



Betreff:

öffentlich

Aufhebung des Aufteilungsbeschlusses, Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 "Speicherstadt/Leipziger Straße" und Leitentscheidung zur Entwicklung der Speicherstadt

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	18.08.2003
	Eingang 902:	18.08.2003
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.09.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- der Aufteilungsbeschluss des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ vom 05.07.2000 (DS 00/0517/1) wird aufgehoben (s. Anlage 1)
 - die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (s. Anlage 1) wird beschlossen
 - der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ ist als eigenständiger Bebauungsplan zu bearbeiten.
4. die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ ist auf der Basis der formulierten Entwicklungsgrundsätze zur Speicherstadt zu betreiben.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Nein

Voraussetzung für die zügige Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist die Finanzierung sowohl der erforderlichen Planungskosten und Gutachten als auch des Masterplans als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans durch den Träger der Planungsmaßnahme, hier voraussichtlich die Speicherstadt Potsdam GmbH.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Begründung (4 Seiten)
- Anlage 1:
Aufhebung des Aufteilungsbeschlusses des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ in die Teilbereiche A, B, C und D und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“- (1 Seite)
- Anlage 2
Grobe Nutzungsstruktur des Projektgebietes, Erläuterungen zur geplanten Nutzungsstruktur- (2 Seiten)

Zu 1. und 2.

Aufhebung des Teilungsbeschlusses des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ vom 05.07.2000 und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 05.07.2000 die Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ in die Teilbereiche A, B, C und D (DS 00/0517/1) beschlossen. Das Bauleitplanverfahren für den Teilbereich B, den Bebauungsplan Nr. 36 B „Speicherstadt/Mühlengelände“, ist zunächst mit der Zielsetzung fortgeführt worden, auf dem ehemaligen Mühlengelände einen Dienstleistungsstandort im Technologie- bzw. Elektronikbereich zu etablieren. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Zeitraum vom 06. bis 17. November 2000 durchgeführt worden. Von der Entwicklung des ehemaligen Mühlengeländes sollte Signalwirkung auf die zukünftige Nutzung der benachbarten Flächen ausgehen.

Inzwischen haben sich auf private Initiative hin die Eigentümer der westlich der Leipziger Straße entlang der Havel gelegenen Flächen der Speicherstadt entschlossen, ihre Flächen einem gemeinsamen Projekt zur Verfügung zu stellen. Der Abschluss eines Projektentwicklungsvertrags steht nach Auskunft der Entwicklungsgemeinschaft Speicherstadt EGS, zukünftig voraussichtlich ersetzt durch die Speicherstadt Potsdam GmbH unmittelbar bevor (siehe auch Informationen im Exkurs unter Punkt. 4.). Der Bebauungsplan Nr. 36 B „Speicherstadt/Mühlengelände“ wird deshalb nicht weitergeführt werden. Da die Eigentümer eine gemeinsame Entwicklung der genannten Flächen, der ehemaligen Teilbereiche A, B, und C anstreben, wird der Aufteilungsbeschluss vom 05.07.2000 aufgehoben und aus den ehemaligen Teilbereichen A, B und C der neue Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ gebildet (s. Anlage 1). Auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ ist ein Hotel- und Kongressbereich mit ergänzenden gesundheitlich orientierten Nutzungsfunktionen vorgesehen. Diese geplante Hotel- und Kongressnutzung, insbesondere die Stärkung des tertiären Sektors, korrespondiert mit den im Aufstellungsbeschluss vom 01.12.1993 formulierten Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ soll unter Beibehaltung der bereits getroffenen Prioritätenentscheidung fortgeführt werden.

Der ehemalige Teilbereich D wird zum neuen Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“.

Zu 3.

Fortführung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ als eigenständiger Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ als eigenständigen Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: südliche Begrenzung der Bahnflächen der Bahntrasse Magdeburg-Berlin
im Osten: Straßenmitte der Leipziger Straße
im Süden: südwestliche Grenze des Flurstücks 196/1, Flur 6.2, Gemarkung Potsdam
im Westen: Havel

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha.

Die Lage des Plangebiets ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Bis Ende der 80er Jahre ist die Speicherstadt zu Versorgungszwecken mit landwirtschaftlichen Produkten im Verbund mit dem Massengütertransport ausgebaut worden (bauliche Ergänzung durch Großsilobauten etc.). In den 90er Jahren hat der Standort diese Funktion verloren. Deshalb sind bereits Arrondierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z. B. Abriss u. a. des großen Porschespeichers).

Die ehemalige Mühle und die Silos sowie die historischen Speichergebäude werden nicht mehr genutzt. Das Gelände ist brachgefallen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Heute ist die Speicherstadt als industrielle Brache anzusehen, die nach Integration in das stadträumliche Gefüge Potsdams verlangt. Sie ist einer der Potsdamer „Orte am Fluss“, der unter Berücksichtigung seiner geographischen Lage und seiner Charakteristik Funktionen für die Gesamtstadt übernehmen kann. Es besteht somit die Chance, diesen Bereich an der Havel einer städtischen Neuordnung zuzuführen und damit die Eingangssituation zur Innenstadt von Süden her neu zu gestalten. Die Blickbeziehungen vom Brauhausberg auf die historische Kernstadt und in die Kulturlandschaft sind wesentliche Elemente in der Charakteristik dieses Bereichs. Der hohe Versiegelungsgrad des Geländes auch in Havelnähe korrespondiert nicht mit der Intention, die Uferwegekonzepktion entlang der Havel in Richtung Süden durch die Speicherstadt zu verlängern und umzusetzen. Die vielfältigen Ansprüche an die Fläche machen einen Bebauungsplan erforderlich. Die geplante Nutzung macht die Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung erforderlich.

Planungsziele

Die wesentlichen Planungsziele, die bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ vom 01. Dezember 1993 formuliert worden sind, sind auch heute noch aktuell. Es soll eine behutsame Entwicklung des innenstadtnahen Flächenpotenzials für Hotel-, Kongress- und Veranstaltungsnutzung ermöglicht werden, die Einbindung des Standortes in das Wachstum herausragender Dienstleistungsfunktionen der Landeshauptstadt soll erfolgen, die Wiederherstellung der vielfältigen Sichtbezüge zwischen der historischen Kernstadt und dem Brauhausberg soll angestrebt, die denkmalgeschützten Gebäude sollen eine Integration erfahren, ein einmaliges Standortimage soll entwickelt und die Uferwegekonzepktion entlang der Havel soll umgesetzt werden.

Gesetzliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ als eigenständiger Bebauungsplan aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Zu 4.

Leitlinien und Strukturüberlegungen als Orientierung für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“

Grundsätze zur Entwicklung der Speicherstadt

Als Grundsätze für die Entwicklung der Speicherstadt werden die Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ vom 01. Dezember 1993 genannt, die nach wie vor Aktualität besitzen, ebenfalls als Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ formuliert worden sind und auch hier erneut bestätigt werden:

- behutsame Entwicklung des innenstadtnahen Flächenpotentials für Hotel-, Kongress- und Veranstaltungsnutzung
- Einbindung des Standortes in das Wachstum herausragender Dienstleistungsfunktionen der Landeshauptstadt
- behutsame Integration der denkmalgeschützten Speicher und Gebäude in die zukünftige Nutzungskonzeption
- Wiederherstellung der vielfältigen Sichtbezüge zwischen der historischen Kernstadt und dem Brauhausberg
- Einbindung des Landschafts- und Wasserbezugs zur Herausbildung eines einmaliges Standortimages
- Einrichtung eines öffentlichen Uferwegs.

Exkurs: Projektüberlegungen der Entwicklungsgemeinschaft Speicherstadt EGS

Informationshalber soll auf die von der EGS angestellten ersten Projektüberlegungen hingewiesen werden.

Planungsforum Speicherstadt

Auf Privatinitiative von Eigentümern der Grundstücke in der Speicherstadt, zwischen der Leipziger Straße und der Havel gelegen, ist die Vorstellung entwickelt worden, diese Flächen einem gemeinsamen Projekt zur Verfügung zu stellen. Dafür wollen die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke in die gemeinsame Projektgesellschaft, hier voraussichtlich die Speicherstadt Potsdam GmbH, einbringen. Das von der Entwicklungsgemeinschaft Speicherstadt EGS vorgeschlagene Nutzungskonzept sieht ein Kultur- und Kongresszentrum mit Hotel- und Gastronomienutzung, eine Konzeption für Fitness und Gesundheit und ergänzend Büro- bzw. Wohnnutzung vor.

Die EGS hat im Jahr 2002 das diskursive Verfahren „Planungsforum Speicherstadt“ mit 11 eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Die ausgereichte Aufgabenstellung hat als wesentliche Planungsvorgabe die Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ enthalten.

Empfehlung des Gutachtergremiums

Das Gutachtergremium hat dem Auslober des Verfahrens empfohlen, die Arbeit des Architekten Jürgen Mayer H. der weiteren Bearbeitung des Masterplans zugrunde zu legen. Dabei ist in den wenigen, für die weitere Bearbeitung wesentlichen Empfehlungen ausdrücklich betont worden:

- *die hohe Flexibilität für unterschiedliche Nutzungen ist zu erhalten und zu vertiefen*
- *eine größere räumliche Nähe von Kongresszentrum und Hotel soll untersucht werden*
- *die Einbindung in die Potsdamer Kulturlandschaft ist zu beachten, hier ist insbesondere das Freistellen des Persiusspeichers und durch Untersuchung des Maßes der Nutzung und der Gebäudehöhen ein Freihalten des Blickes auf den Brauhausberg zu prüfen.*

Konzeptionelle Überlegungen der EGS

Die EGS hat in der Folgezeit Diskussionen und Gespräche mit verschiedenen Interessenten und potenziellen Investoren geführt. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen hat sie

eine grobe Nutzungsstruktur für das Projektgebiet erarbeitet (s. Anlage 2). Die Schwerpunkte der geplanten Nutzungen liegen auf der Veranstaltungs- und Kongressnutzung sowie der Freizeit- und Entertainment-Nutzung und der Wohnnutzung.

Bewertung der Verwaltung

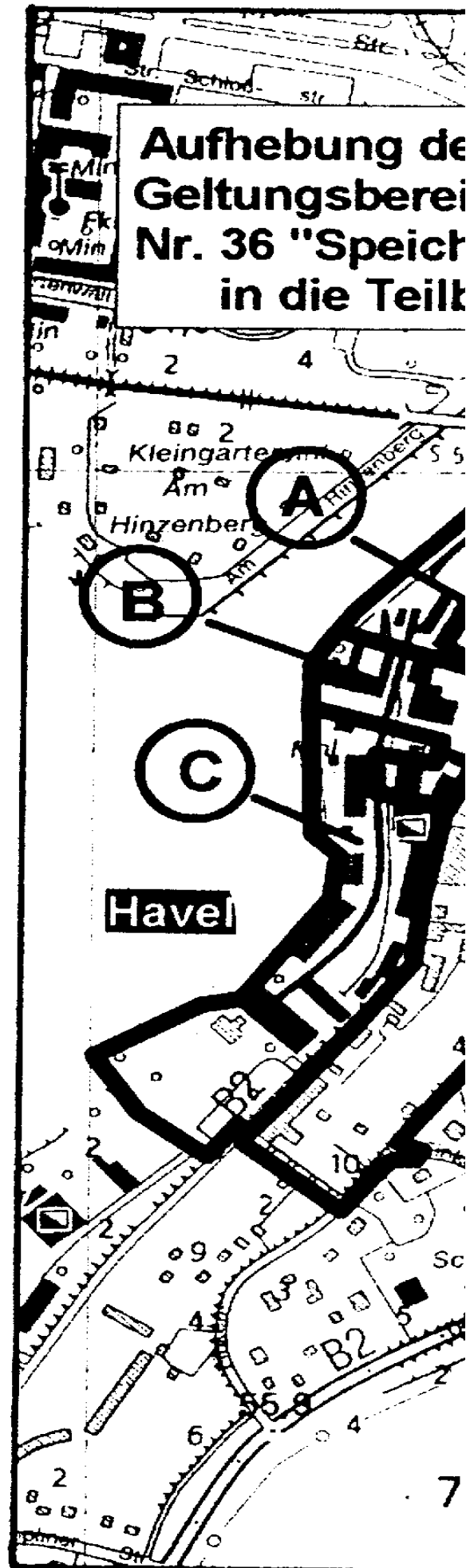
Die Verwaltung begrüßt explizit, dass die Brachflächen der Speicherstadt zu einem Kongresszentrum sowie zu einem hochwertigen Dienstleistungsstandort entwickelt werden sollen. Sie hat das Verfahren „Planungsforum Speicherstadt“ begleitet und ist mit zwei stimmberechtigten Personen, die Politik mit einer stimmberechtigten Person (Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) im Gutachtergremium vertreten gewesen. Die Verwaltung begrüßt insbesondere die Empfehlung des Gutachtergremiums an die Auslober, die Arbeit des ersten Preisträgers mit dem Instrument des Masterplans weiter zu qualifizieren. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine weitere Qualifizierung der Planung, die auch die Projektüberlegungen der EGS mit einschließt, erforderlich, damit die Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung (Berücksichtigung der Bedingungen aus der Ausschreibung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Potsdam Speicherstadt 1994) umgesetzt werden können. Mit der Erarbeitung eines Masterplans können u. a. Verträglichkeiten von Nutzungsmaßen ausgelotet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen an den Planungsraum auch Konkurrenzen bestehen, die im weiteren Planungsprozess Kompromisslösungen auch mit Abstrichen bei den Ansprüchen erfordern werden. Die Erkenntnisse aus dem Masterplan sollen in die Bauleitplanung einfließen. Allerdings kann der Masterplan als informelles Instrument keine verbindlichen Festlegungen treffen. Über Regelungen z. B. in einem städtebaulichen Vertrag können die Ergebnisse der Qualifizierung Verbindlichkeit erlangen und umgesetzt werden.

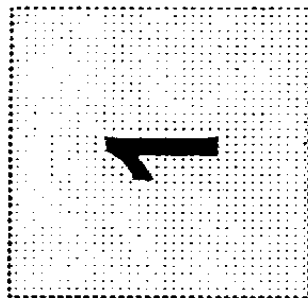
Sowohl die Finanzierung des Masterplans als auch die des Bauleitplanverfahrens muss durch privates Engagement erfolgen, da für die Planungsleistungen Haushaltsmittel nicht zur Verfügung stehen und mit Fördermitteln des Landes nicht zu rechnen ist. Die Verwaltung kann zunächst nur abwarten, ob kurz- bis mittelfristig die Entwicklungsgemeinschaft Speicherstadt EGS oder ein anderer Projektentwickler/Investor anbietet, das Kongresszentrum zu realisieren und bereit ist, die Finanzierung von Masterplan und Bauleitplanung zu übernehmen.

Weiteres Verfahren

Sofern der Empfehlung der Verwaltung gefolgt wird, wird die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ auf der Basis der o. g. Grundsätze der Entwicklung der Speicherstadt, die gleichzeitig die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ darstellen, und gemäß den Empfehlungen des Gutachtergremiums erfolgen. Die prinzipielle Empfehlung des Gutachtergremiums zur Erstellung eines Masterplans wird vorbehaltlich der Möglichkeit der Finanzierung außerhalb des Bauleitplanverfahrens mitgetragen.

**Aufhebung der
Geltungsberei-
Nr. 36 "Speich
in die Teilk**





25.000 qm BGF
verteilt auf

- Büro
- Hotel
- Wohnen
- Gastronomie



Verfahren

Erläuterungen zur geplanten Nutzungs Potsdam.

Das Konzept zur Entwicklung der Speich
Ufer der Havel auf einer Grundstücksf
Ergebnissen des von der EGS durchgefüt
Jahr 2002, auf.

Inhaltliche Schwerpunkte des geplanten Er

- Schaffung eines Nutzungsmixes bes
Kongress
Freizeit und Entertainment
Gesundheit
Hotel
Büro
Wohnen

F

**Büro
Hotel
Wohnen
Gastronomie**

XXXXXXXXXX

**Erläuterungen zur geplanten Nutzung
Potsdam.**

Das Konzept zur Entwicklung der Stadt

Stand der Kaufvertragsverhandlungen r

