



Protokollauszug

aus der
23. öffentliche / nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Klima,
Umwelt und Mobilität
vom 18.11.2021

öffentlich

Top 3.12 **Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

21/SVV/1108
ungeändert beschlossen

Frau Stolzmann (Bereich Stadterneuerung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.

Die Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

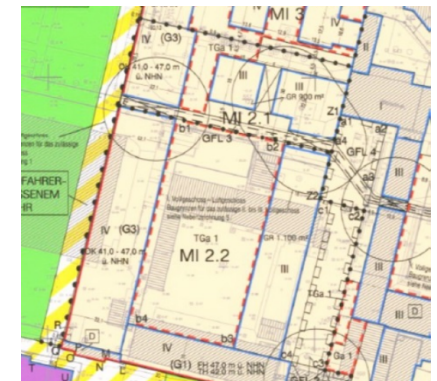
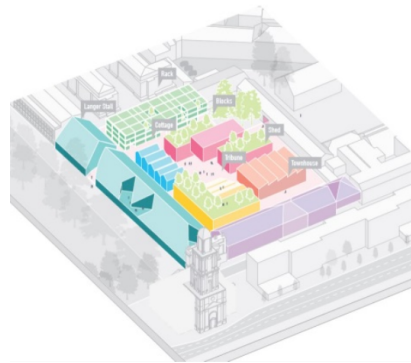
Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung entschieden (gemäß Anlage 3A, 3B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (gemäß Anlagen 4 und 5).

TOP 3.12

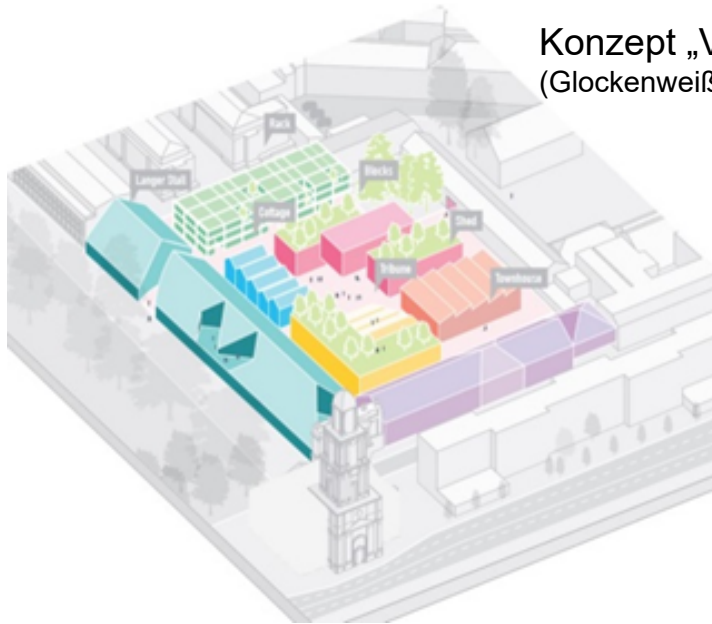
B-Plan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss



Bereich Stadterneuerung
Fachbereich Stadtplanung

Konzept „Village“
(Glockenweiß, MVRDV)



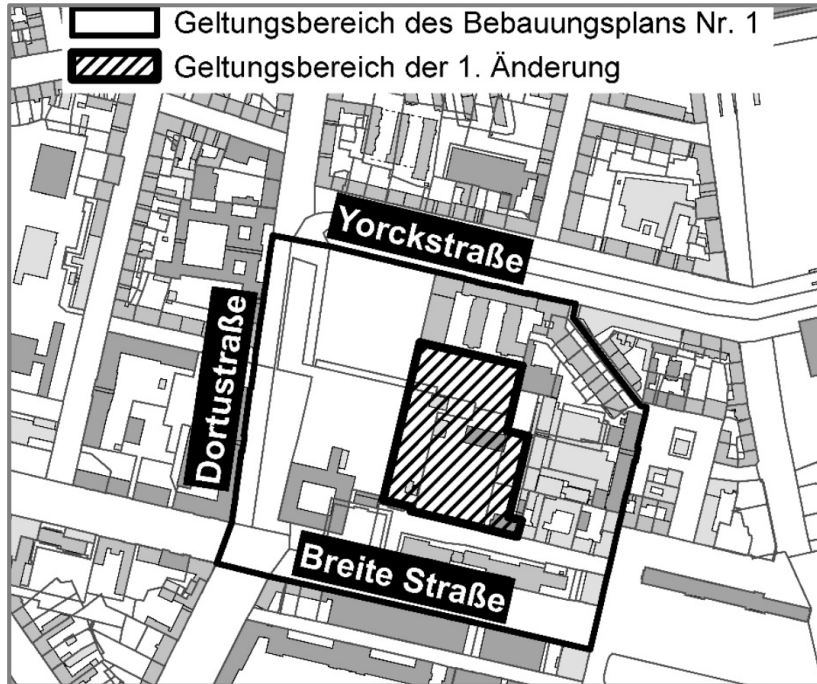
Planungsanlass:

- 2015: Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“
- gemäß den Beschlüssen 17/SVV/0720 und 19/SVV/0342 soll auf dem Areal ehem. Feuerwache / Langer Stall ein innerstädtisches Kreativquartier errichtet werden
- 2018: Machbarkeitsstudie
- 2019: Konzeptvergabe
- 2020: Anhandgabe an Glockenweiß GmbH mit Konzept „Village“
- Das „Village“-Konzept ist mit dem rechtskräftigen B-Plan nicht umsetzbar



Machbarkeitsstudie
Kreativ Quartier? Potsdam

Machbarkeitsstudie (STP)



Geltungsbereich B-Plan Nr. 1
„Neuer Markt/Plantage“, 1. Änderung

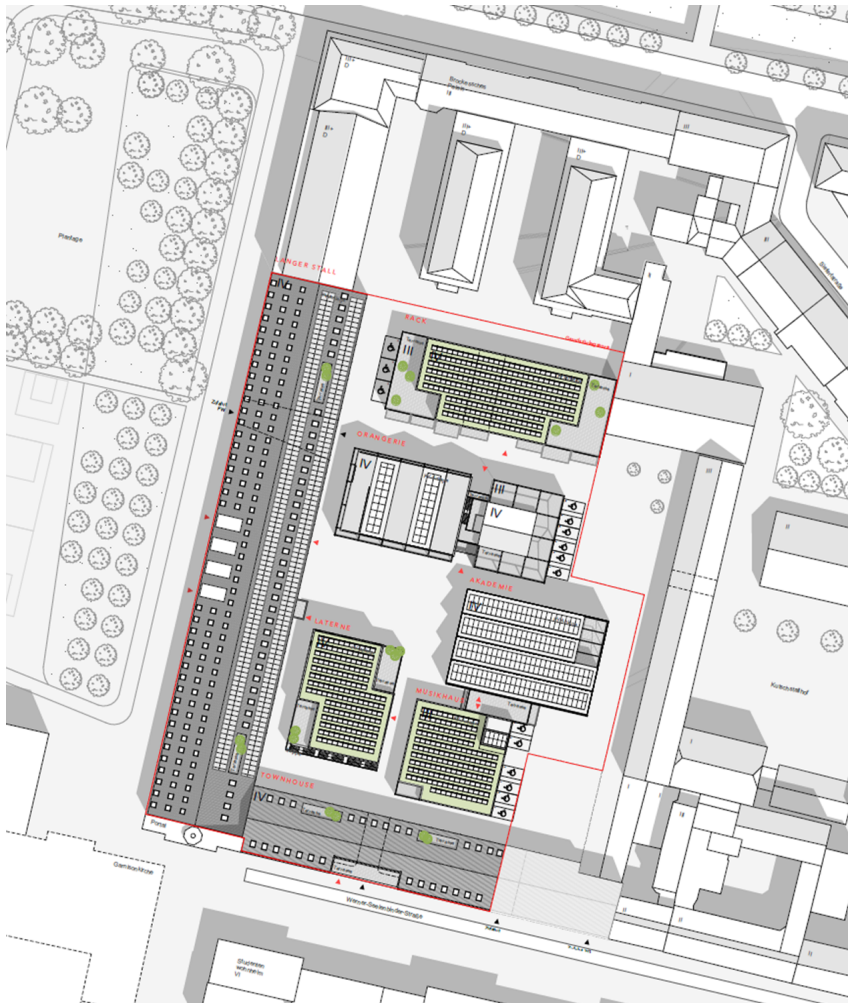
Planungsziel:

Die Änderung erfolgt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Kreativquartiers zu schaffen

29.01.2020: Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer
Markt/Plantage“, 1. Änderung
(19/SVV/1275)

Verfahren:

Änderung im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1
BauGB



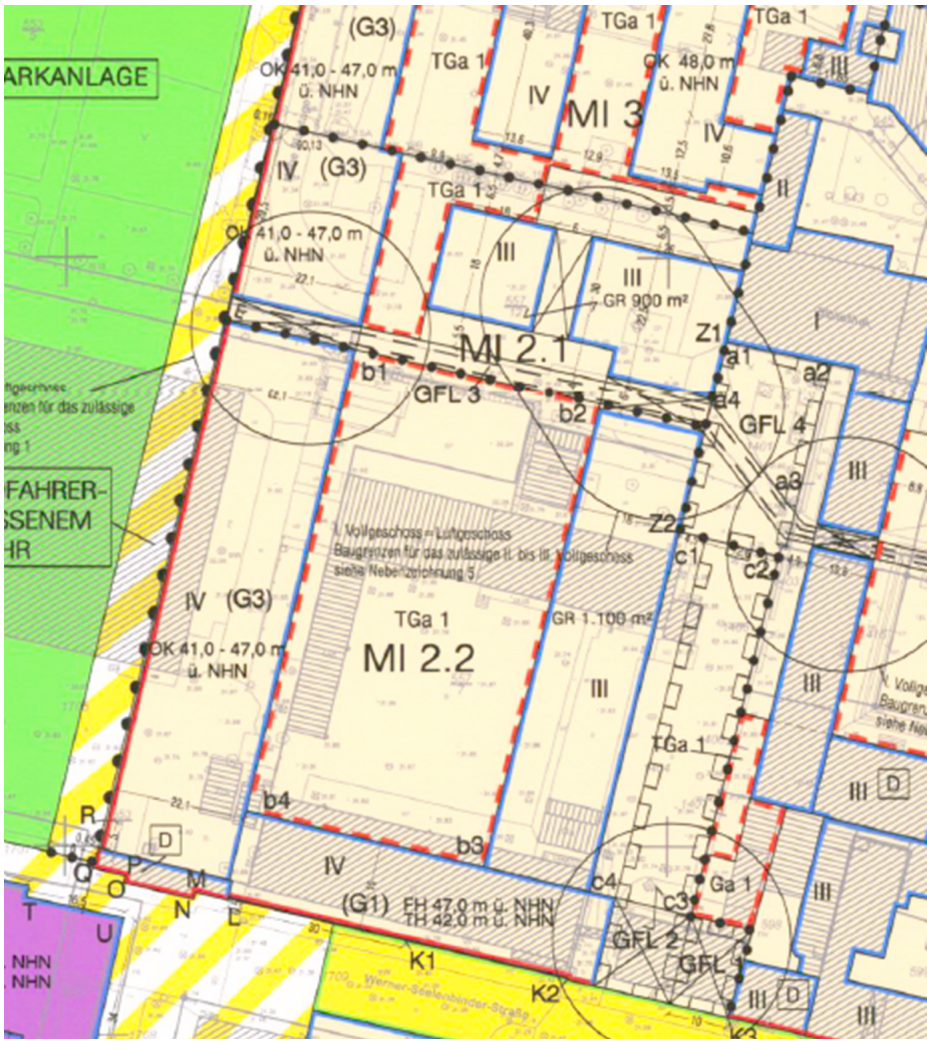
Entwurf Kreativquartier 11/2020 (Michels Architekturbüro)

Das Konzept zum Kreativquartier wurde im Jahr 2020 im Rahmen eines Werkstatt- und Dialogverfahrens qualifiziert

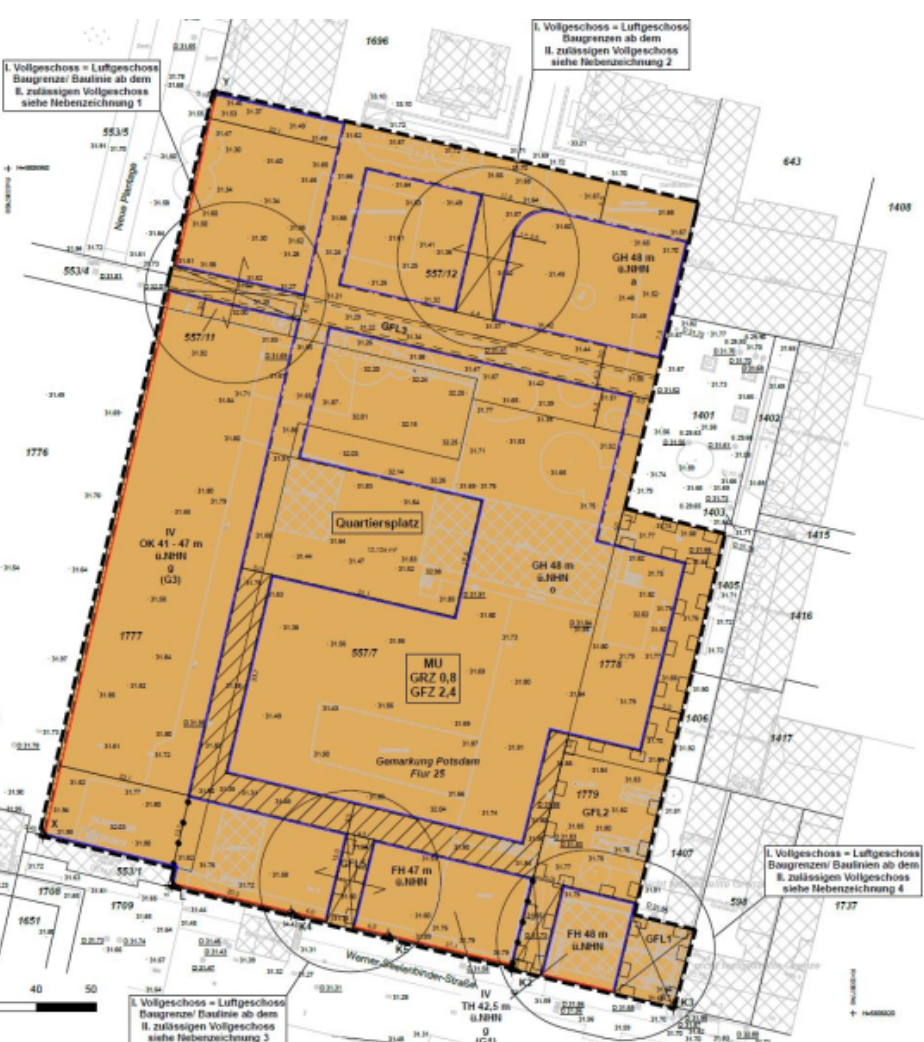
18.02.2021: Leitentscheidung
(21/SVV/0006)

1. Das weiterentwickelte Bau-, Freiraum- und Nachhaltigkeitskonzept soll die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans sein
2. Das konkretisierte Nutzungsverteilungskonzept soll in den Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden

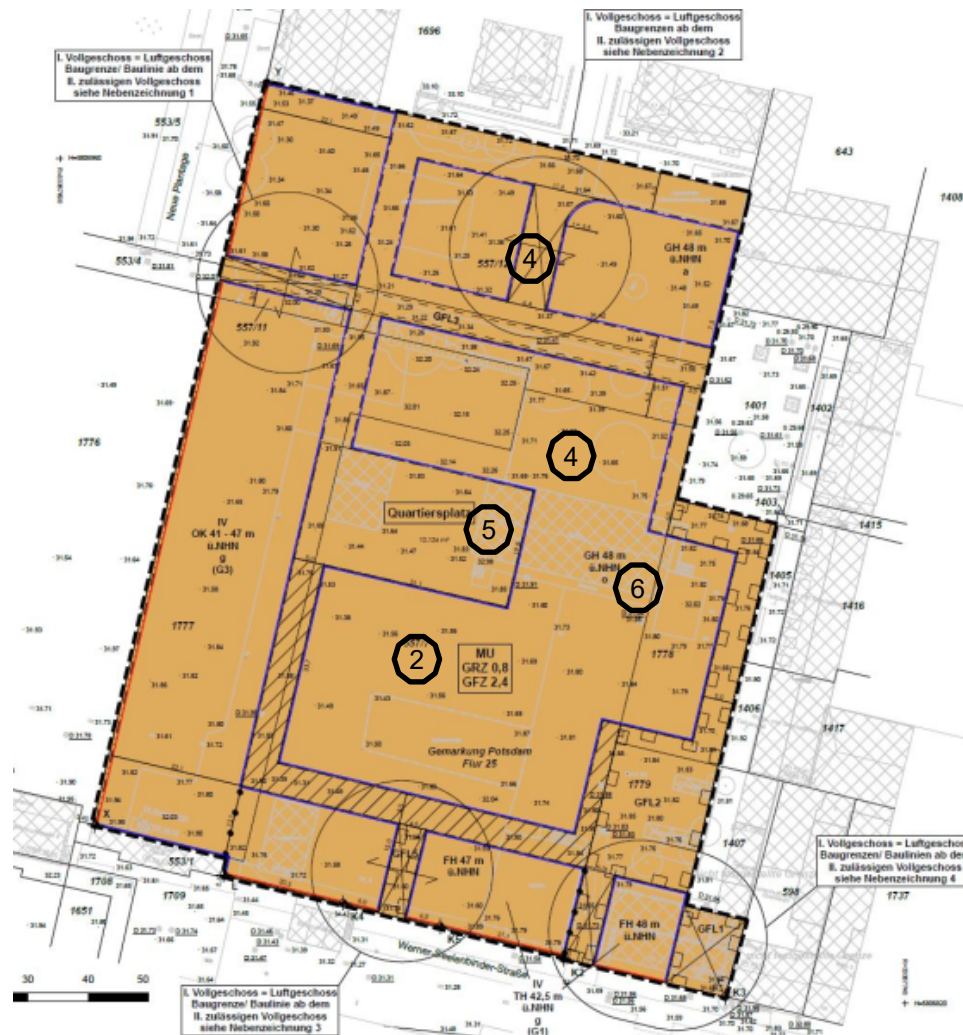
Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“, 1. Änderung



Auszug rechtskräftiger B-Plan Nr. 1



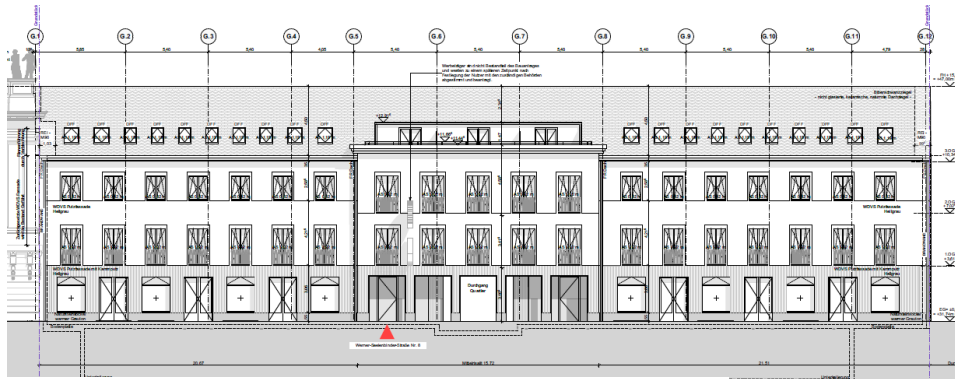
Auszug Entwurf B-Plan Nr. 1, 1. Änderung



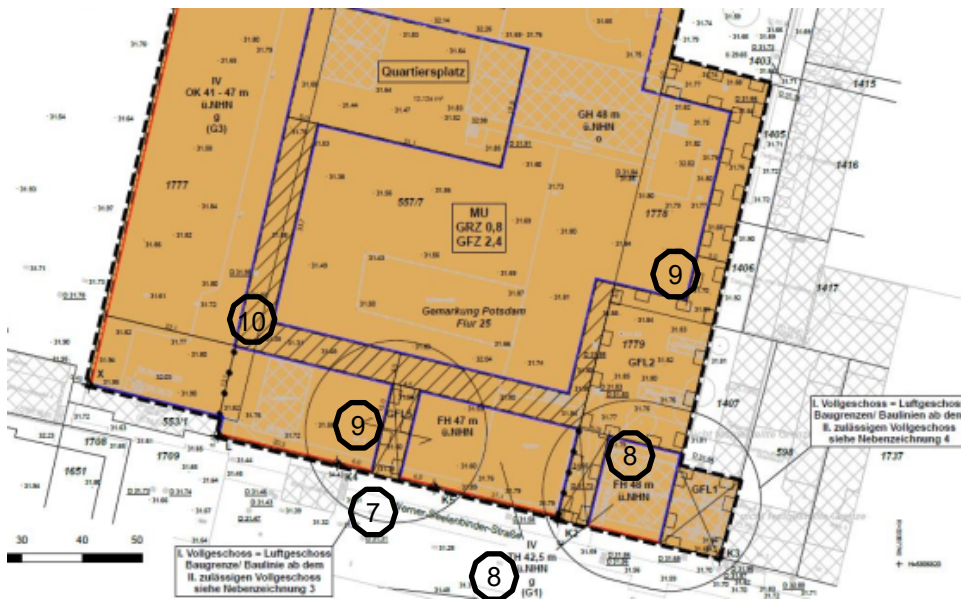
Entwurf B-Plan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, 1. Änderung

Wesentliche Änderungen:

1. Wechsel von MI zu **MU** (Urbanes Gebiet)
2. Höhere Dichte GRZ 0,8 / GFZ 2,4
3. Festsetzung zur **Art** der baulichen Nutzung
 - mind. 70% gewerbliche Nutzung
 - mind. 10 % Wohnen
 - Ausschluss von Wohnen im EG
 - Beschränkung Einzelhandel - Lage und Sortimente
 - Annex-Handel zulässig
4. Ausweisung von Baufeldern zur Umsetzung des „Village“-Konzeptes mit seinen Einzelgebäuden
5. Anlage eines zentralen Quartiersplatzes
6. Beschränkung der Gebäudehöhe im Blockinnenbereich auf 48m ü.NHN



Südansicht Townhouse (Michels Architekturbüro)



Entwurf B-Plan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“, 1. Änderung

Wesentliche Änderungen:

7. Möglichkeit der Überschreitung der Baulinie W.-Seelenbinder-Str. zur Ausbildung eines Mittelrisalits
8. Anpassung der Trauf- und Firsthöhe W.-Seelenbinder-Straße
9. Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - neu GFL5 Durchfahrt (Fuß- und Radverkehr)
 - Anpassung GFL2 aufgrund Baufeld Village
10. Zulässigkeit der Unterbauung für einen Teilbereich (Schraffur)

Pflanzenliste

- Laubbäume

Baumhasel, *Corylus columa*
Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
Blumen-Esche, *Fraxinus ornus*
Buche, *Fagus sylvatica*
Feldahorn, *Acer campestre*
Gemeine Trauben-Kirsche, "Prunus padus"
Geweißbaum, *Gymnocladus dioica*
Hainbuche, *Carpinus betulus*
Hopfenbuche, "Ostrya carpinifolia"
Eberesche, *Sorbus aucuparia*
Esche, *Fraxinus excelsior*
Lederhülsenbaum, *Gleditsia triacanthos* "Skyline"
Rosskastanie, *Aesculus hippocastanum* "Baumannii"
Rottorn, *Crataegus* in Sorten
Säulen-Eiche, *Quercus robur* „Fastigiata“
Säulen-Hainbuche, *Carpinus betulus* "Frans Fontaine"
Silberweide, *Salix alba*
Sommerlinde, *Tilia platyphyllos*
Winterlinde, *Tilia cordata*

- Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Scharfzahniger Strahlengriffel, *Actinidia arguta*
Akebie, *Akebia quinata*
Pfeifenwinde, *Aristolocia macrophylla*
Trompetenblume, *Campsis radicans*
Herbst-Waldrebe, *Clematis paniculata*
Anemonen-Waldrebe, *Clematis montana* 'Rubens'
Gemeiner Efeu, *Hedera helix*
Echtes Geißblatt, *Lonicera caprifolium*
Wilder Wein, *Parthenocissus quinquefolia*
Schling-Knöterich, *Polygonum (Fallopia) aubertii*

- Dachbegrünung

Fingersegge, *Carex digitata*
Blauschwingel, *Festuca glauca*
Perigras, *Melicaciliata*
Blaugrüne Segge, *Carex flacca*
Schillergras, *Koeleria glauca*
Blaugras, *Sesleria varia*
Rundblättrige Glockenblume, *Campanula rotundifolia*
Knackerdbeere, *Fragaria viridis*
Kleines Habichtskraut, *Hieracium pilosella*
Kartäuser-Nelke, *Dianthus carthusianorum*
Blutroter Storchenschnabel, *Geranium sanguineum*
Frühlings-Fingerkraut, *Potentilla neumanniana*
Dachwurz, *Sempervivum tectorum*
Milder Mauerpfeffer, *Sedum sexangulare*
Felsenfetthenne, *Sedum reflexum*
Weiße Fetthenne, *Sedum album*
Gelber Lauch, *Allium luteum*
Kugellauch, *Allium spaerocephalon*

Pflanzenliste Entwurf B-Plan Nr. 1 „Neuer
Markt/Plantage“, 1. Änderung

Wesentliche Änderungen:

11. Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung im Blockinnenbereich
 - Flachdächer und Dachflächen mit Neigung unter 15° sind zu mind. 50% zu begrünen
 - mind. 20% der Außenwandflächen
12. Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau
13. Änderung und Erweiterung der Pflanzenliste (Laubbäume, Kletterpflanzen, Dachbegrünung)
14. Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude W.-Seelenbinder-Straße (Dacheinschnitt, Dachüberstand, Mindestabstand Dachfenster zur Hauptfassade)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- 03.06.2020 – Abfrage Ziele der Raumordnung
- Von einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- 09.11.2020 bis 22.12.2020 - Information zu Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung - gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2.
- 15.03.2021 bis 16.04.2021 - Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf – gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1, Abs. 4, i.V.m § 13 Abs. 2 BauGB