, dass der erste Mauerbogen bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts ausgemauert war.

So wurde die Mauer dort auch wieder in ganzer Stärke saniert.

Die großen Essigbäume an der Stadtmauer wurden entfernt, die mit ihren Starkwurzeln die Fundamente beschädigten. Der südliche Pfeiler des Kellertores konnte im Zusammenhang mit dem Neubau des Kellertorwachgebäudes wieder errichtet werden.

An dieser Stelle befindet sich in der neu errichteten Stadtmauer ein überwölbter Durchgang als öffentlicher Zugang zur Landzunge.

4.4 Kellertorbrücke

Wie alle anderen sechs Brücken über den Kanal war auch die Kellertorbrücke ursprünglich eine hölzerne Portalzugbrücke.



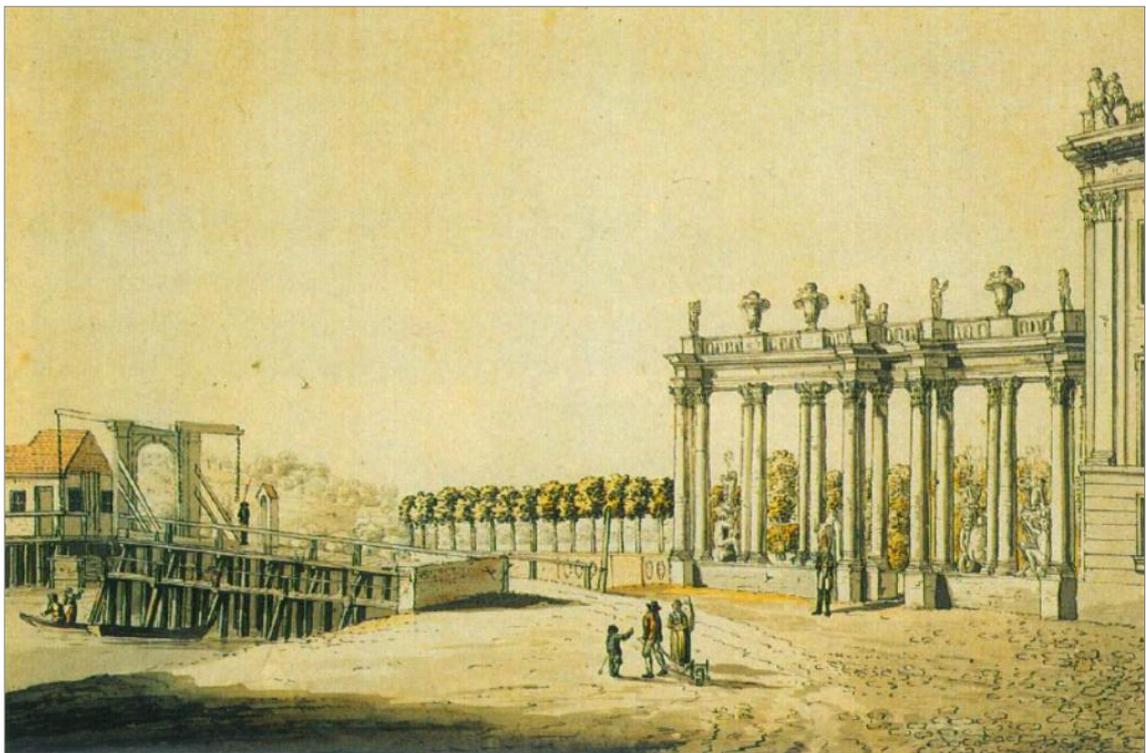
35

Noch fehlender Torpfeiler 2011



36

Baustelle mit Rüstung für den Torpfeiler



37

Zeittypische hölzerne Hubbrücke in der Langen Brücke

Im Zuge der steinernen Einfassungen des Stadtkanals ab 1756 wurde die Brücke in massiver Form neu errichtet. Den Entwurf dazu fertigte Heinrich Ludewig Manger an. Sie erhielt „in der Mitte einen großen gedrückten Bogen von 20 Fuß Weite, damit die hier gewöhnlichen großen Fahrzeuge, die man Schuten oder Gellen nennt, bequem durchkommen konnten“^{XVII}.



38
Nördlicher Strompfeiler der Kellertorbrücke 1927 bei Niedrigwasser. Die gesamte Holzgründung ist zu erkennen



39
Freigelegte Brückenbögen der Kellertorbrücke

Sie erhielt Geländer aus Sandstein mit Postamenten, auf denen kugelförmige gläserne Laternen auf eisernen verzierten Trägern standen. Sie verlief auf Grund der Straßenlage schiefwinklig über den Kanal. Das ist bei einer Konstruktion aus einzelnen Quadern recht aufwendig, weil alle Einzelteile

ebenso schiefwinklig gehauen werden müssen.

Seitlich der Brücke waren wie an der Breiten Brücke bogenförmige Treppen als „öffentliche Abtritte“^{XVIII} angelegt. Die Brücke überstand den Krieg. Verloren ging das bereits mit Ziegelsteinen veränderte Gelände (vergl. Bild 9). Mit der Zuschüttung des Stadtkanals wurden die Brückenbögen eingeschlagen, damit sie nicht mehr über das Gelände ragten. Eine Betonfahrbahn ersetzte die Brücke. Die im Boden noch vorhandenen Pfeiler wurden z.T. als Auflager für querende Leitungen genutzt. Diese Leitungen konnten inzwischen verlegt werden. Für die Leitungen, die nicht in anderen Straßenräumen ersetzt werden konnten, ist ein Düker gebaut worden, der insbesondere die Elektrokabel neben dem Brückenneubau bündelt. Der Düker liegt unter der zukünftigen Sohle des Kanals.

Für die Kellertorbrücke wurde auf Kosten des „Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam“ die Planung erstellt. Diese sieht vor, die Brücke als Stahlbetonbrücke neu zu errichten und die vorhandenen Pfeilerfragmente auf Grund ihres Denkmalwertes als nichttragende Elemente in die Konstruktion zu integrieren. So kann sich die Form der neuen Beton-Bögen wieder aus den sandsteinernen Bogenanfängen entwickeln und die Eisabweiser aus Sandstein werden wieder im Wasser stehen. Die seitlichen Bögen wären Aussparungen in einer flächig gegründeten Tragkonstruktion. Die Bogenkonstruktion ermöglicht das aufrechte Stehen in den durchfahrenden Booten. Die historische Brückenbreite ermöglicht eine großzügige Fahrbahn und einen einseitigen Gehweg.

Der Verkehr wird durch eine Richtungs-vorfahrt entsprechend der zukünftigen Einbahnstraßen in der Straße Am Kanal geregelt. Die Oberfläche von Fahrbahn und Gehwegen erhält nicht mehr als 6 % Gefälle, damit eine barrierefreie Nutzung garantiert ist. So wird durch den Bogen der Effekt erreicht, dass die Brücke sich wieder aus dem Gelände erhebt und eine Gliederung des Straßenraums erfolgt. Gerhard Blankenstein vermerkt am Ende seines sachlichen Berichtes über den Kanal, die „Brücken bilden den Abschluss jedes Längsblickes und sind daher die Schlüsselpunkte der Kanal-Schönheit. [19]

Wenn für die Brücke die finanziellen Mittel vorhanden sind, kann der Kanal im Brückenbereich mit den vier Treppen komplettiert werden und das vorhandene Einleitbauwerk an das neue Ende des Stichkanals 25 Meter westlich der Brücke versetzt werden. Damit wäre die erste Brücke des Stadtkanals wieder mit einem Boot von der Havel aus passierbar.

4.5 Uferweg-Landzunge

Eines der Sanierungsziele war die Herstellung eines Uferweges. Ursprünglich waren nach der intensiven politischen Diskussion um freie Uferbereiche an der Havel Anfang der 1990-er Jahre auch die im Sanierungsgebiet liegenden Standorte der Wasser- und Schifffahrtsdirektion und der Weißen Flotte sowie des letzten Havelfischers der Landeshauptstadt hinter der Stadtmauer für eine öffentliche Wegeführung geplant. Diese Wegeführung wurde von den Eigentümern kritisch gesehen. In der Konkretisierung der Sanierungsziele und Würdigung der Belange von Eigentümern und Nutzern wurde entschieden, auf eine durchgehende, uferbegleitende Wege-

führung zu verzichten und alternativ den Bezug zur Havellandschaft durch die Aufwertung der Landzunge an der Havelmündung erlebbar zu machen. Unstrittig blieb das Ziel, von der Schiffbauergasse am Ufer über das Sanierungsgebiet bis zur Potsdamer Mitte gelangen zu können. Auch aus diesem Grund waren die vorbereitenden Untersuchungen noch mit dem Anschluss an das Sanierungsgebiet „Schiffbauergasse“ beschlossen worden.

Auch ohne Festsetzung einer Satzung wurde der Beginn des Uferweges an der Humboldtbrücke aus dem städtischen Gelände der Feuerwehr freigehalten. Der Weg wird weiter über die Türk- und Heilig-Geist-Straße geführt.

Die neu gestaltete Landzunge zwischen Stadtkanal und Havel ermöglicht im folgenden Wegstück einen Ausblick auf das Wasser.



40

Landzunge vom Wasser 2015

Nach dem Passieren der Großen Fischerstraße kann der Weg im Bereich der Heilig-Geist-Residenz wieder an das Wasser anbinden. Damit bleiben die vorgenannten nicht anders als am Wasser zu denkenden Funktionen erhalten. Gerade der Havelfischer ist eine ganz besonders wichtige wasserorientierte Nutzung, zumal während der

Öffnungszeiten der Platz am Wasser zugänglich ist.

Einzelne Wegstrecken wie z.B. die Große Fischerstraße haben zudem längst den Charme eines beschaulichen Uferweges.

Das zuvor als Landzunge bezeichnete und im Sanierungsgebiet gelegene Grundstück befindet sich in städtischen Besitz. Es hatte vor dem Krieg bestanden mit verschiedenen Gebäuden als städtisches Hafengrundstück gedient. Daher rühren noch verschiedene Pflasterungen auf dem Grundstück.



41
Pflasterungen auf dem ehemaligen Hafengrundstück vor der Uferabsenkung

Die vorhandene halbsteinstarke Kaimauer in rückverankerten Stahlprofilrahmen auf hölzernen Pfählen war nicht mehr standsicher und wurde aktuell um ca. die halbe Höhe herab genommen und gleichzeitig mit Wasserbausteinen angeschüttet. An der Spitze des Grundstücks konnten fünf Mauerfelder der Kaimauer in der ursprünglichen Höhe erhalten werden, da hier eine statische Aussteifung möglich war. An zwei Seiten sind anstelle völlig fehlender Stücke der Kaimauer Böschungen angelegt worden. Auf dem

Grundstück sind Sandsteinblöcke und Säulenfragmente, die im Kanal gefunden wurden, zur Sicherung eines Geländesprungs und als Sitzelemente aufgestellt.



42
Blick von Nordwesten über den Stadtkanal auf die beiden Pfeiler des Kellertores, rechts der Giebel des Wachgebäudes mit dem Durchgang in der Stadtmauer 1930

Die Landzunge ist durch die überwölbte Toröffnung in der Stadtmauer zwischen Stadtkanal und Wachgebäude zugänglich. Südlich des Kellertorwachgebäudes befindet sich eine Zufahrt. Dieses Wassergrundstück wird damit erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4.6 Kellertorwachgebäude

Die mit toskanischen Säulen verzierte Fassade des Wachgebäudes am Kellertor war der Blickpunkt der südlichen Straße am Stadtkanal. Die Ruine des Gebäudes wurde Ende der 1950er Jahres beseitigt. Bei der Erneuerung des Stadtkanals wurden die Fundamente des Wachgebäudes freigelegt.

Das im Rahmenplan formulierte Ziel des Wiederaufbaus des ehemaligen

Wachgebäudes wurde nach Herstellung des Stadtkanals in diesem Bereich fachspezifisch übergreifend geprüft. Das Grundstück war noch in städtischem Besitz. Über dasselbe verlief allerdings eine Regenwasserleitung, die zum Auslaufbauwerk an der Havel führte. Die Leitung wurde mit einem zusätzlichen Schacht neben dem Grundstück auf öffentlichem Straßenland neu verlegt. Damit konnte eine öffentliche Ausschreibung des städtischen Grundstücks zur Bebauung nach den historischen Vorlagen erfolgen. Das Wachgebäude am Kellertor wird derzeit als privates Wohnhaus wieder aufgebaut.

4.7 Sanierung von Gebäuden

So wie das bereits beschriebene Projekt der Heilig-Geist-Residenz (Siehe Seite 10) anstelle der ehemaligen Kirche einen wichtigen Entwicklungsimpuls für das Stadtgebiet gab, war auch der Neubau der Firmenzentrale der EON e.dis AG/ heute Sitz der E.DIS AG in der Türkstraße ein wichtiger Baustein zur Aufwertung des Stadtbereiches. Zudem gehörten wichtige Gebäude in der Straße Am Kanal dazu, die mit hohem Aufwand nach denkmalpflegerischen Auflagen saniert wurden. Das Eckgebäude an der ehemaligen Kellertorbrücke ist wieder aufgebaut worden. (Siehe Bild 4, vergleiche auch Bild 9).

Mit dem Beschluss zum Sanierungsgebiet und klar definierten Sanierungszielen hat die Stadt den Handlungsraum für weitere städtische und auch private Projekte umrissen. Der Einsatz der Städtebauförderung war impulsgebend für weitere Investitionen auch in den angrenzenden Bereichen des Sanierungsgebietes.



43

Fundament des Kellertorwachgebäudes



44

Kellertorwachgebäude im Bau



45

Ecke an der Kellertorbrücke 2015

Der städtische Kindergarten, ursprünglich eine Leichtbaukonstruktion aus den 1970er-Jahren wurde durch die Bauverwaltung um einen Empfangsbereich erweitert, der die historische Bauflucht aufnimmt und so nicht nur für die Nutzung neue Räume eröffnet, sondern auch für ein besseres



46

Neubau Kindergarten

Einfügen des Gebäudes in die Häuserzeile am Stadtkanal sorgt.

Das Gebäude der ehemaligen „Postkrippe“ von 1954 (Kinderkrippe und Kindertagesstätte der Deutschen Post, Am Kanal 66/67) wurde privatisiert und zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.

Die Werbeprospekte für das Haus warben für ein „Palais am Stadtkanal“. So treffen sich auch in diesem Projekt städtische Planung und privates Interesse an der Vermietung der Häuser.

Die südlich des Sanierungsgebietes gelegene Gesamtschule 23 „Rosa Luxemburg“ wurde saniert und wird nach anfänglichen anderen Nutzungsvorstellungen weiter als Schule gebraucht. Auch diese Sanierung stärkt den Wohnstandort Innenstadt.

Die Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam sind in den vergangenen Jahren saniert worden und haben den entsprechenden zeitgemäßen Standard erhalten. Dabei blieben die bestehenden Mietverträge erhalten. Leerstand oder Verdrängung auf Grund der Modernisierung wurde damit vermieden.

4.8 Baulückenschließung Heilig-Geist-Straße

Auf drei städtischen Grundstücken in der Heilig-Geist-Straße konnte eine Bebauung erfolgen. Eine ganze Blockseite war in den 1960er-Jahren nicht wieder aufgebaut worden. Die Bebauung erfolgte nach § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in Art und Maß an den Gebäuden der näheren Umgebung orientieren muss. Die Blockecken sind durch den Nachkriegneubau offen gelassen worden. Sie waren als an den Ecken geöffnete Blöcke für offene Höfe gedacht. So war keine Anbaumöglichkeit gegeben. Diese städtebauliche Setzung wurde akzeptiert. Die drei Grundstücke wurden verkauft und in fünf Grundstücke geteilt. Nun sind fünf neue Townhouses entstanden.



47

Neubau Heilig-Geist-Straße

Die Nutzung trägt mit neuem familiengerechten Wohnraum in der Innenstadt zur Stabilisierung des Wohnens bei.

5. Sanierungszielerreichung

5.1 Einschätzung der Zielerreichung

Die Sanierungsziele sind in den vorbereitenden Untersuchungen benannt. Im Folgenden wird im Einzelnen darauf eingegangen:

Die Wiederherstellung des Stadtkanals ist bis zur Straßenachse der Heilig-Geist-Straße erfolgt. Der Wasserlauf wird wieder als ein zentrales Element der historischen Stadtstruktur wahrgenommen. Aufgrund fehlender Finanzierungsmittel konnte die geplante Wiederherstellung des Stadtkanals bis zur Berliner Straße bisher noch nicht umgesetzt und damit das Sanierungsziel noch nicht vollständig erreicht werden.

Die ganze Achse der Stadtmauer in der Großen Fischerstraße konnte erhalten und behutsam saniert werden, das Sanierungsziel wurde vollständig erfüllt. Durch den Wiederaufbau der Torpfeiler des Kellertores wurde eine Verschränkung der Stadtmauer mit dem Stadtkanal erreicht, die den historischen Stadtgrundriss wieder ablesbar macht.

Im Ergebnis der Sanierung wurde ein durchgehender Uferweg insbesondere in den Bereichen der Weißen Flotte, des Havelfischers und des Wasser- und Schifffahrtsamtes in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht umgesetzt. Jedoch ist das Areal des Havelfischers halböffentlich zugänglich und das Fischerhandwerk an historischem Ort erlebbar, damit konnte das Sanierungsziel in geänderter Weise erfüllt werden. Mit der Öffnung der Landzunge hinter dem neu errichteten Kellertorwachgebäude wurde die bislang städtisch oder fremdgenutzte Fläche erstmals der Öffentlichkeit als Erholungsfläche zugänglich gemacht.

Die Fläche steht gleichermaßen den Anwohnern als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Den Benutzern des Uferwegs von der Schiffbauergasse zur Freundschaftsinsel eröffnet sich ein freier Ausblick mehr zum Wasser.

Die großen Teils unter Denkmalschutz stehenden Häuser südlich des Kanals sind überwiegend modernisiert und Instand gesetzt worden, das Sanierungsziel ist erfüllt. Die Aufwertung des Bereiches durch die öffentlichen Maßnahmen hat klare Rahmenbedingungen für die privaten Investitionen gesetzt und deutlich gemacht, dass die wertvolle Stadtstruktur nicht verändert werden soll.



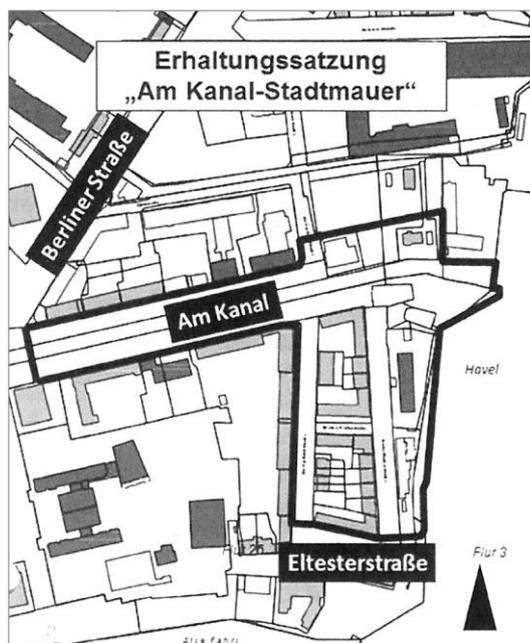
48
Große Fischer-Str. 2012

Die Neugestaltung der Straßen ist aus Gründen der Prioritätensetzung und Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht erfolgt, das Sanierungsziel besteht damit weiter. Lediglich am neuen Kellertorwachgebäude, wo eine Regenwasserleitung verlegt werden musste, wird das historische Pflaster neu verlegt. Erst nach der Herstellung der Kellertorbrücke und dem weiteren Kanalstück ist die Erneuerung der seitlichen Fahrbahnen und Gehwege sinnvoll. Nicht jede historische Straßenpflasterung aber muss

aufgenommen und neu gepflastert werden. So zeigt das heutige Erscheinungsbild der Großen Fischerstraße, dass in der relativen Verkehrsberuhigung einer Anliegerstraße das historische Pflaster eine lange Haltbarkeit und hohe Qualität behalten kann.

Da im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ keine weiteren Mittel mehr zur Verfügung gestellt und weitere Zuwendungen nicht mehr bewilligt werden, soll nach Aufforderung durch das Landesamt für Bauen und Verkehr auch ohne vollständige Erfüllung aller Sanierungsziele die Gesamtmaßnahme SG „Am Kanal/Stadtmauer“ aus zurechtensrechtlicher Sicht abgeschlossen und dokumentiert werden.

Auch nach Auslaufen der Förderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird beabsichtigt, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Kanal - Stadtmauer“ bestehen zu lassen.



49

Satzungsplan Erhaltungssatzung

Unabhängig davon erfolgt mit diesem Bericht die Schlussabrechnung im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Weitere Förderungen und private Initiativen werden notwendig, um die Weiterführung der Projekte „Stadtkanal“ und „Stadtmauer“ zu ermöglichen.

5.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Die beiden wichtigen städtebaulichen Projekte, der Stadtkanal und die Stadtmauer, befinden sich in städtischem Eigentum. Damit ist über die Zweckbindung von 25 Jahren hinaus der Erhalt und die zweckmäßige Pflege der sanierten Denkmale gegeben. Die Pflege und Instandhaltung erfolgt auf der Basis entsprechender Konzepte. Für die Unterhaltung stehen im Haushalt der Stadt Potsdam Mittel zur Verfügung. Die bauliche Unterhaltung und die Stromkosten werden aus verschiedenen Konten gedeckt. Hier kann auch auf die Pflege- und Unterhaltungskonzepte verwiesen werden, wozu auch die Wasseranalytik, die Sohlpeilung, die Wartung der Pumpenanlage, bauliche Instandsetzungen und die jährliche Grünanlagenpflege gehört. Darüber hinaus finden die Bauwerksprüfungen gemäß DIN 1076 statt.

Nördlich des Stadtkanals ist der Bebauungsplan 27 in Kraft gesetzt worden. Er regelt Baufluchten und Bebaubarkeit der Grundstücke. Auch wenn der Stadtkanal nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wird doch in der Gestaltung auf dieses Denkmal Rücksicht genommen und z.B. die Baugrenze bis zur Stadtmauer in einer Flucht mit dem historischen Bestand festgesetzt.

Grundsätzlich sichert die Erhaltungssatzung die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Darüber hinaus sind mit dieser Satzung Änderungen oder der Neubau von baulichen Anlagen, die sonst eventuell genehmigungsfrei wären, einer Genehmigungspflicht unterworfen.

5.3 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse heraus

Von dem Projekt der Wiederherstellung des Stadtkanals geht für die Innenstadt etwas Verbindendes aus. Der alte Stadtkanal findet sich auch an anderen Plätzen der Stadt, sei es in der gesamten freigelegten Achse der Yorckstraße oder die alte Brückenwange der Berliner Brücke in der Verlängerung der gleichnamigen Straße. Er verbindet die zum Teil schroff gegeneinander stehenden Zeitschichten der historischen Innenstadt.

Auch die Potsdamer Mitte bleibt nicht auf den eng gesteckten Bereich beschränkt. Der Weg zu den barocken Stadterweiterungen führt über den fragmentarisch hergestellten Stadtkanal. Uferwege beginnen in der Mitte Potsdams und stellen die Verbindung zu anderen wichtigen Orten her. Der Uferweg zur Schiffbauergasse integriert die neu hergestellte Landzunge am Stadtkanal und erlaubt dem Besucher einen Blick auf die Havel. Die gewachsene Struktur am Wasser konnte bewahrt werden. Der heute schon beliebte Weg soll durch einen Skulpturenpfad aufgewertet werden, der Werke der zeitgenössischen bildenden Kunst präsentiert. Der Kanal wird in Zukunft wieder den Stadtraum gliedern und Maßstäbe setzen. Er öffnet eine andere Ebene des Stadterlebnisses. Die Wasserwanderer werden auf diesen

Stadtraum aufmerksam und erschließen so eine neue Verbindung zu anderen Orten, die über die Havel zu erreichen sind. Der Wasserlauf wird mit seinen begleitenden Bäumen den alten Grüngürtel der Altstadt beschreiben. Er holt das Wasser wieder in die Stadt zurück. In dieser Gegebenheit setzt er dem Verkehr sinnvolle Grenzen und macht so den Stadtraum für die Menschen wieder bewohnbar.

Die klare Zielsetzung der Stadt für das Projekt Stadtkanal sichert private Investitionen, die sich damit identifizieren wollen, weil sie sich dadurch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt erwarten.

6. Information der Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens wurde die Öffentlichkeit über den Stand der Maßnahmen informiert. Den Anfang machte die Bürgerversammlung am 13. August 2003, zu der im Amtsblatt 9/2003 eingeladen wurde. Für diese Versammlung wurde auch ein Faltblatt gedruckt, das die Sanierungsziele benennt und das Sanierungsprozedere erläutert. Über den Stand der Baumaßnahmen wurde durch Pressemitteilungen über die Potsdamer Printmedien informiert. Die Anlieger erhielten direkte Informationen zum Baugeschehen. Zur Fertigstellung von Bauabschnitten erfolgten feierliche Eröffnungen im Beisein einer großen interessierten Potsdamer Bürgerschaft.

Hilfreich war die Rolle des „Vereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam e.V.“, der Anregungen gab und die Arbeit der Stadt und des Sanierungsträgers kritisch begleitete. Der Verein unterstützte auch hier mit der Sachspende der Geländerstiele das

Kanalprojekt und reduzierte damit die Baukosten.

Bevor die Maßnahme beginnen konnte, wurde den interessierten Bürgern der Einblick in die Baugrube ermöglicht. Zu sehen waren von erhöhtem Platz einer Brückenimitation die vorgefundenen Fragmente der Mauern und der Brücke nach der Freilegung.

Rings um das Gelände wurden ebenfalls vor Baubeginn Schautafeln gestellt, die historische Ansichten am jeweiligen Standort des Fotografen präsentierten. Sie ermöglichten es den Besuchern des Stadtbereiches sich selbst eine Vorstellung von den unterschiedlichen Veränderungen der Stadtgestalt zu machen.

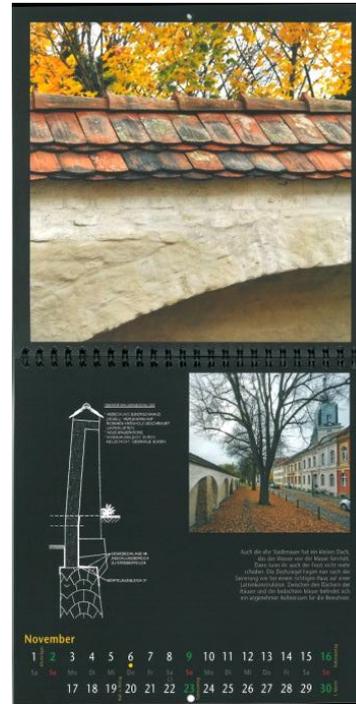


50
Foto-Aufsteller mit bereits so wiederhergestelltem Kellertorpfiler

Die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit und das Interesse am Kanalprojekt waren von Anfang an sehr groß, so dass auch Führungen in der Stadt und über die Baustelle angeboten wurden.

Für das Gesamtprojekt des Stadtkanals wurde ein Falblatt hergestellt, was auch den Weiterbau im Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ beschreibt. Das Stadtkanalprojekt wird zudem bei den jährlich erscheinenden Falblättern zur Potsdamer Mitte regelmäßig

dargestellt. Ein Kalender der Potsdamer Sanierungsgebiete bezieht bei den wechselnden Themen auch die dieses Sanierungsgebietes in die thematische Darstellung mit ein und schafft so eine kontinuierliche Öffentlichkeit.



51
Kalenderblatt Stadtmauer 2014

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Finanzierung der Gesamtmaßnahme

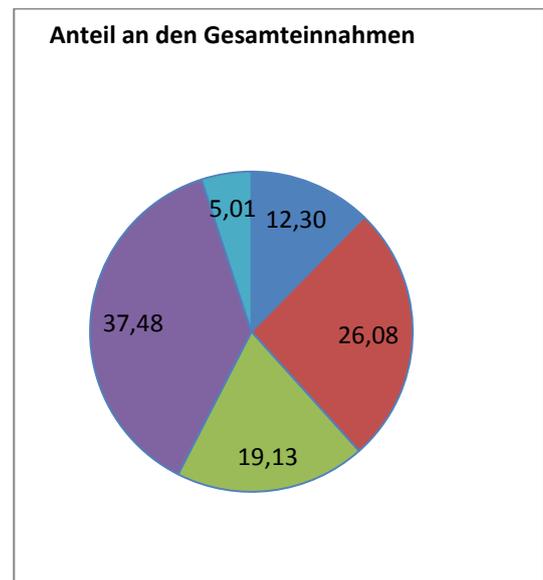
Durch die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2003 erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde ein erster Nachweis zur Notwendigkeit der Bereitstellung von Fördermitteln für die Durchführung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ mit dem Schwerpunkt der Wiederherstellung des historischen Stadtkanals erbracht. Neben der für die Sanierung der Stadtmauer über das Landesbauprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ (LBS) erteilten Zuwendungen erfolgte 2005 zunächst eine erste Mittelbewilligung aus dem

Bund/Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und ab 2006 aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Bis einschließlich 2013 wurden jährliche Fördermittelanträge an das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) gestellt. Die daraus resultierenden Bewilligungen sind der Übersicht in der Anlage 1 zu entnehmen.

Die zugewendeten Fördermittel blieben weit unter der beantragten Höhe und somit hinter den notwendigen Finanzierungsmitteln zurück. Ursache hierfür waren die begrenzt verfügbaren Mittel des Bundes und des Landes in den einzelnen Haushaltsjahren sowie die daraus notwendig gewordene Prioritätensetzung. Diese Problematik wurde in Abstimmungsterminen zwischen dem zuständigen Ministerium und dem Fachbereich der Landeshauptstadt erörtert. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht war mehrfach in Hinblick auf die gegebenen Bedingungen fortzuschreiben. Die vorzunehmenden Kostenreduzierungen bedeuteten vor allem die Verkürzung des ursprünglich vorgesehenen Abschnitts des Stadtkanals zur Berliner Straße lediglich den Bauabschnitt 2 des freigelegten Kanalbauwerkes (vergl. Bild 14 Plan der Bauabschnitte, Seite 8). Einige zusätzliche Maßnahmen, die sich aus aktuellen Entwicklungen ergaben, waren neu aufzunehmen und als Kostenposition darzustellen. So war die Außenanlagengestaltung der Landzunge auf Grund des schlechten Bauzustandes und der Forderungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes neu in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzunehmen.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ setzte sich aus mehreren

Bausteinen zusammen. Diese sind aus Bild 52 ersichtlich.



52

Finanzierungsanteile

Die ausgereichten Bundes- und Landesmittel sämtlicher Förderprogramme erreichen dabei einen Anteil von knapp unter 40%. Ein weiterer großer Teil i. H. von 1,27 Millionen € und damit fast in gleicher Höhe wurde über einen 2005 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der E.ON edis AG geschlossenen Städtebaulichen Vertrag bereitgestellt.

Daneben standen zusätzlich zum kommunalen Mitleistungsanteil (KMA) zur Komplementierung der Fördermittel von rund 10% der eingesetzten Mittel

Die Übertragung erfolgt vom Sanierungsträger zum Verbleib an die Landeshauptstadt Potsdam.

7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 171 BauGB (Anlage 3)

7.3 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme

Die Grundsatzentscheidung zur Wiederherstellung des Stadtkanals fiel bereits 2001 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Die Voraussetzungen für den Baubeginn bedurften weiterer formaler Schritte, die mehrere Jahre in Anspruch nahmen. Zunächst war eine Ergänzungssatzung zum Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ vorgesehen, dann wurde die Entscheidung getroffen, eine eigene abgegrenzte Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Hierfür war das vereinfachte Verfahren vorgesehen (vergl. 2.5 Vereinfachtes Verfahren), deren Besonderheit u.a. darin besteht, dass durch die Eigentümer im Gebiet keine Ausgleichsbeträge zu entrichten sind. Diese Einnahmequelle stand somit für das Treuhandvermögen der Gesamtmaßnahme nicht zur Verfügung. Da noch kein beitragspflichtiger Straßenbau erfolgte, waren auch diese Einnahmen nicht vorhanden. Der Stadtverordnetenbeschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal – Stadtmauer“ wurde 2004 gefasst.

Im darauffolgenden Jahr erfolgte nach einem Screening-Verfahren durch eine Expertenkommission die Aufnahme ins

Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, so dass die Beantragung von Fördermitteln erfolgen konnte. Mit dem ersten Bescheid im D-Programm 2006 wurden Zuwendungen mit Jahresscheiben für 2008 und 2009

ausgereicht. Zusammen mit den folgenden drei Bescheiden, mit denen insgesamt einschließlich KMA Mittel i. H. von 1 Millionen € bewilligt wurden, wurde diese Summe über sechs Jahre verteilt. Was im Zuge der Förderung von kleinteiligen Einzelvorhaben kein Problem darstellt, erschwerte im vorliegenden Fall der kostenintensiven Einzelmaßnahme Kanalbauwerk die finanzielle Planung.

Durch diese kleinteilige Splittung der Summe und die Streckung über sechs Jahre war die Gesamthöhe der einsetzbaren Fördermittel lange Zeit nicht bekannt. Die kontinuierliche Umsetzung der Baumaßnahme war nur durch anteilige Vorfinanzierung möglich. Insbesondere durch die vorhandene Einnahme aus dem Städtebaulichen Vertrag mit der E.ON Edis AG konnte diese vorgenommen werden.

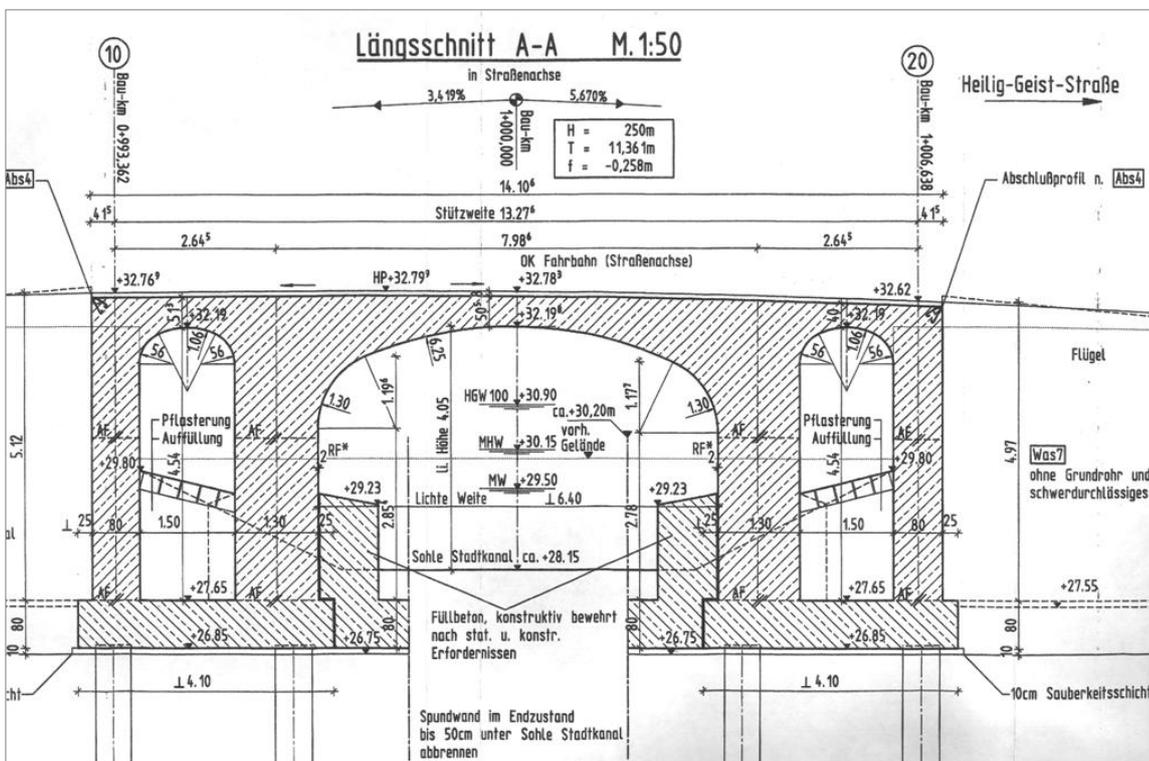
Da die Absicht bestand, die Maßnahme im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu fördern, wurde für die Refinanzierung der Drittmittel ein vorgezogener Maßnahmebeginn genehmigt. Die Einzelbestätigung konnte erst nach Kenntnis der Höhe der bewilligten Gesamtsumme beantragt werden. Somit gab es eine längere Zeit der Bautätigkeit ohne die Sicherheit einer vorliegenden Einzelbestätigung. Außerdem war eine Abgrenzung zwischen den geförderten und den nicht geförderten Bauteilen vorzunehmen. Im konstruktiven Abstimmungsprozess mit dem LBV konnten abrechnungstechnische Schwierigkeiten jedoch gemeistert werden.



Als besonderen Beitrag zum erreichten Ergebnis ist auf die materielle Unterstützung des Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals zu verweisen. Insgesamt wurden 38 Geländerstiele versehen mit den Namen der Spender zur Verfügung gestellt und minderten die Baukosten für die Schlosserleistungen. Für die Kellertorbrücke wurde auf Kosten des Fördervereins die Planung erstellt.

55

Aufstellung des Kanalpostens an der Treppe.



56

Ausschnitt aus dem Entwurfsplan der Kellertorbrücke

8. Fazit und Ausblick

Die städtebauliche Sanierung war im Untersuchungsgebiet bis zur Festsetzung als Sanierungsgebiet nur zögerlich in Gang gekommen. Auch der ursprüngliche Zeitplan für den Beginn der öffentlichen Maßnahmen konnte aus formalen und finanziellen Gründen nicht eingehalten werden. Insbesondere

konnte der Stadtkanal nicht in geplanter Länge wieder hergestellt werden. Das Projekt gab trotzdem eine zusätzliche Planungssicherheit für die verschiedenen privaten Investitionen. Nach dem Neubau der Heilig-Geist-Residenz und dem Firmensitz der EON e.dis AG war die Öffnung des Stadtkanals ein weiterer wichtiger Baustein für die zügige Entwicklung des Gebietes.

Alle Denkmale sind heute saniert. Auch die größte Zahl der übrigen Häuser sind saniert und modernisiert worden.

Obwohl bislang aus finanziellen Gründen nur ein kleiner Teil der nötigen Umbaumaßnahmen für den Stadtkanal erfolgte, auch die Kellertorbrücke noch nicht wieder hergestellt werden konnte, ist mit dem realisierten Kanalstück ein wesentlicher Qualitätssprung gelungen, der zum einen vielfältige Möglichkeiten im Umgang mit der lebendigen Wasserfläche für die Menschen eröffnet, zum anderen ist ein überzeugendes Wasserlandschaftsbild entstanden. Der Stadtbereich bekommt damit wieder eine besondere Prägung, geht doch vom Element des Wassers allein schon eine besondere Faszination aus. Zudem gibt die gelungene Verschränkung des Stadtkanals mit dem wiederhergestellten Kellertor in der Stadtmauerflucht dem Stadtgebiet einen rahmennden Halt. Der historische Stadtgrundriss wird wieder erkennbar, was die vorbereitenden Untersuchungen ausdrücklich vermissten.



57
*Kellertorwachgebäude in historischer Ansicht
1913*

Der Wiederaufbau des Kellertorwachgebäudes war ein zusätzlicher Impuls außerhalb von öffentlicher Förderung dem Ziel nahe zu kommen, den historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen. Das Erreichte ist Ansporn für

die weitere Gestaltung und setzt die Maßstäbe für die Stadträume, die heute noch lediglich für den ruhenden Verkehr versiegelt sind.



58
Neu hergestelltes Nordufer vor der Stadtmauer

Der Mündungsbereich des Stadtkanals funktioniert gerade auch mit dem anliegenden öffentlichen Ufergrundstück, das sich auf interessante Weise hinter der Stadtmauer verbirgt. Es bietet Platz für viele Aktivitäten auf Rasenflächen unter neugepflanzten Bäumen, und einer neuen Ufergestaltung, die auch das Aussteigen aus kleineren Booten erlaubt. Der Ausblick auf das Wasser und den Bootsverkehr erfüllt die Erwartungen der Uferwanderer ebenso wie der Anwohner. Mit der Neugestaltung des Grundstücks zwischen wieder errichtetem Kellertorwachgebäude und Havel als öffentliche Anlage bekommt der geplante Uferweg einen neuen Ruheplatz am Wasser.

Die Fortführung des Projektes der Wiederherstellung des Stadtkanals mit den Rekonstruktionsmaßnahmen der Kanalanlage, der Erneuerung der Begleiträume sowie den geplanten Brückenbauwerken wird in diesem Sanierungsgebiet und weiteren Bauabschnitten in der gesamten Stadt nicht ohne weitere Unterstützung durch Fördermittel zu realisieren sein.

Daten der förmlichen Verfahrensschritte

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ vom 06. März 2003 gem. § 141 (3) S.1 BauGB	06. März 2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11. April 2003 gem. § 4 Abs.1 BauGB	11. April 2003
Öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ im Amtsblatt 9/2003 vom 05. August 2003 gem. § 141 (3) S. 2 BauGB	05. August 2003
Beteiligung der Betroffenen, Bürgerversammlung am 13. August 2003 (mit Einladung im Amtsblatt 9/2003)	13. August 2003
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Kanal – Stadtmauer“ vom 05. Mai 2004 gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB	05. Mai 2004
Bekanntmachung der Sanierungssatzung „Am Kanal – Stadtmauer“ im Amtsblatt 13/2004 vom 27. Mai 2004	27. Mai 2004
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Erhaltungssatzung am 02.03.2016	2.März 2016
Ortsübliche Bekanntmachung und damit Festsetzung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Potsdam am 31.03.2016	31.März 2016

Anmerkungen zum Text

- I Stand 31.12.2015 Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam
- II Richard Hoffmann: Hinweise, die für die Untergrundverhältnisse Potsdams von Bedeutung sind, unveröffentlichtes Manuskript 1958
- III Heinrich Wagener: Zum Potsdamer Wallbau aus dem Jahre 1520, in: Mitteilungen des Vereins für die Geschichte Potsdams, Bd. IV, S. 311-325
- IV Luis Schneider: Der Stadt-Canal, in: Mitteilungen für die Geschichte Potsdams, Bd. III, S. 269
- V Potsdam und seine Umgebung, Berlin 1965, Seite 39
- VI Vergl. Johann Peter Willebrandt: Grundriß einer schönen Stadt, Hamburg/Leipzig 1775, Seite 191
- VII Christina Emmerich-Focke, Stadtplanung in Potsdam 1945 -1990, Dissertation TU Berlin 1999, S. 71
- VIII Ebenda, Seite 71
- IX Ebenda, Seite 77/78
- X Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH: Machbarkeitsstudie Potsdam Stadtkanal 2002
- XI Der folgende Textteil basiert auf dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“, vorgelegt durch den Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 2003
- XII Der Satzungsbeschluss erfolgte am 03.05.2006 gem. §10 (1) BauGB und erlangte Rechtskraft durch Bekanntmachung am 31.05.2006 gem. §10 (3) BauGB mit einer amtlichen Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 07/2006. Die 1. Änderung für den **Teilbereich des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes wurde beschlossen am 01.07.2015** und erlangte Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 30.07.2015 durch amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 08/2015
- XIII Vergl. Amtliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 1/93 vom 21.01.1993
- XIV Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH: Machbarkeitsstudie Potsdam Stadtkanal 2002
- XV Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“, vorgelegt durch den Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 2003, Seite 28
- XVI Friedrich Nicolai: Beschreibung der königlichen Residenzstadt Potsdam und der umliegenden Umgebung, Reprint Leipzig 1993, S. 44
- XVII Heinrich Ludewig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin-Stettin 1789, Bd. I, S. 219
- XVIII Wie vor
- XIX Gerhard Blankenstein: Schriftliche Arbeit des Regierungsbauführers betreffend den Potsdamer Stadtkanal, Manuskript Helgoland 1926, Archiv Bereich Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam

Bildnachweis

- 1 Situation am freigelegten Kanal Foto Gülzow 2013
- 2 (Innenstadt Potsdams 1685) in Potsdam und seine Umgebung, Berlin 1965, Seite 42
- 3 (Plan der Untergrundverhältnisse in historischer Zeit) Plan als Anlage zu Richard Hoffmann: Hinweise, die für die Untergrundverhältnisse Potsdams von Bedeutung sind, unveröffentlichtes Manuskript 1958
- 4 (Die Überlagerung der historischen Situationen) Deutscher Städteatlas Potsdam (Ausschnitt), Altenbeken 1993
- 5 (Die Achse der sumpfigen Plätze) Plan der Insel Potsdam und Umgebung 1867 (Ausschnitt) in Michael Seiler und Jörg Wacker: Insel Potsdam Berlin 1990
- 6 Blick auf Potsdam vom Babelsberg, J. Poppel: Stahlstich, um 1850 in Kulturbauten und Denkmale, Heft 2 1991, Frontispiz
- 7 (Blick durch die Heilig-Geist-Straße auf die namensgebende Kirche, 1913) Foto in Otto Zieler: Potsdam - Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin (1913)
- 8 Luftfoto der östlichen Potsdamer Altstadt um 1925, Postkarte, Autor unbekannt, Potsdam-Museum, Fotografische Sammlung in Albrecht Gülzow und Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal Potsdam 1997, Abb. 1 Seite 22/23

- 9 (Aquarell vom zerstörten Gebäude des Offizierskasinos des Garde du Corps Regimentes (heute wieder aufgebaut durch die e.dis), im Vordergrund die zerstörte Brüstung der Kellertorbrücke, 22. August 1945), Feder und Aquarell, Walter Bullert, Potsdam, An der Kellertorbrücke in: Ausstellungskatalog Altes Rathaus in Potsdam Mai/Juni 1995, Seite 23
- 10 (Verlorene Stadtstruktur zwischen Französischer Kirche, Nikolaikirche und Standort der Heilig-Geist- Kirche 1984) Ausschnitt aus dem Planwerk Generalbebauung Bezirksstadt Potsdam 1984, Büro beim Stadtarchitekten in Kulturbauten und Denkmale, Heft 2, 1991, Seite 7
- 11 (Parkplätze in der Straße Am Kanal) Foto Büro Obermeyer
- 12 (Grabung der Bürgerinitiative ARGUS am 1. Dezember 1990), Foto Amelie Wendland 1990 in Potsdamer ARGUS-Auge Nr. 18, Februar 1993, Seite 5
- 13 (Erste Freilegung 1991 mit nachgegossenen Geländerpfosten, Foto Albrecht Gülzow 1993)
- 14 ((Blick über die Havel auf die Heilig-Geist-Residenz)) Foto G. Giaramonte
- 15 (Verfallende Stadtmauer) Foto Roland Schulze 2004
- 16 (Plan des Untersuchungsgebietes) Faltblatt zur Bürgerversammlung, Sanierungsträger Potsdam, Grafik Andreas Stadler
- 17 (Kinder am Liegeplatz der „Burgfischer“ hinter der Heiliggeistkirche), Anonym 1917 in: Einhundert Augenblicke, Ausstellungskatalog Potsdam-Museum, 1999
- 18 (Foto vom Standort des Kellertorwachgebäudes. Der Kanal ist noch verschüttet und die Landzunge an der Havel liegt brach gefallen vor der Eigentumsklärung) Foto Albrecht Gülzow 2003
- 19 (Plan der Versiegelung) Hanke & Partner: Landschaftplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 27 der Landeshauptstadt Potsdam 2002, Ausschnitt
- 20 (Plan der Bauabschnitte) Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, Grafik Gruppe Planwerk, Machbarkeitsstudie Stadtkanal
- 21 (Satzungsplan zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung)
- 22 (Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam)
- 23 (Ausschnitt aus dem Verkehrskonzept des Rahmenplans Türkstraße/Holzmarktstraße) Conradi, Braum, Bockhorst 08/2003
- 24 (Den Stadtkanal querende Leitungen im Bereich der Kellertorbrücke), Ausschnitt aus dem Leitungsplan der Energie und Wasser Potsdam GmbH 2008
- 25 (Düker), Zeichnung ARGE Gruppe Planwerk/Büro Obermeyer 2009
- 26 (Beginn des Stadtkanals unter der Stadtmauer nach der Freilegung) Foto Büro Obermeyer
- 27 (Arbeiter zwischen den alten und neuen Pfählen unter dem Torpfeiler), Foto Büro Obermeyer
- 28 (Historisches Pflaster unter Straßenbeton freigelegt) Foto Peter Mollen
- 29 (Frachtkahn im Stadtkanal Kellertorbrücke mit Offizierskasino des Garde du Corps Regimentes, rechts im Bild große Havelschute zur Entladung am königlichen Proviantamt Am Kanal Nr.1 um 1905), Gelatinesilberpapier Fritz Rumpf, Sammlung Fritz Rumpf, Potsdam Museum
- 30 Kanal mit Einleitbauwerk der Wasserumwälzung 2013
- 31 (Potsdamer Stadtkanal mit der Kellertorbrücke) Gemälde von Ulrich Hübner, Potsdamer Stadtkanal, um 1920 in Hans-Joachim Giersberg und Adelheid Schendel: Potsdamer Veduten, Potsdam-Sanssouci 1981, Seite 40
- 32 (Stadtmauer während der Sanierung) Foto Roland Schulze 2004
- 33 (Fertige Mauer) Foto Roland Schulze 2005
- 34 (Kinder am Kellertor) vor 1898 Foto W.O. Link, Historisches Archiv J. Kleeberg, Berlin
- 35 (noch fehlender Torpfeiler) Foto Albrecht Gülzow 2011
- 36 (Baustelle mit Rüstung für den Torpfeiler) Foto Albrecht Gülzow
- 37 (Zeittypische hölzerne Hubbrücke in der Langen Brücke, Gemälde von Johann Friedrich Nagel: Die Wache an der Langen Brücke, Aquarellierte Federzeichnung (Ausschnitt) in Friedrich Nicolai: Beschreibung der königlichen Residenzstadt Potsdam und der umliegenden Umgebung, Reprint Leipzig 1993
- 38 (Nördlicher Stropfweiler der Kellertorbrücke 1927 bei Niedrigwasser) in Rolf-Herbert Krüger: Statisch-Konstruktive Studie zur Wiedererrichtung der Kellertorbrücke über den Stadtkanal Potsdam, 2004 im Auftrag des Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam
- 39 (Freigelegte Brückenbögen der Kellertorbrücke) Foto Büro Obermeyer
- 40 Landzunge vom Wasser, Foto Büro Obermeyer, Foto Thomas Loose 2015
- 41 Pflasterungen auf dem ehemaligen Hafengrundstück, Foto Albrecht Gülzow
- 42 (Am Kellertorgebäude) Blick von Nordwesten über den Stadtkanal auf die beiden Pfeiler des Kellertores, rechts der Giebel des Wachgebäudes mit dem Durchgang in der Stadtmauer 1930), Foto städtische Lichtbildstelle Potsdam, Fotografische Sammlung Potsdam-Museum in Albrecht Gülzow und Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal Potsdam 1997, Abb. 3, Seite 25

- 43 (Fundament des Kellertorwachgebäudes) Blick auf die Ecke des Fundaments, Foto Büro Obermeyer
- 44 (Foto Kellertorwachgebäude im Bau)
- 45 (Ecke an der Kellertorbrücke) Foto Albrecht Gülzow, 2015
- 46 (Neubau Kindergarten) Foto Albrecht Gülzow 2016
- 47 (Neubau Heilig-Geist-Straße) Foto 2016 Albrecht Gülzow
- 48 Foto Große Fischer-Str. Foto Albrecht Gülzow 2016
- 49 (Satzungsplan Erhaltungssatzung) Anlage zum Stadtverordnetenbeschluss
- 50 (Aufsteller mit historischem Bild und bereits so wiederhergestelltem Kellertorfeiler) Foto Albrecht Gülzow 2013
- 51 Kalenderblatt Stadtmauer 2014
- 52 (Finanzierungsanteile) Grafik Sanierungsträger Potsdam
- 53 (Katasterplan 2008) Stadtverwaltung Potsdam
- 54 (Ausschnitt aus dem Katasterplan 2016) Stadtverwaltung Potsdam
- 55 (Aufstellung des Kanalpostens an der Treppe) Foto Sybille Straßberger
- 56 (Planausschnitt aus dem Entwurf der Kellertorbrücke) Ingenieurgemeinschaft Gnade GmbH 2007
- 57 (Kellertorwachgebäude in historischer Ansicht 1913) Foto in Otto Zieler: Potsdam - Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin (1913)
- 58 (Neu hergestelltes Nordufer vor der Stadtmauer) Foto Albrecht Gülzow, 2014

Anlage 1 Bewilligungen

Anlage 2 Grundstücksankauf

Anlage 3 Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsmaßnahme

Fördermittelbescheide D-Programm / S-Programm

Bescheid		gesamt	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PJ 2004 S/54/097/2004	<i>BM</i>	16.666,67	16.666,67								
	<i>LM</i>	16.666,67	16.666,67								
	<i>KMA</i>	16.666,66	16.666,66								
	<i>ges.</i>	50.000,00	50.000,00								
PJ 2006 D/54/22/2006	<i>BM</i>	100.000				50.000	50.000	0	0		
	<i>LM</i>	100.000				50.000	50.000	0	0		
	<i>KMA</i>	50.000				25.000	25.000	0	0		
	<i>ges.</i>	250.000				125.000	125.000	0	0		
PJ 2007 D/54/22/2007	<i>BM</i>	50.000				12.500	12.500	12.500	12.500		
	<i>LM</i>	50.000				12.500	12.500	12.500	12.500		
	<i>KMA</i>	25.000				6.250	6.250	6.250	6.250		
	<i>ges.</i>	125.000				31.250	31.250	31.250	31.250		
PJ 2008 D/54/23/2008	<i>BM</i>	100.000					50.000	25.000	25.000	0	
	<i>LM</i>	100.000					50.000	25.000	25.000	0	
	<i>KMA</i>	50.000					25.000	12.500	12.500	0	
	<i>ges.</i>	250.000					125.000	62.500	62.500	0	
PJ 2009 D/54/023/2009	<i>BM</i>	150.000						50.000	50.000	25.000	25.000
	<i>LM</i>	150.000						50.000	50.000	25.000	25.000
	<i>KMA</i>	75.000						25.000	25.000	12.500	12.500
	<i>ges.</i>	375.000						125.000	125.000	62.500	62.500
Höhe der Bewilligungen		1.050.000	50.000	0	0	156.250	281.250	218.750	218.750	62.500	62.500

LM Landesmittel
KM kommunaler

BM Bundesmittel
Miteleistungsanteil

SG "Am Kanal - Stadtmauer"- Grunderwerb

Jahr	Verkäufer	Vertragsdatum	Lage	GB-BI.	Fl	Flst -alt	Flst -neu	Fläche neu	Nutzung
								qm	
2007	Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben	10.12.2007	Türkstr. 18	6804, lfd. Nr.3	2	708/11 708/12	1083 708 /12	574 658	Wasserfläche
2011	EWP	11.05.2011	Am Kanal 1	18477, lfd. Nr.4	25	781/1	1677	53	Kanalbauwerk
2012	Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben	05.09.2012	Türkstr.	19083, lfd. Nr. 2	2	1221 1223	1221 1223	4	Wasserfläche
2014	E.ON edis AG, Fürstenwalde/Spree	18.06.2014	Heilig-Geist-Str.	6731, lfd. Nr.38	25	1645	1205	28	Kanalbauwerk
							ges.:	1.317	



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/1078

Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und
Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 07.10.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das städtebauliche Konzept mit Stand vom August 2021 ist dem weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ zugrunde zu legen (Anlage 2).
2. Das Bebauungsplanverfahren ist auf Grundlage der auf der Planungswerkstatt „Westliche Insel Neu Fahrland“ aus dem Frühsommer 2021 erarbeiteten Planungsziele fortzuführen (Anlage 3).
3. Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgenommen hiervon ist das Ziel der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte der Bebauung (GFZ 0,2 bis 0,5). Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
4. Im weiteren Verfahren ist die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) in der Fortschreibung von 2019 (20/SVV/0081) anzuwenden (Anlage 4).
5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Fachausschuss vorzustellen und während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Ortsbeirat Neu Fahrland zu präsentieren.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

(Doppelklick auf die Tabelle und 2. Zeile je Spalte 0 Punkte (keine) bis 3 Punkte (sehr hohe Wirkung) vergeben.)

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
2		3			120	große

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung:
	negativ	Maßnahme/Projekt setzt städtisches Klimakonzept um.
	keine	

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ eine Leitentscheidung zur Fortführung des Verfahrens zu treffen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Begründung	(4 Seiten)
Anlage 2	Städtebauliches Konzept (Stand: August 2021)	(1 Seite)
Anlage 3	Planungsziele	(2 Seiten)
Anlage 4	Planungsrechtliche Situation, Stichtag 06.05.2014	(1 Seite)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Zur Entwicklung der Insel Neu Fahrland wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) gefasst.

Im Zeitraum von Mai bis Juli 2015 wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf des Berliner Büros SMAQ ist durch das Auswahlgremium favorisiert worden. Auf seiner Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ entwickelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde dementsprechend im Jahr 2018 durchgeführt.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde am 08.05.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss (19/SVV/0520) gefasst, dass der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zu überarbeiten und hinsichtlich der Dichtewerte zu reduzieren ist.

Im Verfahren wurde sowohl vom Ortsbeirat Neu Fahrland als auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes Kritik am städtebaulichen Konzept geäußert und eine Überarbeitung gefordert.

Im Frühsommer 2021 wurde daraufhin eine Planungswerkstatt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) durchgeführt. Gemeinsam mit Vertreter*innen des Ortsbeirates, der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vertretenden Fraktionen, des Gestaltungsrates und des Investors wurden Planungsziele konkretisiert und städtebauliche Ideen für den westlichen Bereich der Insel Neu Fahrland als Alternative zum Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2015 entwickelt.

Im Ergebnis verständigte man sich auf eine grundsätzliche städtebauliche Figur. Zudem konnten die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 143 soll nun auf dieser Grundlage fortgeführt werden.

2. Städtebauliches Konzept

Die auf der Planungswerkstatt entwickelten Planungsziele sind in ein städtebauliches Konzept eingeflossen, welches die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden soll (s. Anlage 2 zur Beschlussvorlage). Dieses Konzept berücksichtigt die in Anlage 3 zur Beschlussvorlage dargelegten Planungsziele und setzt sie städtebaulich um.

Leitidee

- Wertschätzung des historischen Fährgutensembles und der ländlichen Geschichte des Ortes,
- öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Insel,
- Berücksichtigung der geplanten Straßenbahnplanung und
- klare Adressbildung (keine „zweite Reihe“).

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf orientiert sich an der grundsätzlichen städtebaulichen Struktur des SMAQ-Entwurfes; insbesondere hinsichtlich der Baufelder, der Erschließungs- und Freifächensituation. Die abwechslungsreichen und räumlich spannend gestalteten Raumtypen bleiben grundsätzlich erhalten:

- kompakte, überwiegend 3-geschossige Bebauung an der Tschudistraße (Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen),
- lockere 3-geschossige, gegliederte Bebauung entlang des Sacrow-Paretzer Kanals (Reihenhäuser mit Blicken auf das Wasser und die Grünfläche) und einer Höhendominante als baulichen Abschluss im Westen,
- 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschossen zur räumlichen Fassung der zentralen öffentlichen Grünfläche, die den baumbestandenen Landschaftsraum der Bucht in das Plangebiet hineinzieht und so zum Zentrum des Quartiers wird.

Im weiteren Verfahren sind die verschiedenen Raumtypen, Wohnformen und Freiräume weiter zu qualifizieren und die Adressbildung klar zu definieren.

Der Straßenraum der Tschudistraße/B2 wird nochmals verbreitert und so durch zusätzliche Baumpflanzungen und attraktive Geh- und Aufenthaltsbereiche auf der Westseite aufgewertet. Hierfür ist die nachgeordnete Bebauung weiter nach Westen versetzt. Damit rückt die Bebauung hinter die Bauflucht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Fährguts und damit auch weiter von der Lärmquelle ab.

Zum Schutz des gesetzlich geschützten Uferbiotops werden punktuelle Zugänge zum Wasser ermöglicht. Auf einen durchgängigen Uferweg wird verzichtet.

Gebäude-/Nutzungskonzept

Entlang der Tschudistraße ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe (Nahversorgung, Praxen, Dienstleistungen) und öffentlichen Funktionen vorgesehen.

Die durchschnittliche Bebauungshöhe ist dreigeschossig. Vis à vis des Wirtschaftsgebäudes des Fährgutes steht ein zweigeschossiger Baukörper in ähnlicher Kubatur. Der Turm der Villa mit 51,80 m über NHN verbleibt als höchster Punkt der Insel. Alle anderen Gebäude ordnen sich, auch auf Grund der vorherrschenden topografischen Situation, unter.

Es sind Wohneinheiten in verschiedenen Größen und Typologien im Miet- und Eigentumssegment geplant.

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht insgesamt etwa 29.200 m² Bruttogeschossfläche.

Erschließung

Das Quartier wird von der Tschudistraße aus erschlossen. Eine ringförmig verlaufende Quartiersstraße erschließt das Plangebiet. Die nötigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

3. Planungsziele

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den westlichen Teil der Insel Neu Fahrland (zwischen der Tschudistraße/B2, dem Sacrow-Paretzer Kanal, dem Weißen See und der Robinson-Bucht) durch die Schaffung eines attraktiven, begrüneten Wohnstandortes sowie die Sicherung der für die Straßenbahnverlängerung erforderlichen Verkehrsflächen. Der geplante Wohnstandort soll durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe und Grünbereiche ergänzt und ein Ort der Begegnungen werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist hierfür zu gewährleisten.

Anlage 1

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen weiterhin fort. Ausgenommen hiervon sind:

- das Ziel der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte der Bebauung (GFZ 0,2 bis 0,5).
Analog des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2 zur BV) ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Es ist hierfür parallel zur Tschudistraße/B2 die gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) und westlich daran anschließend die Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5 – 0,8) darzustellen. Damit wird der prognostizierten baulichen Dichte des städtebaulichen Entwurfs entsprochen.
- ein durchgängiger Uferweg, der auf Grund des gesetzlich geschützten Uferbiotops nicht umsetzbar ist.
Im Bebauungsplan-Entwurf sind stattdessen punktuelle Zugänge zum Wasser zu sichern.
- eine großräumige Umfahrung des Ortsteils Neu Fahrland im Norden (sogen. „Nordumfahrung“), die wegen der prognostizierten Zuwächse des Kfz-Verkehrs im Rahmen des künftigen Wohnstandortes nicht verhältnismäßig ist und daher nicht weiterverfolgt wird.

Die konkreten Planungsziele sind in Anlage 3 zur Beschlussvorlage dargestellt.

Es ist jedoch hervorzuheben, dass diese Planungsziele auf der Planungswerkstatt nicht im Konsens vereinbart wurden. Es gab eine Minderheitenmeinung, die eine deutlich niedrigere und lockerere Bebauung zum Schutz des ländlichen Charakters favorisierte (Einfamilienhäuser und Villen mit maximal 2 Vollgeschossen). Dieser Planungsgedanke entspricht nicht der Meinung der Mehrheit.

4. Baulandmodell/Planungsrechtliche Situation

Für die künftige städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ hat die Abgrenzung nach Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung oder zum heutigen Zeitpunkt keine Relevanz. Von Bedeutung ist die Abgrenzung jedoch für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie die Anwendung des Potsdamer Baulandmodells.

Im bisherigen Verfahren fand das Potsdamer Baulandmodell in der Beschlussfassung von 2017 Anwendung. Doch noch bevor der Entwurf des Bebauungsplans erstmalig in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht wurde, wurde die aktuelle Fortschreibung 2019 des Baulandmodells (20/SVV/0081) beschlossen. Entsprechend der Überleitungsvorschriften des o.g. Beschlusses ist damit die Fortschreibung des Baulandmodells auf den Bebauungsplan Nr. 143 anzuwenden und damit verbunden die veränderte Stichtagsregelung in der Wertermittlung.

Als Qualitätsstichtag zur Ermittlung des Anfangswertes gilt jedoch weiterhin der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, konkret ein Tag vor dem Aufstellungsbeschluss (06.05.2014).

In Anlage 4 zur Beschlussvorlage ist die baurechtliche Situation (Abgrenzung von Innen- und Außenbereich nach § 34 f BauGB) zum Stichtag 06.05.2014 dargestellt. Der Innenbereich verläuft parallel zur Tschudistraße/B2 in Fortführung des historischen Fährgutensembles nach Süden, einschließlich MEAB-Gelände. Der Abstand zur heutigen Traktorenhalle begründet sich dadurch, dass zum Stichtag 2014 die westlichen Anbauten der Traktorenhalle die letzte vorhandene Bebauung kennzeichneten. Die dargestellte Leichtbauhalle im Südwesten am Sacrow-Paretzer Kanal begründet keinen Innenbereich, da 2013 bereits Abrissanzeigen gestellt waren und die Halle zu diesem Zeitpunkt ohne baulichen Eingriff nicht wieder nutzbar gewesen wäre.

Hinsichtlich der Nutzungsart wäre für das Areal südlich des Fährguts eine einfache Gewerbenutzung für Lager- und Büronutzungen möglich gewesen; aber keine Wohnnutzung

Anlage 1

(Stichtag: 06.05.2014). Heute wäre die baurechtliche Einschätzung vermutlich eine andere. Die heutige Situation ist aber für die Anwendung des Baulandmodells nicht relevant.

Die o.g. baurechtliche Einschätzung wird die Grundlage für die Berechnungen im Rahmen der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ bilden.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung hält das städtebauliche Konzept für geeignet und umsetzbar, insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Landeshauptstadt Potsdam.

Sofern die Stadtverordnetenversammlung den Beschlusspunkten zustimmt, kann die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) sowie des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung „Westliche Insel Neu Fahrland“ zügig fortgeführt werden.



Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ Planungsziele

Städtebauliche Grundstruktur

- Orientierung an der städtebaulichen Grundstruktur des Siegerentwurfs aus dem Gutachterverfahren 2015 (SMAQ-Entwurf) in Bezug auf Baufelder, Freiraum- und Erschließungsstruktur,
- Differenzierung der Freiräume ist im weiteren Verfahren zu qualifizieren (öffentliche – halböffentliche - private Räume),
- Optimierung verkehrlicher Flächen (auch Stellplätze) im Hinblick auf Flächenverbrauch,
- Gewährleistung einer durchgängigen öffentlichen Zugänglichkeit der westlichen Insel,

Bebauung entlang der Tschudistraße

- Aufwertung der Tschudistraße/B2 durch Baumreihen sowie attraktive Geh- und Aufenthaltsbereiche entlang der westlichen Neubebauung, hierfür Versatz der Baukörper nach Westen,
- Herstellung einer lärmabschirmenden Gebäudestruktur mit dem Ziel die Wohn- und Arbeitsqualität in den rückwertigen Bereichen zu erhöhen,
- Respektierung des Fährgutensembles durch die städtebauliche und stadträumliche Unterordnung der angrenzenden Neubebauung,
- Maßvolle Anpassung der Gebäudekante vis-à-vis des Wirtschaftsgebäudes des Fährgutes (2-geschossige Bebauung),
- Maximale 3-geschossige Bebauung an der Tschudistraße mit Durchblicken zum Innenbereich,
- Formulierung eines städtebaulich zurückhaltenden südlichen Entrees (Eingangssituation) und Sicherung der Sichtachse zum historischen Fährgut,
- Nutzungsmix aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe (Nahversorgung, Praxen, Dienstleistungen) und öffentlichen Funktionen.

Bebauung Innere Zone zur öffentlichen Grünfläche

- Erhalt der zentralen öffentlichen Grünfläche an der Robinsonbucht mit Zugang zum Wasser (Schaffung von Orten der Begegnung),
- Räumliche Fassung des öffentlichen Parks durch eine 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichen Staffelgeschossen.

Bebauung entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals

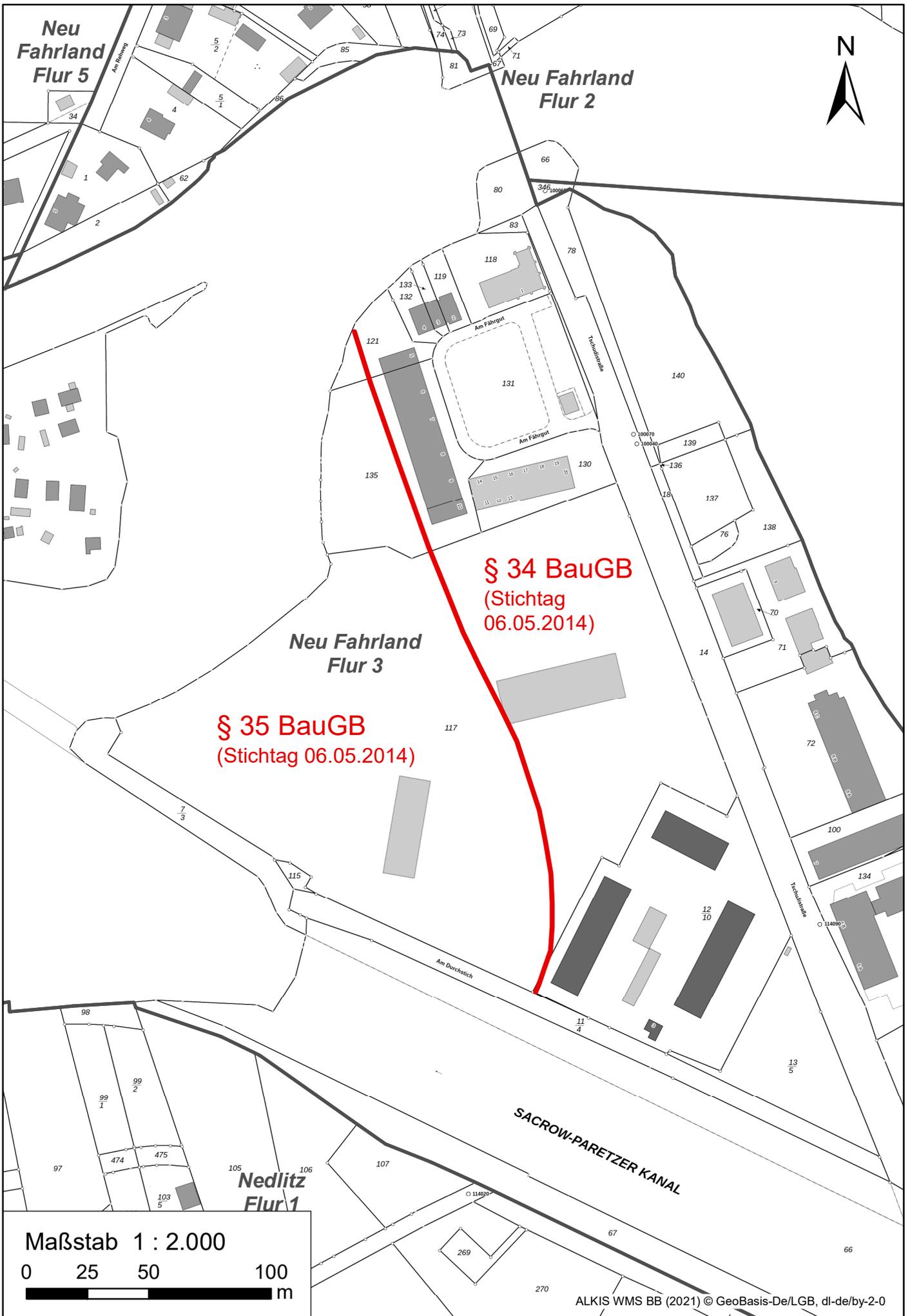
- 3-geschossige, gegliederte Bebauung entlang des Kanals,
- Schaffen von Durchblicken zum Wasser/zur Grünfläche,
- Errichtung einer Höhendominante mit max. 5 Geschossen als baulichen Abschluss an der Robinsonbucht.

Architektursprache

- Verwendung von ortstypischen Materialien wie Ziegel, Putz und Holz (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Allgemeines

- Planung muss der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ vom 19. August 2003 (WSG-VO) entsprechen.
- Berücksichtigung der Ziele zur Stärkung des Umweltverbundes, um Menschen dazu zu bewegen, auf das Auto zu verzichten.
- Abweichend vom Aufstellungsbeschluss ist:
 - der Flächennutzungsplan entsprechend der o.g. Planungsziele parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern,
 - zum Erhalt des gesetzlich geschützten Uferbiotops gemäß § 30 BNatSchG auf einen durchgängigen Uferweg zu verzichten und
 - auf die Möglichkeit einer Nordumfahrung im Zusammenhang mit der Entwicklung der westlichen Insel Neu Fahrland zu verzichten.



Baurechtliche Situation, Stichtag: 06.05.2014 (ein Tag vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland) Anlage 4

ALKIS WMS BB (2021) © GeoBasis-De/LGB, dl-de/by-2-0



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

21/SVV/1078

 öffentlich**Einreicher:** Fraktion Die Linke**Betreff:** B-Plan Nr. 143 Westliche Insel Neu Fahrland

Erstellungsdatum 24.11.2021

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
18.01.2022	SBWL	X	
26.01.2022	SVV		X

Änderungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung mögen beschließen:

Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Begründung:

Im zurückliegenden Werkstattverfahren wurden, z. B. in der Arbeitsgruppe 3, Vorschläge entwickelt die diesem SVV Beschluß nahe kommen. Ausgehend von diesem Entwurf kann eine Überarbeitung gelingen, die städtebaulich für diese Insellage der ländlichen Ortsteile verträglich ist.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

 Unterschrift



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

21/SVV/1078

 öffentlichEinreicher: **Andreas Menzel (BvB-FW)**

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans**

Erstellungsdatum 07.12.2021

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
	Alle Ausschüsse und Ortsbeiräte		
	SVV		x

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Ergänzend möge die STVV zur DS 21/SVV/1078 folgendes beschließen:

6. Der in diesem Planungsgebiet gemäß der Bruttogeschossfläche von 292.000 m² zu erwartende Zuwachs um ca. 290 Wohnungen mit bis zu ca. 550 Einwohnern, ist gemäß Genehmigung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung dem „Einwohnerkontingent“ von Krampnitz 5000 anzurechnen. Die Planung für das Entwicklungsgebiet Krampnitz ist für die weitere Bauleitplanung dies Entwicklungsgebietes Krampnitz entsprechend zu reduzieren.

Begründung:

Das neue Baugebiet des B-Plan 143 wird allein durch die Bundesstraße 2 erschlossen. Wegen der schon Heute zeitweise zu beobachtende Überlastung der Bundesstraße 2, hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß der von der LH Potsdam erstellten Verkehrswirkungsanalyse den Zuwachs des Entwicklungsgebietes auf 5.000 Personen festgelegt. Da die zukünftig im B-Plan 143 zu erwartenden Einwohner die gleiche Erschließungsstraße nutzen müssen, wie die Einwohner des Entwicklungsgebietes Krampnitz, ist deren Anzahl im B-Plan 143 für die Entwicklung Krampnitz anzurechnen. Ansonsten wäre eine Überlastung der B2 durch die Bauleitplanung zu erwarten.

gez. Andreas Menzel

Unterschrift



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/1104

Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 13.10.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3).
2. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen. Spätestens mit der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ist der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.
3. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist in zwei Teilbereiche aufzuteilen (siehe Anlagen 4 und 5).
4. Die sich aus der Teilung ergebenden Bauleitplanverfahren Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ sind mit der Priorität 1I und das Bauleitplanverfahren Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ mit der Priorität 2I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung weiterzuführen (siehe Anlage 6).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR: Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:****Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Mit der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Fortführung des sich daraus ergebenden Bebauungsplans Nr. 156-1 sind externe Planungskosten zu erwarten, die sich voraussichtlich auf 128.720,80 € belaufen. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2023 anfallen.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2022 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

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
3					90	mittlere

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung: Projekt/Maßnahme setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich Friedrichspark an der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord einen Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" aufzustellen.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(4 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich BP 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"	(1 Seite)
Anlage 4	Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs	(5 Seiten)
Anlage 5	Geltungsbereich BP 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" und Geltungsbereich BP 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"	(1 Seite)
Anlage 6	Prioritätenfestlegung	(1 Seite)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 51104 Bezeichnung: Bauleitplanung.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	54.500	63.600	72.700	81.700	90.800	90.800	399.600
Ertrag neu	56.627	63.600	72.700	81.700	90.800	90.800	399.600
Aufwand laut Plan	1.008.100	1.260.100	1.390.400	1.277.700	1.304.700	1.304.700	6.537.600
Aufwand neu	1.020.062	1.260.100	1.390.400	1.277.700	1.304.700	1.304.700	6.537.600
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-953.600	-1.196.500	-1.317.700	-1.196.000	-1.213.900	-1.213.900	-6.138.000
Saldo Ergebnishaushalt neu	-963.435	-1.196.500	-1.317.700	-1.196.000	-1.213.900	-1.213.900	-6.138.000
Abweichung zum Planansatz	-9.835	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.
6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Mit der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Fortführung des sich daraus ergebenden Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" sind externe Planungskosten zu erwarten, die sich voraussichtlich auf 128.720,80 € belaufen. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2023 anfallen.

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2022 zu rechnen. Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Anlage 2**1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 156
„Gewerbeflächen Friedrichspark“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark".

In Auswertung aktueller Rechtsprechung wird aus Gründen der Rechtssicherheit der bisherige Aufstellungsbeschluss gleichsam erneuert. Dafür ist eine vollständige Beschlussfassung erforderlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Bundesstraße B 273 zwischen der westlich verlaufenden Bundesautobahn A 10 und der östlich verlaufenden Bahnstrecke Potsdam – Wustermark und erstreckt sich auf die räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 7 und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark", Teilbereiche Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren sowie auf Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt) und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Marquardt, Flur 3

Flurstücke: 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/10, 9/11, 13, 58, 59, 60, 62, 66, 81, 84 und 85,

Gemarkung Satzkorn, Flur 3

Flurstücke: 16/2, 16/8, 16/10, 18/2, 18/5, 19/2, 19/12, 21/2, 21/3, 23, 33, 34, 41, 44, 45, 47 und 48,

Gemarkung Paaren, Flur 1

Flurstücke: 27/93, 27/95, 27/97, 36/7, 36/8, 36/10, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 und 151.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 42 und 11/3 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn,

im Osten durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark das Flurstück 153 teilweise der Flur 2 Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 20/1, 30, 29 und 26/1, die nördliche Grenze des Flurstücks 25 teilweise und die westliche Grenze des Flurstücks 24 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die südliche Grenze des Flurstücks 8 der Flur 1 Gemarkung Satzkorn, die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 9/1 der Flur 3 Gemarkung Marquardt und die westliche Grenze des Flurstücks 128 teilweise der Flur 1 Gemarkung Satzkorn,

- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 84, 13, 85 teilweise und Flurstück 66 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die Bundesautobahn A 10 – Flurstück 14/4 der Flur 5 Gemarkung Marquardt, Flurstück 83 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, Flurstück 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren und Flurstück 54 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 72 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

Bestehende Situation

Die rechtswirksamen, räumlich zusammenhängenden Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 7 und Nr. 9 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Freizeit- und Vergnügungsnutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und anderem Gewerbe.

Die mit den drei Bebauungsplänen verfolgten Ziele sind – bis auf Teile der öffentlichen Verkehrserschließung (Kreisverkehr Straße Am Friedrichspark) - bislang nicht realisiert worden. Auf einer Fläche im Teilbereich Satzkorn befindet sich entsprechend der seit 29.06.2010 rechtsverbindlichen 1. Änderung (Ergänzung) der v. g. Bebauungspläne eine Flächensolaranlage, welche bis zum Jahr 2030 zulässig ist.

Für die Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren erfolgte gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS 12/SVV/0377) der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark", Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren mit dem Planungsziel, die Sondergebiete SO 1 (Erlebniswelt) und SO 2 (Stellplätze) in Gewerbegebiete GE zu ändern und die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE B den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Das Planverfahren ruht seit dem Aufstellungsbeschluss.

Der Grundstückseigentümer hat sich entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 19 im Ortsteil Marquardt sowie Nr. 9 im Ortsteil Uetz-Paaren über einen Bauvorbescheidsantrag (Az. 03678-2015-20) die Zulässigkeit eines Fachmarktzentums mit Schwerpunkt Einzelhandel auf Teilflächen des Friedrichsparks sichern lassen. Es handelt sich dabei um ein komplex strukturiertes Projekt eines Geschäftshauses mit Restaurant, Möbelhaus, SB-Warenhaus, Lagerräumen, Handwerker- Großhandel und Parkhaus, dessen Voraussetzungen für eine zusammenhängende Realisierung mit Bauvorbescheid vom 14.06.2016 aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen hergeleitet formell bestätigt worden sind.

Das Vorhaben ist bislang nicht realisiert worden, der Bauvorbescheid gilt, unabhängig von weiteren bauleitplanerischen Entscheidungen, für 6 Jahre fort, in diesem Fall also bis ins Jahr 2022.

Bei den bisher ungenutzten Flächen in den drei Plangebietes handelt es sich ganz überwiegend weiterhin um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Auf Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt)" befinden sich ein Baumarkt und südöstlich angrenzend eine brachliegende Fläche (Flurstück 9/6, Flur 3 Gemarkung Marquardt) sowie westlich angrenzend an den Bahnhof Satzkorn die Gewerbebetriebe Stahlhandel Potsdam und Busbetrieb Anger.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Wie bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9, Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren festgestellt wurde, entspricht die Umsetzung des Plankonzeptes zur Errichtung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks" an dieser Stelle, welches den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Deshalb soll das bisherige Planungskonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben werden.

Die bereits mit der Aufstellung der 2. Änderung beschlossenen Planungsziele, die in den Bebauungsplänen festgesetzten Sondergebiete in Gewerbegebiete umzuwandeln bzw. die Festsetzungen der Gewerbegebiete an die aktuelle Situation anzupassen, sollen nunmehr nicht nur für die Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren sondern auch für den Teilbereich Marquardt umgesetzt werden.

Der Eigentümer des Baumarktes beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Nutzungskonzeptes und plant auf Teilflächen der jetzigen Stellplatzanlage die Errichtung eines Baustoffabhollagers (Drive In) sowie eines Mietservice für Profigeräte und kleine Baumaschinen.

Auf den Flächen nördlich des Baumarktes beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung von drei Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von max. 38.000 m².

Der im Friedrichspark bereits ansässige Busbetrieb Anger plant zudem die Erweiterung seines Betriebsstandortes um eine Bus-Stellplatzanlage.

Für das Flurstück 9/6 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt wird ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung angestrebt.

Zur städtebaulichen Ordnung und Sicherung der Flächen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes.

Im Bebauungsplan sollen daher Gewerbegebiete festgesetzt werden, mit denen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art, u.a. die Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger, ermöglicht werden kann. Entsprechende Flexibilität sollen daher insbesondere auch die Ausweisung der Bauflächen erhalten. Als Maß der Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, inwieweit für die östlich vorgesehenen Gewerbeflächen eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung (24 Stunden-Betrieb) ermöglicht werden kann und welche Immissionsschutzfestsetzungen hierfür getroffen werden müssen. Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bereits mit Bauvorbescheid (Az: 03678-2015-20) zulässigen Nutzungen – Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel sollen nicht mehr umgesetzt werden.

Stattdessen sollen auf zwei Teilflächen zwei Sondergebiete festgesetzt werden, in denen zum einen die Errichtung von drei Möbelhäusern mit max. 38.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll. Zum anderen soll für die Flächen des Baumarktes das Interesse des Eigentümers zur Erweiterung des vorhandenen Nutzungskonzeptes berücksichtigt und durch geänderte Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Ausweisung der Bauflächen Rechnung getragen werden.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein. Lediglich auf der Teilfläche südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (Flurstück 9/6, Flur 3 Gemarkung Marquardt) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein.

Weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich.

Mit der Festsetzung von **Gewerbegebieten** und den **Sondergebieten ‚Möbelhäuser‘** und **‚Bau- und Gartenmarkt/Baustoffhandel‘** wird das bisherige Plankonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben.

Mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans kann und soll der befristete Betrieb der Flächensolaranlage nicht in Frage gestellt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft, auf den besonderen Artenschutz sowie auf den Schutzgutbereich Mensch/Immissionsschutz erstrecken.

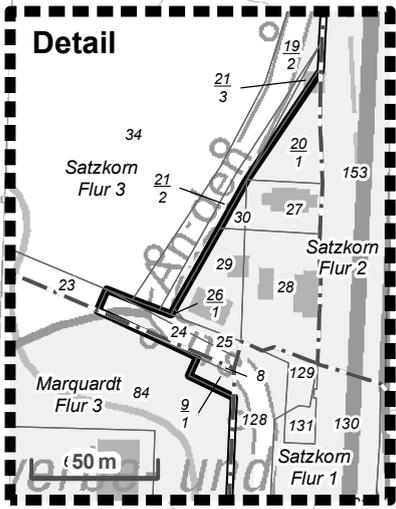
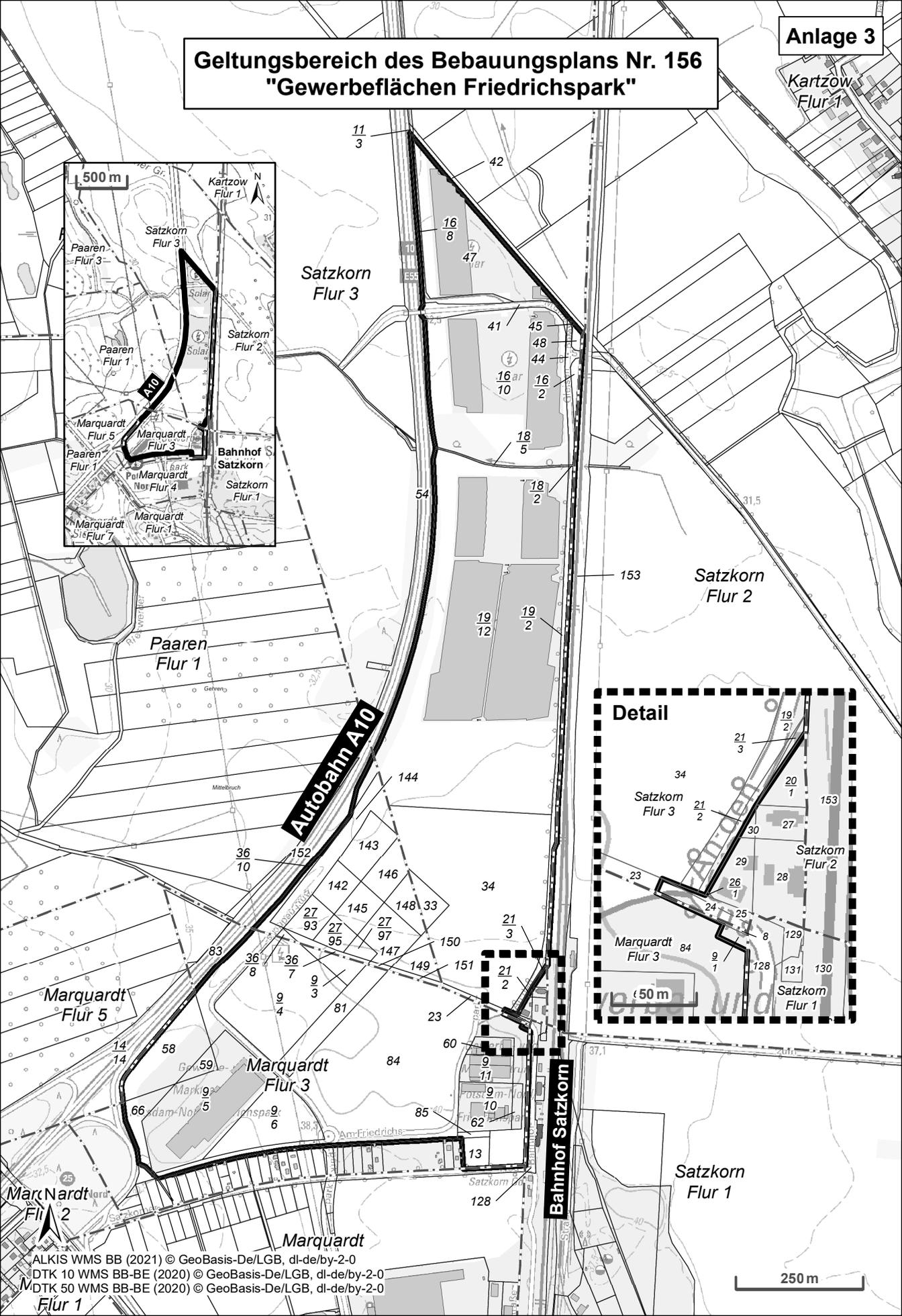
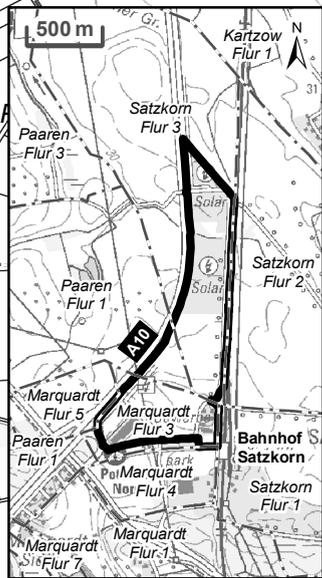
Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"

Kartzow
Flur 1



2. Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" in die Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" sowie Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)".

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke	9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/10, 9/11, 13, 58, 59, 60, 62, 66, 81, 84 (teilweise) und 85, Gemarkung Marquardt,
Flur 1, Flurstücke	27/93, 27/95, 27/97, 36/7, 36/8, 36/10 (teilweise), 142, 143, 144 (teilweise), 145, 146, 147, 148 und 150, Gemarkung Paaren,
Flur 3, Flurstücke	33 und 34 (teilweise) Gemarkung Satzkorn.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 84 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die südliche Grenze des Flurstücks 23 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Satzkorn bis zur Straße Am Friedrichspark und im Weiteren die nördliche Grenze der Straße Am Friedrichspark bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 81 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die östliche Grenze der Flurstücke 150, 147 und 148 der Flur 1 Gemarkung Paaren, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 33 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die nördliche Grenze des Flurstücks 146, dann in Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 146 ca. 18 m und dann im rechten Winkel nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, dann in westliche Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn und in Verlängerung durch die Flurstücke 144 und 36/10 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstück 128 der Flur 1 Gemarkung Satzkorn,
- im Süden: durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücke 84 und die südliche Grenze der Flurstücke 13 und 85 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 66 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, durch die Bundesautobahn A 10 – Flurstücke 14/14 der Flur 5 und Flurstück 83 der Flur 3 Gemarkung Marquardt sowie durch das Flurstück 152(teilweise) der Flur 1 Gemarkung Paaren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26,0 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 5).

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke 84 tlw., Gemarkung Marquardt,
 Flur 1, Flurstücke 144 tlw., 149, 151, 36/10 tlw., Gemarkung Paaren,
 Flur 3, Flurstücke 16/2, 16/8, 16/10, 18/2, 18/5, 19/2, 19/12, 21/2, 21/3, 23, 34 tlw.,
 41, 44, 45, 47 und 48, Gemarkung Satzkorn

und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 42 und 11/3 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn,
- im Osten: durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark das Flurstück 153 teilweise der Flur 2 der Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 19/4 und 19/5 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 20/1, 30, 29 und 26/1, die nördliche Grenze des Flurstücks 25 teilweise und die westliche Grenze des Flurstücks 24 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 84 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die südliche Grenze des Flurstücks 23 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Satzkorn bis zur Straße Am Friedrichspark und im Weiteren die nördliche Grenze der Straße Am Friedrichspark bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 81 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die östliche Grenze der Flurstücke 150, 147 und 148 der Flur 1 Gemarkung Paaren, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 33 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die nördliche Grenze des Flurstücks 146, dann in Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 146 ca. 18 m und dann im rechten Winkel nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, dann in westliche Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn und in Verlängerung durch die Flurstücke 144 und 36/10 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren,
- im Westen: durch die Bundesautobahn A 10 – durch die östliche Grenze des Flurstücks 152 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Paaren und Flurstück 54 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 52,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 5).

Anlass der Teilung des räumlichen Geltungsbereiches und Erforderlichkeit der Planung

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ wurde als Planungsziel die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines

Gewerbe- und Logistikstandortes sowie die Errichtung von drei Möbelhäusern, die Erweiterung des vorhandenen Baumarktes und Busbetrieb Anger festgelegt. Es besteht Einvernehmen zwischen dem Eigentümer der Gewerbeflächen und der Landeshauptstadt Potsdam, dass dieser Bebauungsplan die bisherigen Bebauungspläne der damals noch selbständigen Gemeinden Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zu einem Freizeit- und Erholungspark ablösen soll.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" wurden im Dezember 2017/Januar 2018 die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten intensive und lange Abstimmungen mit den beteiligten Fachbereichen und den Projektbeteiligten zu folgenden Themenschwerpunkten:

- **Einzelhandel** - Abstimmungen zur Sortimentsstruktur,
- **Maß der Nutzung** - Gebäudelängen und –höhen, Fassadengliederung,
- **Erschließung** - Abstimmungen zum Erschließungskonzept und Festlegung der Regelquerschnitte, hier Erarbeitung der Vorplanung zur Erschließung und Abstimmung mit den Fachbereichen und
- **Erweiterung des Geltungsbereichs** - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger um eine Stellplatzanlage für Busse (ca. 10.000 qm).

Im Ergebnis dessen erfolgte im Rahmen des weiteren Planverfahrens die Erarbeitung folgender erforderlicher Fachgutachten:

- **Einzelhandelsgutachten** – um sicherzustellen, dass die Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind;
- **Verkehrstechnische Untersuchung** - Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die beiden südlich des Plangebiets angrenzenden Knotenpunkte (Kreisverkehr sowie südlicher und nördlicher Teilknoten an der Bundesstraße),
- **Baugrunduntersuchung** – als Grundlage für das erforderliche Entwässerungskonzept,
- **Entwässerungskonzept** und
- **Schallgutachten**.

Während zur Entwicklung der südlichen Flächen (Erweiterung des bestehenden Baumarktes, Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger und Errichtung von drei Möbelhäusern mit einer Verkaufsfläche von 38.000 qm) ein Konsens hergestellt werden konnte und zu diesen Vorhaben bereits detaillierte städtebauliche Konzepte der Grundstückseigentümer vorliegen, die die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs bilden, konnte zur Entwicklung der Gewerbegebiete mit dem Eigentümer der im mittleren bzw. nördlichen Bereich gelegenen Gewerbeflächen noch keine Einigung erzielt werden.

Insbesondere bestehen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer der Gewerbeflächen Differenzen, die sich i. W. auf die Flächen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 erstrecken. Sie betreffen u.a. die Frage nach der nutzungsstrukturellen Kleinteiligkeit entsprechend dem aktuellen Stand des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe, das auf kleinteiligere Gewerbeflächen an Stelle eines oder weniger größerer Betriebe orientiert. Auch zur Frage nach einer hohen Arbeitsplatzintensität bestehen noch Differenzen. Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe formuliert eine Zielgröße von ca. 900 Arbeitsplätzen im Friedrichspark zur Deckung der prognostizierten Arbeitsplatzentwicklung.

Auch zu den städtebaulichen Anforderungen, v.a. zur Dimensionierung der Baukörper (Gebäudelänge und –gliederung) hat es trotz mehrerer Kompromissangebote der Verwaltung bislang noch keine Einigung gegeben.

Ebenso offen sind noch Fragen der Verkehrserschließung, insbesondere der Straßenführung östlich des Gewerbegebiets GE 2, des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und einer angemessenen Minderung der Immissionsbelastungen u.a. für die angrenzende Marquardt-Siedlung sowie außerdem die Verständigung zu grundstücksbezogenen präzisen Festsetzungen zur Regenentwässerung.

Da zur Entwicklung der Gewerbeflächen noch ein erheblicher Abstimmungsbedarf besteht und gleichzeitig die zügige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben auf den südlichen Flächen angestrebt wird, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" geteilt und die sich aus der Teilung ergebenden Bebauungspläne als eigenständige Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" und Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" soll auf die südlichen Flächen begrenzt werden, die im aktuellen Arbeitsstand des Bebauungsplan-Entwurfs mit GE 1, GE 5, SO 1, SO 2 und SO 3 (teilweise) bezeichnet sind, zuzüglich der nördlich des SO 2 gelegenen Flächen im GE 2, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers für die Möbelhäuser befinden, sowie außerdem auf die in diesem Teilbereich gelegenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" soll auf die mittleren und nördlichen Flächen begrenzt werden, die im aktuellen Arbeitsstand des Bebauungsplan-Entwurfs mit GE 2 (teilweise), GE 3, GE 4 und SO 3 (teilweise) bezeichnet sind sowie auf die in diesem Teilbereich gelegenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Während das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich zügig fortgeführt werden soll, kann die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den mittleren und nördlichen Teilbereich erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" erfolgen.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. **156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)"** soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes, zur Errichtung von drei Möbelhäusern (Verkaufsfläche 38.000 qm) und zur Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger schaffen. Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein, lediglich auf einer Teilfläche östlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (GE 1 - Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein. Ein weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich. Vorgesehen ist die Festsetzung entsprechender sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sowie die Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. **156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"** soll auch weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes schaffen. Beabsichtigt ist die Festsetzung von Gewerbegebieten sowie die Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen.

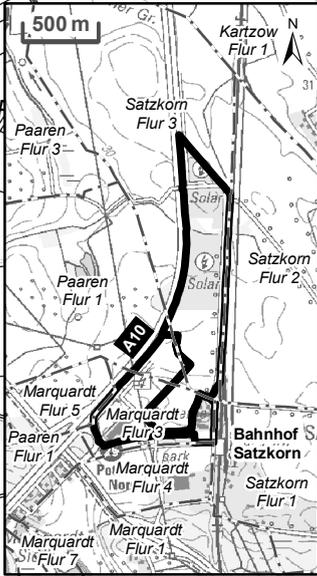
Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" sowie Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sind die Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ und Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" und Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"

Kartzow
Flur 1



Satzkorn
Flur 3

BP 156-2

Paaren
Flur 1

Autobahn A10

BP 156-1

Marquardt
Flur 5

Marquardt
Flur 3

Marquardt

Bahnhof Satzkorn

Satzkorn
Flur 2

Detail

BP 156-2

Satzkorn
Flur 3

Marquardt
Flur 3

BP 156-1

50 m

Satzkorn
Flur 1

250 m

Prioritätenfestlegung für die Durchführung der Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ sowie Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ wurde bereits die Prioritätenstufe 1 I festgelegt. Mit der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ soll den unterschiedlichen Dynamiken in den entsprechenden Teilbereichen Rechnung getragen werden.

Für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ soll weiterhin die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das kurzfristige Interesse an der Realisierung der geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzepte der Grundstückseigentümer, lassen eine weitere Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ soll die Prioritätenstufe 2 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/1105

Betreff:

öffentlich

**Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1
"Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" der Landeshauptstadt Potsdam**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 13.10.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ wird gemäß § 14 BauGB erneut beschlossen (gemäß Anlagen 1 und 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR: Marquardt und Uetz-Paaren

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich durch den Beschluss keine finanziellen Auswirkungen.

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
3					90	mittlere

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung: Maßnahme/Projekt setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

1. Begründung für die erneute Beschlussfassung

In Auswertung aktueller Rechtsprechung soll aus Gründen der Rechtssicherheit die Beschlussfassung über die Veränderungssperre erneuert werden.

2. Begründung für den Erlass der Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" gefasst.

Ziel der Planung ist u.a. die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes, zur Errichtung von drei Möbelhäusern (Verkaufsfläche 38.000 qm). Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein, lediglich auf einer Teilfläche östlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (GE 1 - Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein. Ein weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich.

Der Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre ist

- der Bauvorbescheidsantrag (**Az: 00799-2017-20**) für die Errichtung von Anlagen für Dienstleistungen, Möbelhandel, Spielhalle, Gastronomie, SB-Warenhaus, Großhandel und Sport und Freizeithandel auf den folgenden Flächen
 - Gemarkung Marquardt, Flur 3, Flurstück 9/3, 9/4 und 63 teilweise (aktuell Flurstück 81),
 - Gemarkung Paaren, Flur 1, Flurstücke 27/93, 27/94 (aktuell Flurstücke 142, 143, 144), 27/95, 27/96 (aktuell Flurstücke 145, 146), 27/97, 27/98 (aktuell Flurstücke 147, 148, 149), 36/7, 36/8 und 36/9 (aktuell Flurstück 150).

Gemäß § 15 (1) BauGB kann die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der (Bebauungs-) Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde.

Da bis auf die Bestätigung über die Zulässigkeit von Dienstleistungen, Möbel- und Großhandel, die Vorhaben den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" entgegenstehen, wurde die Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten Vorhaben für 12 Monate, beginnend mit der Zustellung der Bescheide, zurückgestellt.

Zur Vermeidung des Erlasses einer Veränderungssperre und zur weiteren Absicherung der Bauleitplanung schlossen die Antragstellerin und die Verwaltung am 25.06./02.08.2018 eine

Vereinbarung über das Ruhendstellen der Verwaltungsverfahren zu den Bauvorbescheidsverfahren Az: 00799-2017-20 bis zum 12.06.2020 ab. Mit der Änderungsvereinbarung vom 18.12.2019/27.01.2020 wurden die Fristen für die Ruhendstellung dieser Verfahren bis zum 12.06.2021 verlängert.

Da die Antragstellerin nicht mehr bereit ist, die Vereinbarung über das Ruhendstellen dieser Verwaltungsverfahren erneut zu verlängern, soll zur Sicherung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe Anlage).

Anlage 1 Satzung über die Veränderungssperre
Anlage 2 Geltungsbereich

(2 Seiten)
(1 Seite)

**Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1
„Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“
der Landeshauptstadt Potsdam**

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21], S.1) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer öffentlichen Sitzung am die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Am 01.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ beschlossen.

Die Planungsabsichten für dieses Gebiet wurden im Aufstellungsbeschluss formuliert. Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 9/3, 9/4 (teilweise) und 81 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt und die Flurstücke 145 (teilweise), 147 (teilweise), 27/95 (teilweise), 27/97 (teilweise), 36/7 (teilweise), 36/8 und 150 in der Flur 1 der Gemarkung Paaren und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 36/8 der Flur 1 Gemarkung Paaren und in deren östlicher Verlängerung (49 m) durch die südliche Grenze des Flurstücks 9/3 der Flur 3, Gemarkung Marquardt, dann in nördlicher Verlängerung (171 m) bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 145 der Flur 1 Gemarkung Paaren, dann entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 145 und 147 der Flur 1 Gemarkung Paaren in östlicher Richtung (77 m), dann entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 147 und 27/97 der Flur 1 Gemarkung Paaren und die nördliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 81 und in deren westlicher Verlängerung (85 m) die südliche Grenze des Flurstücks 9/4 sowie durch Versprung in Richtung Norden (53 m) und dann in westlicher Richtung (86 m) bis an die westliche Grenze des Flurstücks 9/4 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3, Gemarkung Marquardt,

im Westen: teilweise durch die westliche Grenze des Flurstücks 9/4 und teilweise durch die westliche Grenze des Flurstücks 9/3 der Flur 3 Gemarkung Marquardt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einer Karte zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

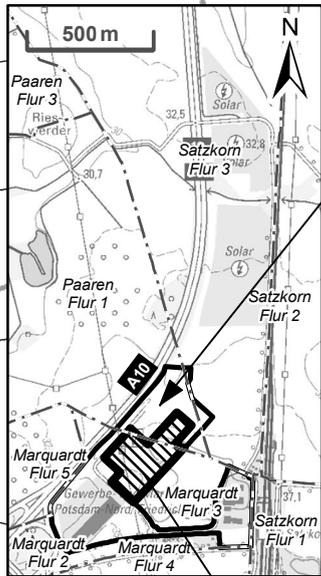
- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Potsdam, den

Mike Schubert

Der Oberbürgermeister

Anlage zur Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1
"Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)"



Bebauungsplan Nr. 156-1

Satzkorn
Flur-3

Paaren
Flur 1

Autobahn A10

Am Friedrichspark

77 m

171 m

93 m

49 m

157 m

86 m

53 m

85 m

37 m

Marquardt
Flur 3

Gewerbe-
Marktze



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/1116

Betreff:

öffentlich

**Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2
"Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" der Landeshauptstadt Potsdam**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 14.10.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ wird gemäß § 14 BauGB erneut beschlossen (gemäß Anlagen 1 und 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR: Marquardt

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich durch den Beschluss keine finanziellen Auswirkungen.

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
3					90	mittlere

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung: Maßnahme/Projekt setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

1. Begründung für die erneute Beschlussfassung

In Auswertung aktueller Rechtsprechung soll aus Gründen der Rechtssicherheit die Beschlussfassung über die Veränderungssperre erneuert werden.

2. Begründung für den Erlass der Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" gefasst.

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes. Mit der beabsichtigten Festsetzung von Gewerbegebieten wird das bisherige Plankonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben.

Der Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre ist der Bauvorbescheidsantrag (**Az: 00800-2017-20**) für die Errichtung einer Hotel- und Kongressanlage und eines Reha-Zentrums auf den folgenden Flächen

- Gemarkung Marquardt, Flur 3, Flurstück 63 teilweise (aktuell Flurstück 84 teilweise).

Gemäß § 15 (1) BauGB kann die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der (Bebauungs-) Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde.

Da bis auf die Bestätigung über die Zulässigkeit von Dienstleistungen, Möbel- und Großhandel, die Vorhaben den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" entgegenstehen, wurde die Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten Vorhaben für 12 Monate, beginnend mit der Zustellung der Bescheide, zurückgestellt.

Zur Vermeidung des Erlasses einer Veränderungssperre und zur weiteren Absicherung der Bauleitplanung schlossen die Antragstellerin und die Verwaltung am 02./21.02.2018 eine Vereinbarung über das Ruhendstellen der Verwaltungsverfahren zu den Bauvorbescheidsverfahren Az: 00800-2017-20 bis zum 12.06.2020 ab. Mit der Änderungsvereinbarung vom 18.12.2019/27.01.2020 wurden die Fristen für die Ruhendstellung dieser Verfahren bis zum 12.06.2021 verlängert.

Da die Antragstellerin nicht mehr bereit ist, die Vereinbarung über das Ruhendstellen dieser Verwaltungsverfahren erneut zu verlängern, soll zur Sicherung der Planungen des Bebauungsplans

Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe Anlage).

Anlage 1 Satzung über die Veränderungssperre
Anlage 2 Geltungsbereich

(2 Seiten)
(1 Seite)

**Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2
„Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“
der Landeshauptstadt Potsdam**

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21], S.1) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer öffentlichen Sitzung am die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Am 01.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ beschlossen.

Die Planungsabsichten für dieses Gebiet wurden im Aufstellungsbeschluss formuliert. Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück 84

(teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Marquardt und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 23 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Satzkorn,
- im Süden teilweise durch die nördliche Grenze der Straße Am Friedrichspark,
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße Am Friedrichspark,
- im Westen durch eine Teilfläche des Flurstücks 84, Flur 3, Gemarkung Marquardt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einer Karte zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“, tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Potsdam, den

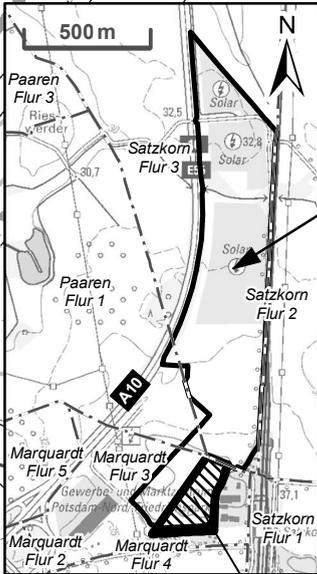
Mike Schubert

Der Oberbürgermeister

**Anlage zur Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2
"Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"**

Anlage 2

Autobahn A10



Bebauungsplan Nr. 156-2

Satz Korn
Flur 3

Satz Korn
Flur 2

Marquardt
Flur 3

Satz Korn
Flur 1

Am Friedrichspark

Bahnhofstraße

Bahnhof Satz Korn

347 m

68 m

// 9 m

// 22 m

32 m





Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/1128

öffentlich

Betreff:

Klötze zu Sitzen

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum: 19.10.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

03.11.2021 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Aufenthaltsqualität am Alten Markt zu verbessern, in dem auf die quadratischen Steinpöller zwischen Museum Barberini und Nikolaikirche bankähnliche Holzstreben angebracht werden.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung

Da es an Sitzmöglichkeiten auf den Alten Markt insgesamt mangelt, macht es Sinn, die quadratischen Steinpoller durch Holzstreben so aufzuarbeiten, dass sie zu angenehmeren Sitzmöglichkeiten werden.



Niederschrift

37. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

Sitzungstermin: Dienstag, 23.11.2021
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:06 Uhr
Ort, Raum: Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469
Potsdam

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch CDU Sitzungsleitung

Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Liane Enderlein	DIE aNDERE
Herr Pete Heuer	SPD
Frau Babette Reimers	SPD
Herr Dr. Gert Zöller	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE
Herr Chaled-Uwe Said	AfD

Vertreter des zusätzlichen Mitgliedes

Frau Dr.med. Carmen Klockow Bürgerbündnis

sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Horst Heinzel	BürgerBündnis	
Herr Stefan Matz	DIE LINKE	
Herr Werner Pahnhenrich	CDU	
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE	
Herr Marcel Schulz	SPD	ab 18.15 Uhr

Beigeordnete

Herr Bernd Rubelt

Geschäftsbereich 4

nicht anwesend sind:

sachkundige Einwohner

Herr Tom Seefeldt

Freie Demokraten

entschuldigt

zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch

Bürgerbündnis

entschuldigt

Vertreter der Beiräte

Frau Dr. Ursula Zufelde

Seniorenbeirat

entschuldigt

Gäste

.Herr Wolfram

Fachbereich Stadtplanung zu TOP 4.1 bis 4.3

.Frau Stolzmann

Bereich Stadterneuerung zu TOP 4.1

Frau Holtkamp

Bereich Verbindliche Bauleitplanung zu TOP 4.3

.Herr Piper

Quarterback-Immobilien (Rederecht zu TOP 4.2)

Schriftführer/in:

Frau Viola Kropp GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des
öffentlichen Teils der Sitzung vom 09.11.2021 / Feststellung der öffentlichen
Tagesordnung
- 3 Vorstellung von Bauvorhaben
4. Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 4.1 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer"
Vorlage: 21/SVV/0913
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
(Wiedervorlage)
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und

- Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des
Flächennutzungsplans
Vorlage: 21/SVV/1078
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
- 4.3 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs
Vorlage: 21/SVV/1104
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 4.4 Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-
1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" der Landeshauptstadt Potsdam
Vorlage: 21/SVV/1105
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 4.5 Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-
2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" der Landeshauptstadt Potsdam
Vorlage: 21/SVV/1116
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 4.6 Klötze zu Sitzen
Vorlage: 21/SVV/1128
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 6 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern
- 7 Sonstiges

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, eröffnet die Sitzung.

zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 09.11.2021 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 9 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 09.11.2021 erfolgen keine Hinweise. Die Niederschrift wird einstimmig bestätigt.

Folgender Antrag auf Rederecht liegt vor.

- Von Herrn Pieper (Quarterback-Immobilien) zum TOP 4.2

Abstimmung: Die Gewährung des Rederechts erfolgt einstimmig.

Zur Tagesordnung bittet Herr Jäkel den TOP 4.2 heute in 1. Lesung. Er habe Rückfragen zur baulichen Dichte und kündigt einen Änderungsantrag an.

Frau Dr. Klockow unterstützt den Antrag auf 1. Lesung. Der Ortsbeirat Neu Fahrland habe zudem die Vorlage noch nicht behandeln können, da der OBR nicht beschlussfähig war.

Auch Herr Heuer und Herr Dr. Niekisch schließen sich dem Wunsch von Herrn Jäkel auf eine 1. Lesung an.

Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

zu 3 **Vorstellung von Bauvorhaben**

Die Vorstellung der Bauvorhaben ist erfolgt. Rückfragen gibt es keine.

zu 4 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

zu 4.1 **Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer"**

Vorlage: 21/SVV/0913

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
(Wiedervorlage)

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 3. Lesung.

Frau Hüneke bringt für die Stadtfraktion Bündnis90/Die Grünen folgenden Antrag ein, begründet ihn und bittet um Zustimmung:

„Ergänzungsantrag zum Beschluss „Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“, DS 21/SVV/0913 (SBWL, 9.11.2021)

Fortführung der Wiederherstellung des Stadtkanals im 3. Bauabschnitt nach Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“

Die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ bedeutet nicht die Aufgabe des langfristigen städtebaulichen Ziels der Wiederherstellung des Stadtkanals.

Für den Abschnitt aus der Sanierungssatzung wird der Oberbürgermeister daher beauftragt:

- der Stadtverordnetenversammlung Finanzierungsoptionen für die Wiederherstellung des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße vorzulegen;

- die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die erforderlichen SVV-Entscheidungen vorzubereiten, die für eine Umsetzung der Baumaßnahmen im 3. Bauabschnitt des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße nötig sind, so dass eine Realisierung dieser Baumaßnahmen eventuell ganz oder teilweise auch durch bürgerschaftliches Engagement möglich wird.

Dazu gehört u.a. folgende Planunterlagen fertigzustellen:

- die 2017 ausgelaufene wasserrechtlichen Genehmigung für den BA 3 beim LUA erneut zu beantragen;
- zu prüfen, welche kofinanzierenden städtebaulichen Mittel beantragt werden könnten;
- zu prüfen, ob die Entsiegelung der Kanalflächen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen umgesetzt und finanziert werden könnte, und dies ggf. in die Wege zu leiten.
- Vorbereitung einer Baugenehmigung für die Kellertorbrücke durch die Stadtverwaltung FB Brücken. Dabei ist eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke als in Holz ausgeführte Portalbrücke mit der Möglichkeit der Hebung für eine Passage von Booten, wie sie heute noch in West- und Ostfriesland üblich sind, als Vorzugsvariante vorzusehen

Dadurch sollen folgende Realisierungsschritte möglich werden:

- Bau der Kellertorbrücke
- Errichtung der Treppen und Kanalwände an der Kellertorbrücke, Einlauf versetzen, fluten
- Freilegen des Kanals bis zur (potentiellen) Berliner Brücke
- Erneuerung der Kanalwände wo erforderlich, Einlauf versetzen, fluten

Der Stadtverordnetenversammlung ist ein erster Zwischenbericht im Juni 2022 zu berichten.“

Frau Hüneke macht auf die Zielsetzung aufmerksam. Es wird gebeten, die Arbeiten fortzuführen, obwohl man sich dessen bewusst sei, dass derzeit keine Gelder zur Verfügung stehen. Trotzdem sollte die Fortführung in kleinen Schritten erfolgen.

Herr Dr. Niekisch verweist auf den Beschluss aus dem Jahr 2001 und bringt folgenden Antrag ein und begründet ihn:

„Die ohne Befristung 2004 aufgelegte Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ wird nicht zum Jahresende aufgehoben, sondern für weite fünf Jahre verlängert. Um die Zügigkeit der Umsetzung der Sanierungssatzung gesetzeskonform darzustellen, sind im kommenden Doppelhaushalt der LHP die dafür notwendigen Planungsmittel einzustellen. Die Höhe der Mittel sollen durch die Verwaltung bis Jan. 2022 beziffert werden.

Der Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen wird diesem Beschluss beigefügt.“

Auf Nachfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder gehen Frau Stolzmann (Bereich Stadterneuerung) und Herr Rubelt ein:

- mit beiden gestellten Änderungsanträgen wird die Erwartung gestellt, aktiv zu sein und gleichzeitig die Verwaltung mit der Planung zu beauftragen
- auch die Planung erfordere eine Mittelbereitstellung, dafür sind weder

finanzielle noch personelle Ressourcen eingeplant; hierbei handelt es sich vor allem um Tiefbaumaßnahmen

- die erbetene Berichterstattung zum Juni 2022 sei nicht leistbar
- das Sanierungsrecht wird für die noch ausstehenden, ausschließlich kommunalen Maßnahmen nicht benötigt; es muss vielmehr die Finanzierung im Haushalt gesichert werden
- die Fördermittel, die für die Gesamtmaßnahme Am Kanal/Stadtmauer bewilligt wurden, wurden auch vollständig eingesetzt; es gab die klare Aufforderung vom Land, das Gebiet 2016 abzurechnen (keine Fördermittel mehr – es erfolgte keine Umverteilung von Fördermitteln in der LHP)
- das Thema Klimaschutz sollte nicht am Stadtkanal festgemacht werden
- Konsequenzen infolge der Nichtbeachtung der Überleitungsvorschrift zur Aufhebung der Sanierungssatzungen (§ 235 BauGB) sind nicht abschließend darstellbar, da Rechtsprechung noch aussteht

Herr Dr. Niekisch bittet in die Niederschrift aufzunehmen, dass er die Frage gestellt habe, wofür ab 2016/17 für Fördermittel verwendet worden sind, da diese nicht mehr für den Stadtkanal abgerufen worden sind. Darauf konnte niemand von den anwesenden der Verwaltung eine Auskunft geben. (Frau Stolzmann macht aufmerksam, dass die Fragestellung an das Land gerichtet werden müsse.)

Frau Hüneke betont zu ihrem Antrag, dass für den Juni 2022 nur eine Zwischenberichterstattung erbeten wird, welcher den weiteren Fahrplan anzeigt. Beispielsweise

- welche Schritte sind vorstellbar,
- welche Ressourcen sind 2023 erforderlich
- können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angewendet werden

Frau Reimers bestätigt, dass die Sanierungssatzung nicht mehr erforderlich sei und der Vorlage auf Aufhebung der Sanierungssatzung zum Jahresende 2021 zugestimmt werden könne. Nachvollziehbar sei auch der Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Zur Terminstellung empfiehlt sie die Berichterstattung zum Jahresende 2022.

Frau Hüneke übernimmt die Terminänderung auf Ende 2022.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Änderungsanträge zur Abstimmung:

ÄA von Herrn Dr. Niekisch (sh. oben) – Abstimmungsergebnis: 1/7/1 damit abgelehnt.

EA von Frau Hüneke mit der Änd. der Terminsetzung (sh. oben) – Abstimmungsergebnis : 4/2/3

Der Ausschussvorsitzende stellt die ergänzte Vorlage zur Abstimmung:

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

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (gemäß Anlage 1).

Mit folgender Ergänzung:

Fortführung der Wiederherstellung des Stadtkanals im 3. Bauabschnitt nach Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“

Die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ bedeutet nicht die Aufgabe des langfristigen städtebaulichen Ziels der Wiederherstellung des Stadtkanals.

Für den Abschnitt aus der Sanierungssatzung wird der Oberbürgermeister daher beauftragt:

der Stadtverordnetenversammlung Finanzierungsoptionen für die Wiederherstellung des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße vorzulegen;

die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die erforderlichen SVV-Entscheidungen vorzubereiten, die für eine Umsetzung der Baumaßnahmen im 3. Bauabschnitt des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße nötig sind, so dass eine Realisierung dieser Baumaßnahmen eventuell ganz oder teilweise auch durch bürgerschaftliches Engagement möglich wird.

Dazu gehört u.a. folgende Planunterlagen fertigzustellen:

die 2017 ausgelaufene wasserrechtlichen Genehmigung für den BA 3 beim LUA erneut zu beantragen;

zu prüfen, welche kofinanzierenden städtebaulichen Mittel beantragt werden könnten;

zu prüfen, ob die Entsiegelung der Kanalflächen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen umgesetzt und finanziert werden könnte, und dies ggf. in die Wege zu leiten.

Vorbereitung einer Baugenehmigung für die Kellertorbrücke durch die Stadtverwaltung FB Brücken. Dabei ist eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke als in Holz ausgeführte Portalbrücke mit der Möglichkeit der Hebung für eine Passage von Booten, wie sie heute noch in West- und Ostfriesland üblich sind, als Vorzugsvariante vorzusehen

Dadurch sollen folgende Realisierungsschritte möglich werden:

Bau der Kellertorbrücke

Errichtung der Treppen und Kanalwände an der Kellertorbrücke, Einlauf versetzen, fluten

Freilegen des Kanals bis zur (potentiellen) Berliner Brücke

Erneuerung der Kanalwände wo erforderlich, Einlauf versetzen, fluten

Der Stadtverordnetenversammlung ist ein erster Zwischenbericht Ende 2022 zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 6

Ablehnung: 2

Stimmhaltung: 1

zu 4.2 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und Flächennutzungsplan-Änderung

Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

Vorlage: 21/SVV/1078

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage anhand einer umfangreichen Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) ein. Er geht dabei u.a. auf die Historie der Bebauungsplanung ein, berichtet über die in 3 Arbeitsgruppen durchgeführte Planwerkstatt sowie die Kennzahlen der baulichen Dichte. Mit der Leitentscheidung wurde der Versuch unternommen aus den drei Konzepten eine Vorzugslösung zu entwickeln.

Abschließend macht Herr Wolfram aufmerksam, dass der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3.11.21 hinsichtlich des durchgängigen umlaufenden Uferweges rechtliche Probleme ergebe. Von daher schlägt Herr Wolfram vor, dies im weiteren Verfahren zu prüfen und den Uferweg, soweit möglich, herzustellen. In diesem Zusammenhang verweist Herr Wolfram auf die im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität erfolgten Erläuterungen. Der Ortsbeirat Neu Fahrland wird sich voraussichtlich in seiner Sitzung am 14.12.21 mit der Vorlage befassen, so dass die 2. Lesung im SBWL am 21.12.21 erfolgen könne.

Herr Piper (Quarterback-Immobilien) nimmt das Rederecht wahr und stellt sein Projektentwicklungsunternehmen mittels einer Präsentation vor und unterbreitet das Angebot bei Bedarf, vertiefende Ausführungen in den Fraktionen geben zu wollen.

Frau Dr. Klockow ergreift das Wort und informiert in ihrer Funktion als Ortsvorsteherin von Neu Fahrland. Sie macht aufmerksam, dass die Historie schon weiter zurückgehe, als Herr Wolfram ausgeführt hat und spricht dabei die Zeit vor der Eingemeindung an. Die Insel Neu Fahrland sollte sowohl Eingangstor nach Potsdam als auch nach Norden werden und zur BUGA fertig sein. Frau Klockow erinnert an den Verkauf an Robex, Quarterback-Immobilien sei in die Nachfolge eingetreten. Ebenso erinnert Frau Dr. Klockow an den Dringlichkeitsantrag, der von CDU, SPD, Bündnis 90/ die Grünen und Bürgerbündnis/FDP eingebracht und welcher in der

Stadtverordnetenversammlung im Mai 2019 (Beschluss „Fortsetzung der Bearbeitung des B-Plans 143 gemäß Aufstellungsbeschluss“, DS 19/SVV/0520) mit einer Mehrheit beschlossen worden ist und der ihrer Darstellung nach eine maximale Bebauung von GFZ 0,5 vorsieht. Ein Entwurf von Prof. Brands sollte hinsichtlich der dichten Bebauung entlang der Tschudistraße korrigiert werden. Neu Fahrland wollte keine Verdichtung. Dieses Vorhaben sei dann in den Gestaltungsrat gegangen und in ein Gutachterverfahren mit einer Beteiligung von 5 Architekturbüros. Gewinner wurde das Büro SMAQ, dessen Entwurf bereits eine GFZ von 0,7 aufgewiesen habe. Dazu habe es später, bei der öffentlichen Beteiligung seitens der Bürgerschaft viele Einsprüche gegeben. Im November 2020 wurde eine neue Bauvoranfrage von der Fa. Quarterback mit noch größerer Verdichtung und Riegelbebauung an der Tschudistraße gestellt, welche in das Werkstattverfahren eingeflossen ist. Frau Dr. Klockow äußert, dass die Besetzung der Gremien im Werkstattverfahren aus ihrer Sicht fragwürdig sei, einschließlich der Wahl der Moderatoren. Die Mehrzahl habe aus Mitarbeitern des Investors und der Verwaltung bestanden, während die Fraktionen nur jeweils ein Mitglied haben entsenden dürfen.

Herr Jäkel empfand das Werkstattverfahren in der Herangehensweise als konstruktiv, sieht jedoch Mängel, da die Rückkoppelung mit dem Beschluss vom 08.05.2019 gefehlt habe. Seiner Meinung nach sei die GFZ-Bilanz in dem Werkstattverfahren nicht ausreichend berücksichtigt worden. Ihm fehle die Gesamt GFZ zur Leitentscheidung und die für die Arbeitsgruppen 1, 2 und 3. Aus diesem Grunde stellt Herr Jäkel folgenden Antrag:

„Der SBWL / die StVV mögen beschließen:

Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:
Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird.“

Herr Jäkel ergänzt, dass die Zielstellung eine mittlere Dichte und nicht hohe Dichte sei und die Tram für die Erschließung Kramnitz benötigt wird und nicht um nach Neu Fahrland zu gelangen. Aus diesem Grunde bittet Herr Jäkel nochmals, die entsprechenden Zahlen den Fraktionen zu übermitteln und das Gesprächsangebot von Herrn Piper wahrzunehmen. Nach der Behandlung im Ortsbeirat Neu Fahrland könne im SBWL die 2. Lesung erfolgen.

Herr Pfrogner spricht die öffentliche Parkanlage an. Herr Rubelt bestätigt, dass die Parkanlage öffentlichen Charakter haben sollte und demzufolge die Pflege durch die Landeshauptstadt Potsdam übernommen wird. Weiterhin hinterfragt Herr Pfrogner die Stellplätze und verweist auf die Diskussion im SBWL zum Thema Stellplatzsatzung. Herr Rubelt macht aufmerksam, dass Wohnen, Verkehr und Stellplätze im Zusammenhang zu sehen sind. Bei einer höheren Verdichtung des ÖPNV-Taktes, sei Neu Fahrland gut angebunden. Dieses Thema sollte diskutiert werden, um Probleme zu bewältigen.

Frau Reimers äußert sich verwundert über die Ansichten ihrer Vorredner zum

Werkstattverfahren. Ihrer Meinung nach hat es sich um ein insgesamt gelungenes und zielführendes Verfahren gehandelt. Es konnte aufgrund der verschiedenen Ausgangspositionen nicht erwartet werden, dass alle Teilnehmer zu einer übereinstimmenden Auffassung gelangen. Eine Minderheitsmeinung im Werkstattverfahren könne jedoch ihrer Auffassung nach nicht zu einer Mehrheitsentscheidung in den Gremien führen. Sie spricht sich für das Nachdenken über mietpreisgedämpften Wohnraum aus und stellt fest, dass in der Werkstatt ein Kompromiss entwickelt worden ist, über den nicht noch einmal völlig neu nachgedacht werden sollte.

Herr Dr. Niekisch unterstützt den Antrag von Herrn Jäkel. Er hat, genau wie Herr Jäkel in der Arbeitsgruppe 3 mitgewirkt, und findet seine Position in der Auswertung nicht ausreichend berücksichtigt. Er habe sich selten so unwohl gefühlt und hatte die gesamte Zeit den Eindruck, dass mit dem Werkstattverfahren die Beschlüsse zur GFZ der STVV von 2014 und 2019 unterlaufen werden sollten. Er habe sich seitens des Investors und der Verwaltungsvertreter unter Druck gefühlt, wobei auch er die ungleiche Zusammensetzung kritisiert. Die Gegenüberstellung bei der Präsentation von Herrn Wolfram (einerseits Eigentum, private Gärten und Autos, andererseits Mietwohnungen, öffentliche Parkflächen und Straßenbahn) zu polemisch und etwas „klassenkämpferisch“. Er sei auch für soziale Durchmischung. Von daher richtet er die Bitte an die Verwaltung und den Investor die Beschlüsse zu respektieren und den Änderungsantrag von Herrn Jäkel zur Grundlage und Revision zu machen.

Frau Hüneke führt aus, dass sie auch im Werkstattverfahren beteiligt war und die Methodik durchaus legitim gewesen sei, bei schwer umsetzbaren Beschlüssen ein Werkstattverfahren durchzuführen, in dessen Ergebnis andere Beschlüsse herbeigeführt werden können. Im abgeschlossenen Werkstattverfahren sei eine deutliche Qualitätssteigerung das Ergebnis. Dies zeige sich in der Aufweitung der Tschudistraße, der Öffnung nach innen, den unterschiedlichen Höhen im obersten Geschoss. Das Architekturbüro hat Architekturansätze vorgestellt, die sich gut einfügen würden.

Problematisch sei jedoch auch aus ihrer Sicht die Herstellung der Vergleichbarkeit der Zahlen. Sie bittet um Darstellung der Zahlen auf das Werkstattverfahren bezogen und zu den früheren Beschlüssen.

Herr Jäkel bittet ebenfalls um eine Gesamtschau über das Plangebiet in den einzelnen Varianten. Ziel sei die bessere Wohnqualität und er wirbt für seinen Änderungsantrag um die Zustimmung des Ortsbeirates und den Vorhabenträgers.

Die 2. Lesung im SBWL-Ausschuss erfolgt voraussichtlich am 21.12.2021.

**zu 4.3 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs**

Vorlage: 21/SVV/1104

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

1. Lesung

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) ein. Der Ortsbeirat Marquardt hat der Vorlage bereits zugestimmt. Zugleich informiert Frau Holtkamp, dass die beiden nachfolgenden Tagesordnungspunkte (21/SVV/1105 und 21/SVV/1116) von der Verwaltung zurück gezogen werden, da die beiden Bauvorbescheidsanträge, die zu den Veränderungssperren veranlasst haben, zurückgezogen worden sind. Herr Rubelt geht auf Nachfrage erläuternd ein.

Herr Dr. Niekisch fragt, ob es Konflikte am Satzkorner Weg gebe? Frau Holtkamp kann diese Frage nicht beantworten und wird sich erkundigen.

Herr Jäkel bittet im Teilgebiet 2 möglichst die Fokussierung auf Logistik abzuschichten und nur von Gewerbe zu sprechen. Logistik suggeriere, dass hier ein großes langes Gebäude entstehen würde, was zudem viel LKW-Verkehr nach sich ziehe.

Herr Wolfram entgegnet, dass es nicht das Ziel sei, großflächige Logistik nach Potsdam zu holen, sondern Arbeitsplätze zu schaffen.

Herr Pfrogner macht aufmerksam, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes auch Logistik einschließen könne.

Frau Klockow äußert für die Fraktion BürgerBündnis, dass für die nächste Stadtverordnetenversammlung ein Antrag zum Flächenankauf Friedrichspark im Geschäftsgang sei, in welchem es darum gehe mehr Möglichkeiten für die kommunale Daseinsvorsorge zu offerieren.

Die 2. Lesung im SBWL erfolgt voraussichtlich am 21.12.2021.

zu 4.4 **Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" der Landeshauptstadt Potsdam**
Vorlage: 21/SVV/1105
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

zurückgezogen – siehe TOP 4.4

zu 4.5 **Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" der Landeshauptstadt Potsdam**

Vorlage: 21/SVV/1116
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

zurückgezogen – siehe TOP 4.4

zu 4.6 Klötze zu Sitzen
Vorlage: 21/SVV/1128
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frau Hüneke bringt den Antrag ein und bittet die quadratischen Steinpoller zwischen dem Museum Barbarini und der Nikolaikirche mit bankähnlichen Holzstreben zu bedecken, um die Aufenthaltsqualität am Alten Markt zu verbessern, so dass Sitzgelegenheiten entstehen.

Herr Rubelt macht aufmerksam, dass das Aufbringen von Holzstreben zwar für den Moment hilfreich, jedoch aufgrund des anfallenden Instandhaltungs- und Pflegeaufwandes nicht nachhaltig sei. Anhand eines Beispielfotos zeigt Herr Rubelt, wie das Aussehen aufgrund der Verwitterung nach einiger Zeit sein könnte und empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Herr Wolfram ergänzt, dass die Steinpoller bereits als Sitzgelegenheit genutzt werden. Eine Holzaufgabe erhöht den Sitzkomfort, hat aber auch zusätzliche Kosten der Erstellung und der Unterhaltung (Pflege, Verkehrssicherung/Splitter, Erneuerung) zur Folge. Die Erstellung einer Holzaufgabe in Sonderanfertigung für 10 Poller wird ca. 7.500 Euro betragen. Der jährliche Pflegeaufwand ist mit ca. 500 Euro zu veranschlagen. Die Haltbarkeit würde sich auf 8-10 Jahre belaufen. Die Kosten für diese Maßnahme sind nicht in der Haushaltsplanung enthalten.

Frau Reimers sieht den Antrag ebenfalls skeptisch und spricht sich dafür aus, erstmal den Alten Markt fertigzustellen und später zu überlegen, was noch möglich wäre. Sie wird dem Antrag keine Zustimmung geben.

Frau Dr. Günther hält grundsätzlich Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum für sinnvoll und kann die Höhe der genannten Kosten nicht nachvollziehen. Sicher gebe es preiswertere Alternativen, zudem der Pflegeaufwand durch Holzschutz verringert werden könnte.

Herr Jäkel hält den Handlungsauftrag Sitzgelegenheiten zu schaffen für nachvollziehbar. Gegebenenfalls müsse über das Material nachgedacht werden.

Herr Pfrogner schließt sich der Verwaltungsposition an.

Frau Hüneke bestätigt, dass Qualität ein wichtiger Punkt sei und erkundigt sich nach dem Stand der Bearbeitung des Auftrages zur Aufenthaltsqualität Am Alten Markt. Dort könnte der Antrag als Arbeitsauftrag einfließen.

Herr Rubelt schlägt vor, den Antrag zurückzustellen und in den v.g. Auftrag einfließen zu lassen.

Frau Hüneke stimmt dem Vorschlag zu.

Herr Said unterstützt ebenfalls die Überlegungen und informiert, dass ein Aufhübschen beispielsweise auch durch Auflagen aus Holz-Polymer-Werkstoffen möglich sei. Dies wäre eine Alternative, die einfach in der Pflege sei.

Herr Heinzel gibt zu bedenken, dass im Nachgang auch der Sonnenschutz für Sitzgelegenheiten gefordert werden könnte.

Der Antrag wird zurückgestellt.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

keine

zu 6 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern

keine

zu 7 Sonstiges

keine

Dr. Wieland Niekisch
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp
Niederschrift

TOP 3.3

Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

SBWL-Ausschuss am 23.11.2021



Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

Historie

01.04.2014

Gestaltungsrat. Diskussion Entwurf Prof. Brands
*Gestaltungsrat empfiehlt Gutachterverfahren
und alternative Planungsvarianten zu diskutieren.
Aufstellung eines B-Plans wird empfohlen.*



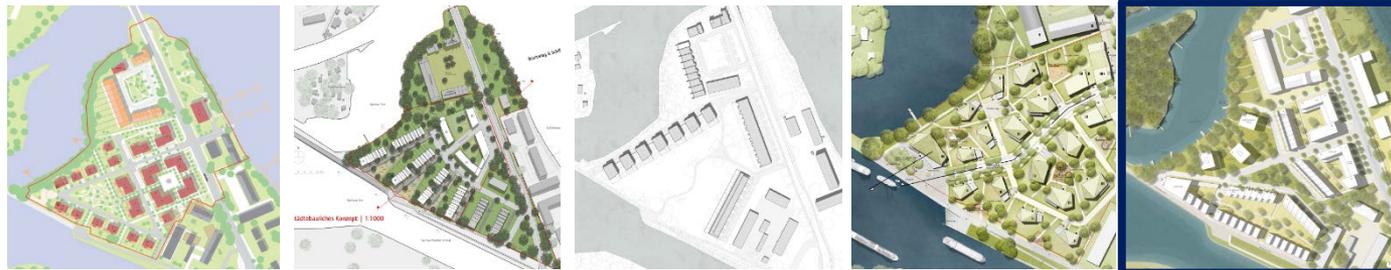
07.05.2014

Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 143

05. – 07.2015

Städtebauliches Gutachterverfahren

*Mitwirkung des SBWL-Ausschusses und des Ortsbeirates
5 Büros aus Potsdam, Berlin und Lübeck, Siegerentwurf von
SMAQ, 09.-10.2015 öffentliche Auslegung der 5 Entwürfe*



Historie



SMAQ. Siegerentwurf

Baufeld	Baufeld Größe	Grundfläche	BGF	GFZ	GRZ	WE	Wohnungsgrößen	Anzahl	Art
A	3206 qm	1639 qm	4412 qm	1,38	0,51	43	150 qm	9	Gartenhaus Typ 2
							65 qm	2	Apartment
							50 qm	14	Apartment
							60 qm	2	Apartment
							80 qm	4	Apartment
40 qm	12	Apartment							
B				1,37	0,55	30	160 qm	9	Gartenhaus Typ 2
							65 qm	2	Apartment
							50 qm	7	Apartment
							60 qm	2	Apartment
							80 qm	4	Apartment
40 qm	6	Apartment							
C	6274 qm	2461 qm	6384 qm				245 qm	10	Gartenhaus Typ1
							207 qm	2	Gartenhaus Typ1
							220 qm	16	Gartenhaus Typ1
D	1634 qm	944 qm	3261 qm		0,58	23	290 qm	3	Kanalvilla
E	5658 qm	860 qm	3033 qm	0,54					ment
Gesamt	19539 qm		20867 qm						ment

Vom OBR zitierte
Geschossfläche aus
dem Wettbewerb 2015

20.867m² BGF

...aber mit anderem
Flächenzuschnitt (ohne MEAB)
und Punkthäusern im Park

Gebiet	Privat	Öffentlich
29203 qm	19539 qm	9664 qm

BRI	b	l	(b x l)	h	Fläche x h	
Robinson						
Villa	EG	11,5	14,4	165,6	3	496,8
	1.OG	15,5	18,5	286,75	3	860,25

Nicht direkt vergleichbar mit
aktuellem Flächenzuschnitt



Historie

07. - 08.2018

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

08.05.2019

SVV-Beschluss (19/SVV/0520)

SPD, CDU/ANW, Bündnis 90/Grünen

Überarbeitung des BP-Entwurfs entsprechend der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses (insbesondere hinsichtlich der Dichtewerte) oder Erläuterungen der Abweichungen im SBWL-Ausschuss.

04. - 06.2021

Planungswerkstatt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 143

Ziel: Konkretisierung der Planungsziele und Erarbeitung städtebaulicher Ideen als Alternative zum SMAQ-Entwurf

*Teilnehmer: Stadtentwicklungsausschuss, Ortsbeirat, Gestaltungsrat, Investor, Fachverwaltung (Vertreter*innen)*



Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 143,
Stand: 24.07.2018 (Auszug)

Planungswerkstatt

Anlass

Arbeitsstand des Bebauungsplans-Entwurfs Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ stößt nicht auf politische Zustimmung.

Ziel

Entwicklung einer Konzeptalternative zum Siegerentwurf des städtebaulichen Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2015 von SMAQ für die Flächen westlich der Tschudistraße und gemeinsame Konkretisierung der Ziele des Bebauungsplans (Leitentscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens).

Termine

27.4.2021, 04.05.2021 und 15.06.2021

Teilnahme

Ständige Mitglieder Stadtentwicklungsausschuss, Ortsbeirat, Gestaltungsrat, Investor*in, Fachverwaltung

Planungswerkstatt

... Konzepte der 3 Arbeitsgruppen



Besonderheit - Wohnen am Park

höhere Dichte mit 4-geschossiger Bebauung im inneren Bereich → Adressbildung und Ausgleich zur zurückgesetzten 3-geschossigen Bebauung an der Tschudistraße



Besonderheit – Südliches Entrée

Schaffung Torsituation und gleichzeitig guter Schallschutz im südlichen Eingangsbereich der Tschudistraße durch kompakte 4-geschossige Bebauung (Kompensation)



Besonderheit - Wohnen am Kanal

Mehr Durchblicke zum Wasser, auch aus der „2. Reihe“ und mehr Grün. Verzicht auf 5-Geschosser.

Planungswerkstatt

... Kennzahlen der 3 Konzepte



MI/MU	
GRZ 0,3	GFZ 1,1

WA	
GRZ 0,2	GFZ 0,9



MI/MU	
GRZ 0,4	GFZ 1,2

WA	
GRZ 0,2	GFZ 0,8



MI/MU	
GRZ 0,3	GFZ 0,9

WA	
GRZ 0,2	GFZ 0,5

Planungswerkstatt

Städtebauliches Konzept als Grundlage für Bebauungsplan Nr. 143



Leitidee

Schaffung eines attraktiven, begrünten Wohnstandortes, der durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe und Grünbereiche ergänzt werden soll.

Wertschätzung des historischen Fährgutensembles und der ländlichen Geschichte des Ortes.

Öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Insel.

Berücksichtigung der geplanten Straßenbahnplanung und klare Adressbildung (keine „zweite Reihe“).

Anlage 2 zur BV

Städtebauliches Konzept

... Kennzahlen



MI/MU
GRZ 0,3 GFZ 1,1

WA
GRZ 0,2 GFZ 0,9



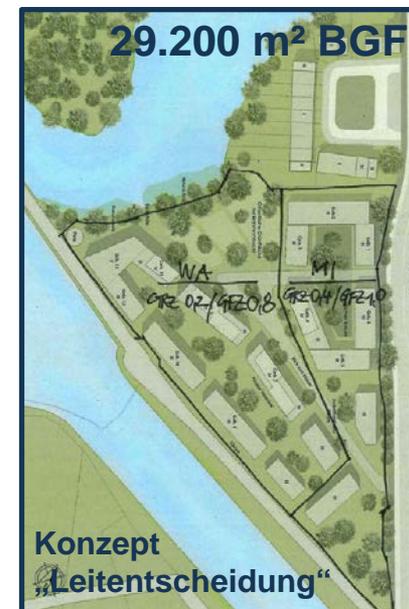
MI/MU
GRZ 0,4 GFZ 1,2

WA
GRZ 0,2 GFZ 0,8



MI/MU
GRZ 0,3 GFZ 0,9

WA
GRZ 0,2 GFZ 0,5



MI/MU
GRZ 0,4 GFZ 1,0

WA
GRZ 0,2 GFZ 0,8

Städtebauliches Konzept

... Kennzahlen im Vergleich zum FNP und der BauNVO

§17 BauNVO Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

	1	2	3
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)		0,2	0,4
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten		0,4	1,2
in besonderen Wohngebieten (WB)		0,6	1,6
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)		0,6	1,2
in urbanen Gebieten (MU)		0,8	3,0
in Kerngebieten (MK)		1,0	3,0
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten		0,8	2,4
in Wochenendhausgebieten		0,2	0,2

Auszug Legende FNP

Bauflächen

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - **0,8**)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)



MI/MU
GRZ 0,4 | GFZ 1,0

WA
GRZ 0,2 | GFZ 0,8

Die GFZ 0,8 liegt zwischen „Kleinsiedlungsgebiet“ (0,4) und „Allg. Wohngebiet“ oder „dörflichem Wohngebiet“ (beide 1,2)
Im FNP innerhalb der mittleren Kategorie „W2“ bzw. in „M 1“

Städtebauliches Konzept

... Kennzahlen

	Grundstück	GF	BGF
Fährgut	11.364	2.161	5.217
QB	29.109	7.294	23.573
MEAB	9.902	1.880	5.640
Summe	50.375	11.335	34.430

GRZ	0,2
GFZ	0,7

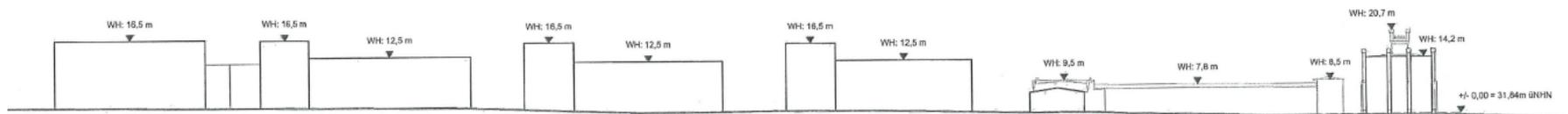
GRZ und GFZ für die komplette westliche Insel Neu Fahrland



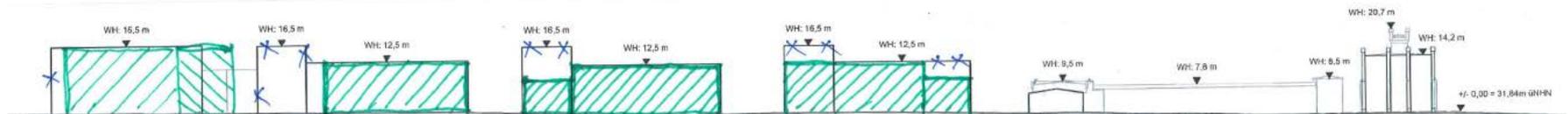
Städtebauliches Konzept

Ortsbildverträgliche Lösung für die Tschudistraße

Ansichten Tschudistraße gemäß Gutachterverfahren 2015



Ansichten Tschudistraße Vorschlag Werkstatt II



Ergebnis der Werkstatt:

Gebäudehöhen reduziert, Versatz der Baulinie, platzartige Aufweitungen, Baumpflanzungen

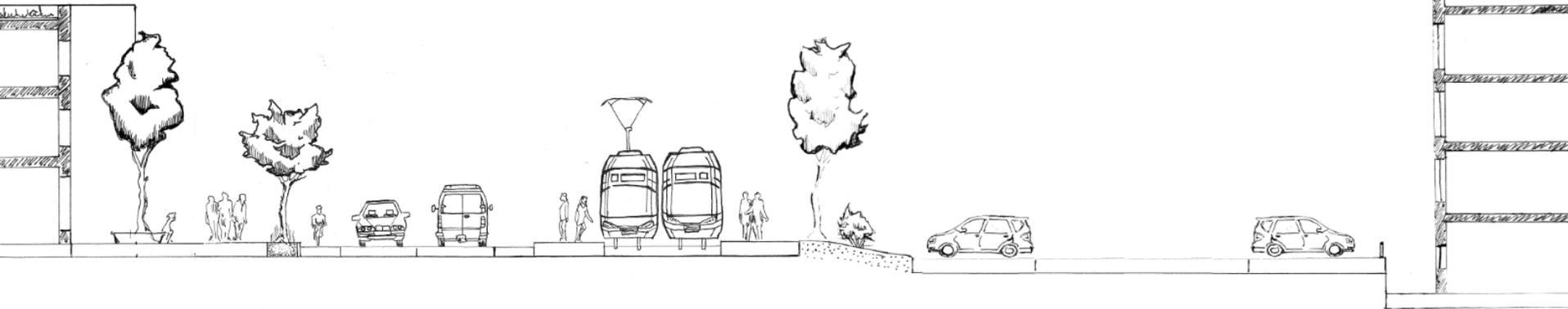
Städtebauliches Konzept

Mehr Raum für Tramplanung und Aufwertung des Straßenraums mit Bäumen, Blick auf Fährgut



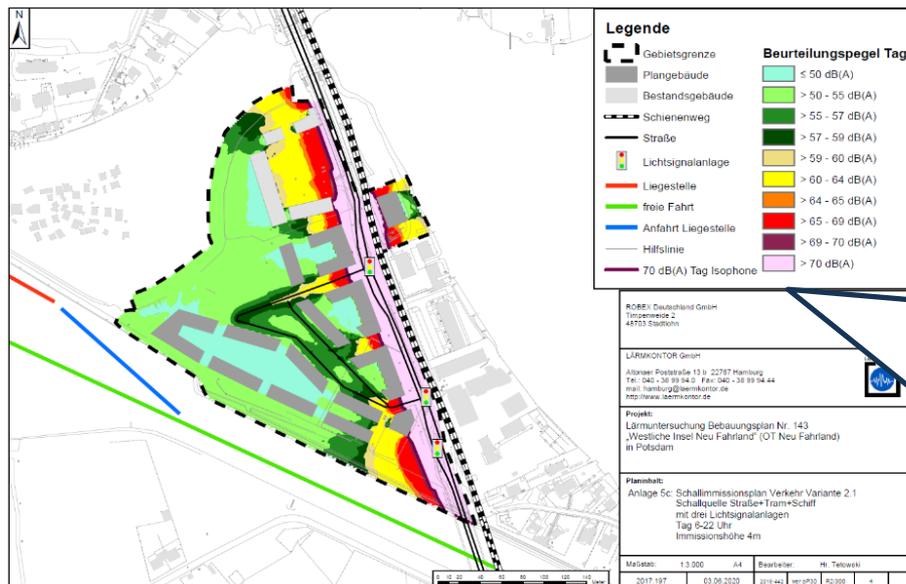
Städtebauliches Konzept

Ortsbildverträgliche Lösung für die Tschudistraße



Planungswerkstatt

Ortsbildverträgliche Lösung für die Tschudistraße - Schallsituation



Lärmbelastung Tschudistraße:
Kompakte Bebauung schützt dahinter liegende Bereiche und den Park.

Bebauung wurde von der Straße abgerückt, zusätzliche Lärmschutz im/am Gebäude nötig.

Schallsituation Tag,
Auszug aus Schalltechnischer Untersuchung (15.06.2020)

Planungswerkstatt

Resumee

Kein einstimmiges Ergebnis der Werkstatt, aber Mehrheiten

Breite Einigung zu vielen Aspekten der Planung und den Planungszielen, jedoch auch abweichende Meinungen.

Minderheitenmeinung favorisiert niedrigere und lockerere Bebauung (im Sinne von Einfamilienhäusern/Villen mit maximal 2 Vollgeschossen).

Dieser Planungsgedanke widersprach der Meinung der Mehrheit, die Insel Neu Fahrland auch für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, und unterschiedliche Wohn-Angebote zu machen – inklusive Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen.

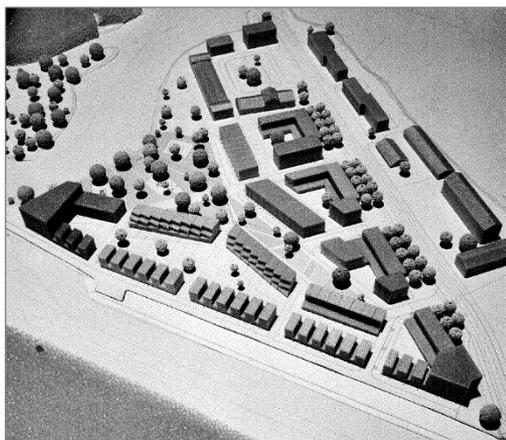
Planungsziele

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen weiterhin fort. Ausgenommen hiervon sind:

- das Ziel der **Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte** der Bebauung (GFZ 0,2 bis 0,5).
Analog des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2 zur BV) ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Es ist hierfür parallel zur Tschudistraße/B2 die gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) und westlich daran anschließend die Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5 – 0,8) darzustellen. Damit wird der prognostizierten baulichen Dichte des städtebaulichen Entwurfs entsprochen.
- ein **durchgängiger Uferweg**, der auf Grund des gesetzlich geschützten Uferbiotops gemäß § 30 BNatSchG nicht umsetzbar ist.
Im Bebauungsplan-Entwurf sind stattdessen punktuelle Zugänge zum Wasser zu sichern.
- eine **großräumige Umfahrung des Ortsteils Neu Fahlrand im Norden** (sogen. „Nordumfahrung“), die wegen der prognostizierten Zuwächse des Kfz-Verkehrs im Rahmen des künftigen Wohnstandortes nicht verhältnismäßig ist und daher nicht weiterverfolgt wird.

Planungsziele

Baumasse



SMAQ-Entwurf (überarbeitet),
Variante D, Stand: 11.2015

26.100 m² BGF für Wohnen
und Gewerbe südlich des Fährguts.



BP-Vorentwurf Nr. 143,
Stand: 24.07.2018

32.000 m² BGF für
Wohnen und Gewerbe
südlich des Fährgutes, ca.
200 WE.



Ergebnis Werkstatt / Grundlage
Leitentscheidung, Stand: 01.09.2021

29.200 m² BGF für Wohnen und
Gewerbe südlich des Fährgutes

Quarterback: 23.500 m² BGF und ca. 200
WE (in Abhängigkeit von Wohnungsgröße
und Anteil gewerblicher Nutzungen).

Planungsziele

Topografie/Gebäudehöhe



Westliche Inselfspitze liegt rd. 4,50 m niedriger als Tschudistraße. OK des 5-Geschossers liegt bei 50 m ü NHN (OK Turm Fährgut: 51,80 m ü NHN).

Planungsziele „Uferweg“

Punktuelle Zugänge zum Wasser, statt umlaufender Uferweg.

BESCHLUSS

der 24. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der
Landeshauptstadt Potsdam am 03.11.2021

Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" Beschluss zur Änderung des
räumlichen Geltungsbereichs
Vorlage: 21/SVV/0808

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlagen 2 und 3).
2. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2014 ist für den B-Plan 143 ein Uferweg um die Insel und eine freie Begehbarkeit des Ufers, durch Ausweisung einer ca. 15 m breiten öffentlichen Grünfläche mit Uferweg für die Potsdamerinnen und Potsdamer (Öffentlichkeit/ Allgemeinheit/ Gemeinwohl) zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:
mit Stimmenmehrheit angenommen.

Planungsziel „Uferweg“

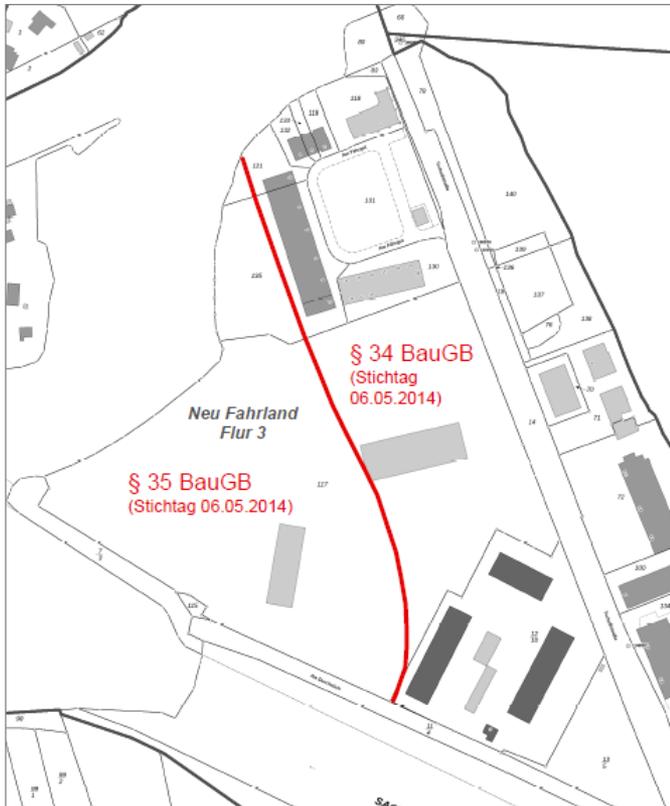
Umsetzbar sind punktuelle Zugänge zum Wasser, der Öffentliche Park und der Erhalt des Weges am Kanal

In Teilbereichen des Ufers schließen gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG den Uferweg aus.

> Prüfung und Konkretisierung im weiteren Verfahren



Baurechtliche Situation 2014



Innenbereich/ Außenbereich:

Das **aktuelle Baurecht** ist nicht relevant für das städtebauliche Konzept, dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Baurechte 2014 sind aber relevant für die Anwendung des **Baulandmodells** und die **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**.

Baurechtliche Situation zum Stichtag 06.05.2014
(ein Tag vor Aufstellungsbeschluss des BP Nr. 143)

Baurechtliche Situation 2014



Nutzungsart für das Areal südlich des Fährguts 2014: **Einfache Gewerbenutzung für Lager- und Büronutzungen**; aber keine Wohnnutzung (Stichtag: 06.05.2014).

Daraus folgt: Alle neu geplanten Wohnbauflächen sind **zusätzliche Baurechte Wohnen** und damit relevant für das **Baulandmodell**.

Ziel ist auch die Schaffung eines Anteils von **Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen**

Welches ist die richtige Entwicklung für die Insel Neu Fahrland?

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Eigentum	Miete verschiedene Preissegmente Mietpreis-/Belegungsbindungen
Private Gärten	Öffentlicher Park halböffentliche Gärten Mietergärten
Geringe Dichte	Höhere Dichte
Auto	Tram

Welches ist die richtige Entwicklung für die Insel Neu Fahrland?

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Eigentum	Miete verschiedene Preissegmente Mietpreis-/Belegungsbindungen
Private Gärten	Öffentlicher Park halböffentliche Gärten Mietergärten
Geringe Dichte	Höhere Dichte
Auto	Tram

**Die Leitentscheidung
empfiehlt diesen Weg.**

Ortsbeirat Neu Fahrland

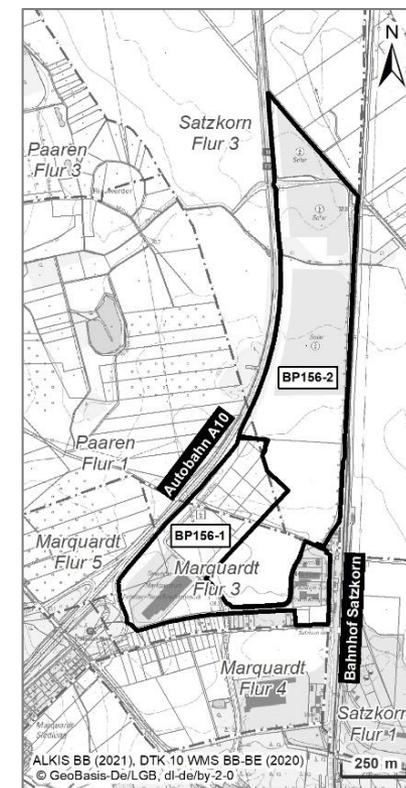
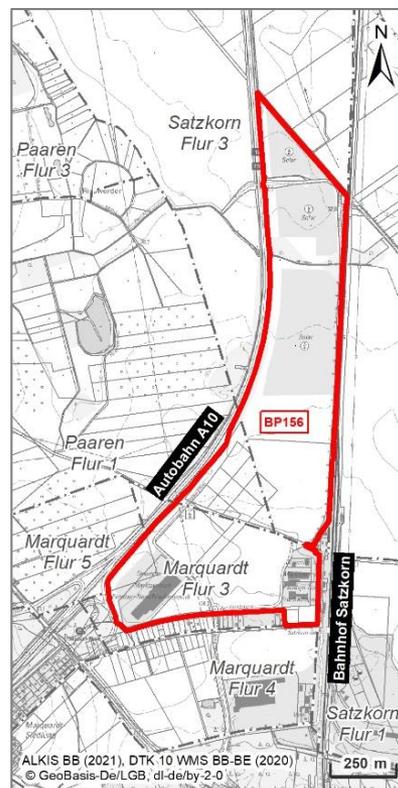
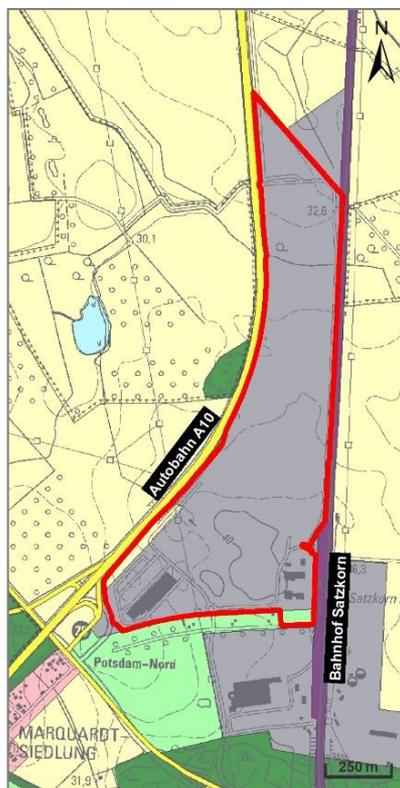
Die für den 19.11.2021 geplante Ortsbeiratssitzung in Neu Fahrland wurde abgebrochen, weil die Beschlussfähigkeit nicht gegeben war. Nächste Sitzung:
14.12.2021

Die Präsentation der Verwaltung wurde zur Verfügung gestellt.

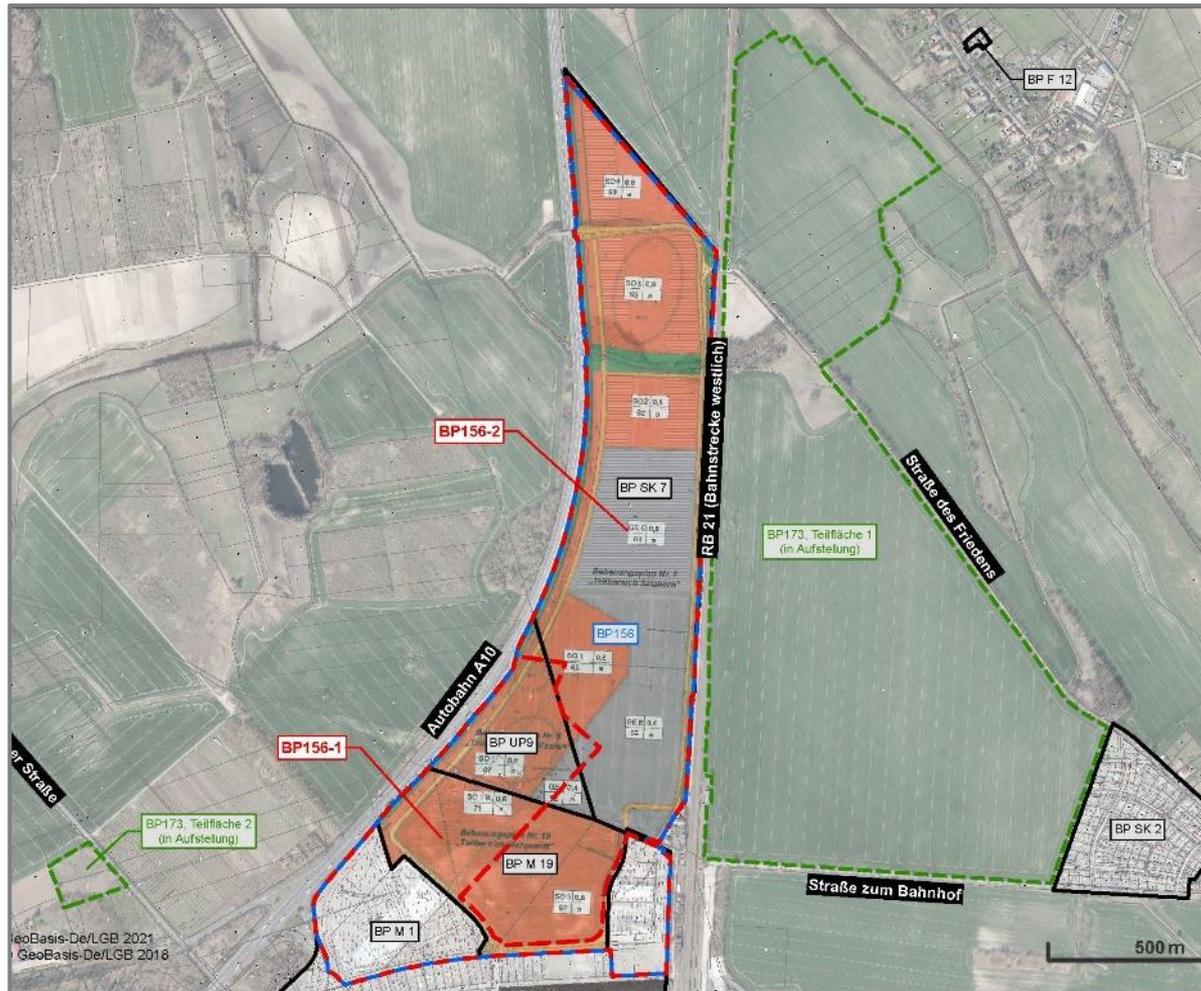
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/1104

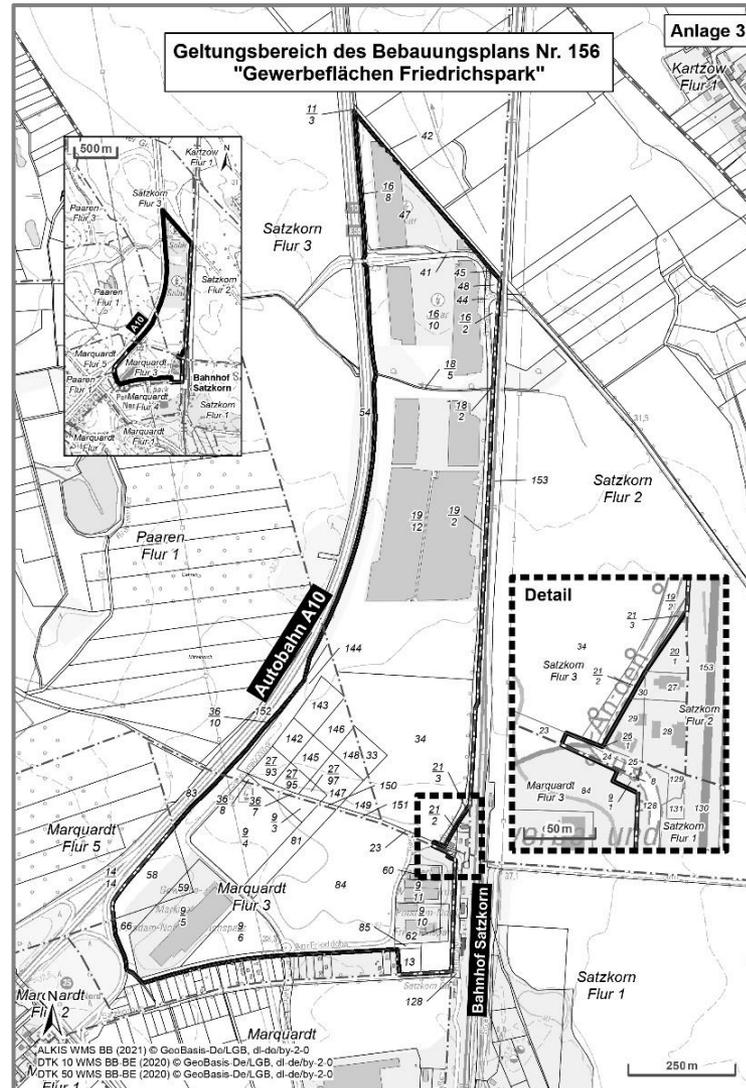
Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs



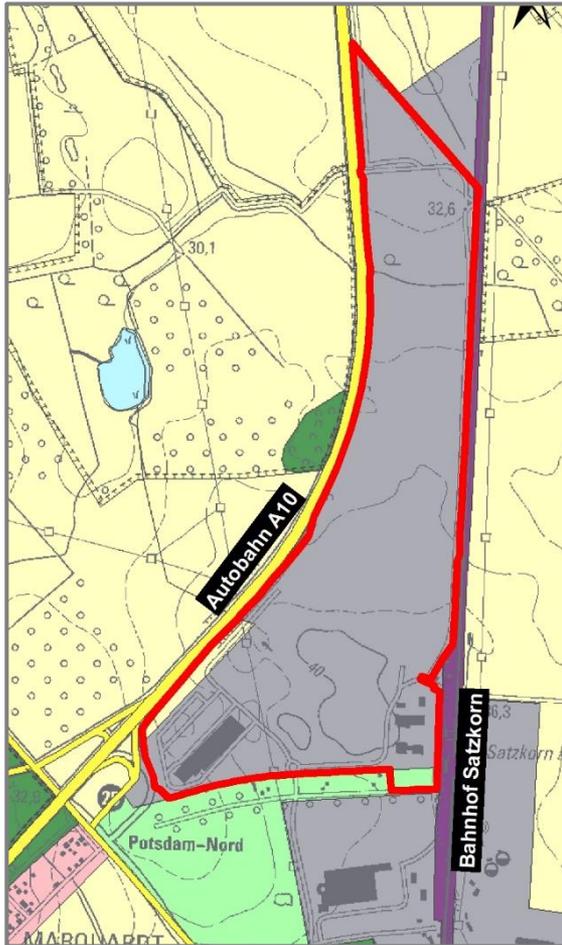
Geltungsbereich & Bebauungspläne in der Umgebung



Geltungsbereich



Bestandssituation



Auszug des FNP der LHP (Stand: 30.01.13)

- Lage: Nordwesten des Stadtgebiets an der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt, Satz Korn und Uetz-Paaren)
- Bestehende Gewerbebetriebe:
 - Bau- und Gartenmarkt,
 - Betriebsstandort Busbetrieb
 - Stahlhandel sowie
 - Flächensolaranlage
- FNP Gewerbefläche

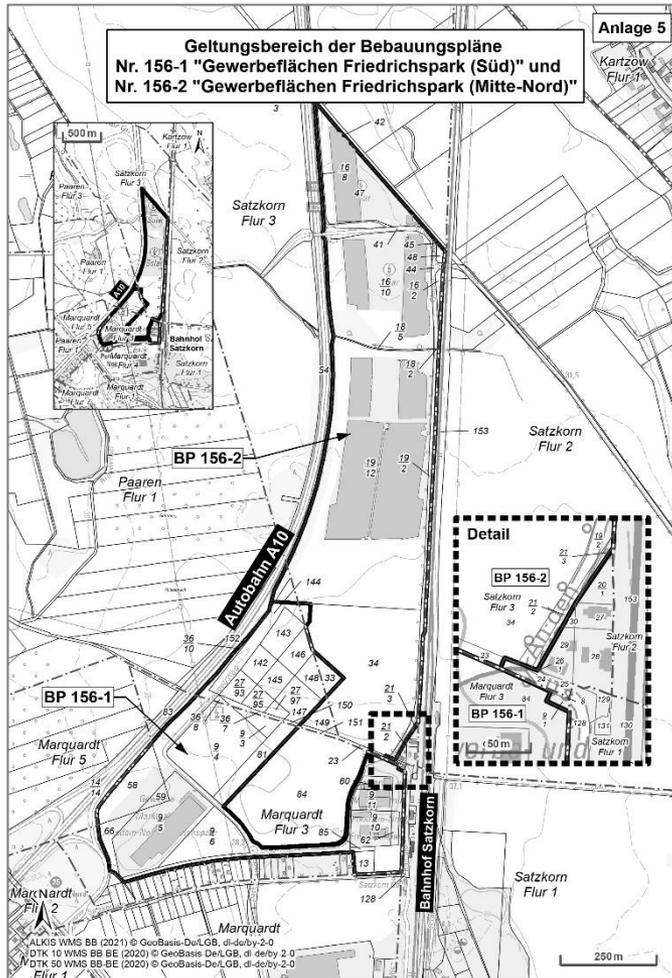
Planungsanlass

- **südliche Flächen:** Konsens mit Eigentümern zur Entwicklung der Flächen hergestellt
- **Mittlere und nördliche Flächen:** keine Einigung mit Eigentümer zur Entwicklung der Gewerbeflächen GE 2, GE 3 und GE 4 - insbesondere zu Fragen
 - der nutzungsstrukturellen Kleinteiligkeit entsprechend StEK-Gewerbe
 - der Arbeitsplatzintensität,
 - der Verkehrserschließung,
 - der Regenentwässerung.

Planungsanlass

- weiterhin erheblicher Abstimmungsbedarf zur Entwicklung der mittleren und nördlichen Gewerbeflächen
- gleichzeitig Notwendigkeit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Zulässigkeit der Vorhaben auf südlichen Flächen
- Vorschlag zur Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Fortführung als eigenständige Bebauungspläne
 - Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ und
 - Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

Planungsziele

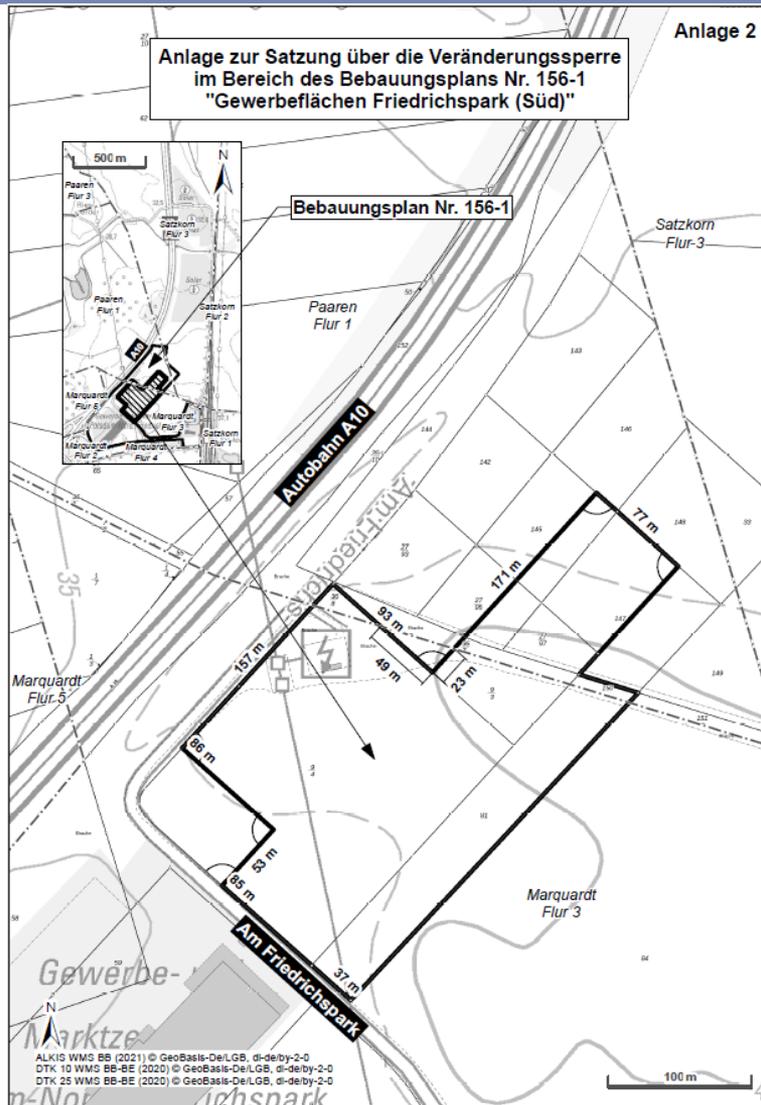


Bebauungsplan Nr. 156-1

- Erweiterung des bestehenden Baumarkts,
- Errichtung von drei Möbelhäusern,
- Erweiterung des Betriebsstandorts des Busbetriebs,
- Entwicklung Gewerbefläche GE 1,
- Ausgestaltung einer Grünfläche entlang des Satzkorner Wegs

Bebauungsplan Nr. 156-2

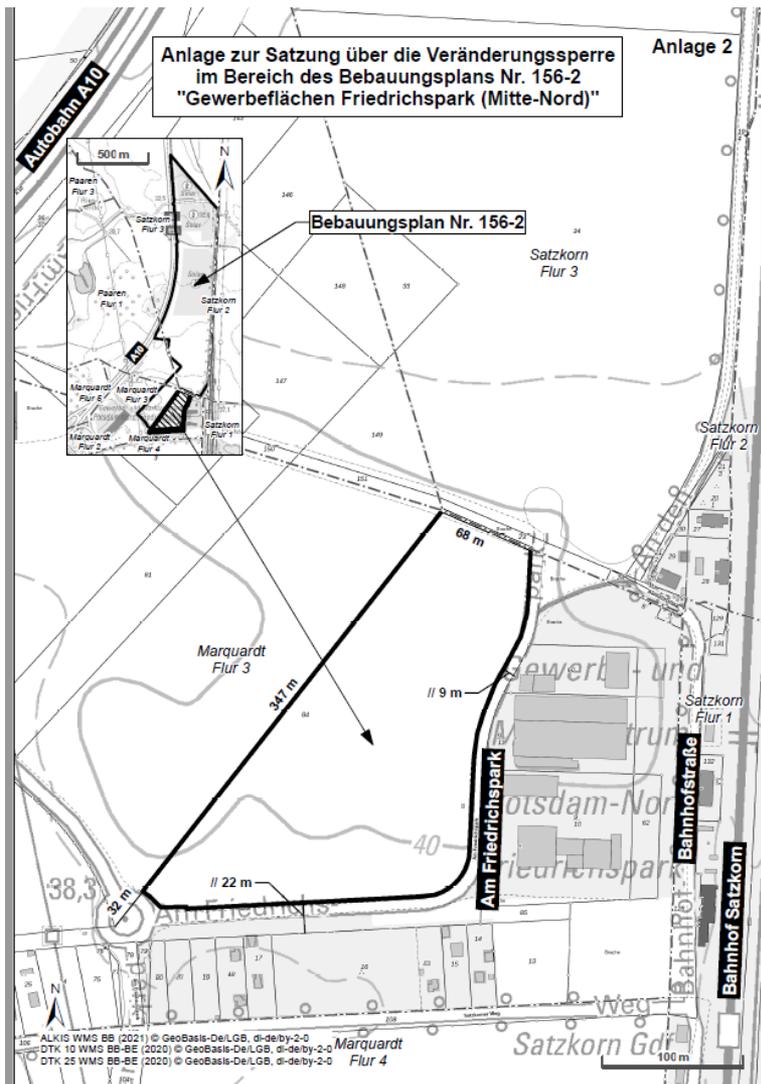
- Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes



Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des BP Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“

Anlass: Bauvorbescheidantrag zur Errichtung von Anlagen für Dienstleistungen, Möbelhandel, Spielhalle, Gastronomie, SB-Warenhaus, Großhandel, Sport- und Freizeithandel

Antrag wurde zurückgezogen, daher Anlass für Veränderungssperre nicht mehr gegeben



Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

Anlass:

Bauvorbescheidantrag Errichtung
Hotel- und Kongressanlage, Reha-
Zentrum

Antrag wurde zurückgezogen, daher
Anlass für Veränderungssperre nicht
mehr gegeben

Vorlagen werden zurückgezogen