



Betreff:

öffentlich

**Beschluss zur Erweiterung und Teilung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.23
"Schiffbauergasse" Beschluss zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes Nr. 23 B
"Schiffbauergasse-Süd" und zugleich öffentliche Auslegung der 11.Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Erstellungsdatum 16.08.2005

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 31.08.2005 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |
| 20.09.2005 | Ausschuss für Stadtplanung und Bauen | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schiffbauergasse“ wird im südlichen Bereich erweitert.
2. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.23 „Schiffbauergasse“ wird geteilt in die Bereiche:
 - B-Plan-Nr.23 A „Schiffbauergasse-Nord“
 - B-Plan-Nr.23 B „Schiffbauergasse-Süd“
3. Die Abwägung der bisher eingegangenen Stellungnahmen wird gebilligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich 23 B „Schiffbauergasse-Süd“ wird gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
5. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V. m. § 8 Abs. 3 BauGB wird öffentlich ausgelegt.

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 Nr.: | | | | |
| <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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn die Stadtverwaltung die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

| |
|-------------------|
| Oberbürgermeister |
|-------------------|

| |
|--------------------|
| Geschäftsbereich 1 |
|--------------------|

| |
|--------------------|
| Geschäftsbereich 2 |
|--------------------|

| |
|--------------------|
| Geschäftsbereich 3 |
|--------------------|

| |
|--------------------|
| Geschäftsbereich 4 |
|--------------------|

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

- Anlage 1: Kurzeinführung (3 Seiten)
- Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der B-Pläne-Nr.23, 23A und 23B (1Seite)
- Anlage 3: Abwägungsergebnis (14 Seiten)
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 23 B mit Planzeichnung und textliche Festsetzungen (45 Seiten incl. 1 Planzeichnung)
- Anlage 5: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kurzeinführung

Aufstellungsbeschluss / Anlass und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2.9.1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Schiffbauergasse" gefasst. Ziel des Aufstellungsbeschlusses war unter anderem, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Hans Otto Theaters am Standort Schiffbauergasse zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 9/92 veröffentlicht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung des Standortes Schiffbauergasse durch Umnutzung von innenstadtnahen Industriebrachen (ehemaliges Gaswerk) und Konversionsflächen geschaffen werden. Ausgehend von einer zunächst eher provisorischen Nutzung von Gebäuden und Freiflächen vor allem im Bereich des ehemaligen Waschhauses durch Initiativen aus dem freien Kulturbereich entstand die Planungsidee, den Bereich Schiffbauergasse als Kulturstandort zu sichern und auszubauen. Erster offizieller Baustein war die Ansiedlung des Kinder- und Jugendtheaters in einer umgebauten Reithalle an der Schiffbauergasse. Die Bemühungen, die Spielstätten und zugehörigen Nebeneinrichtungen des Hans Otto Theater an einem Standort zu konzentrieren, führten 1999 zu dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum „Integrierten Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse“ und somit auch die Hauptspielstätte des Hans Otto Theaters am Standort Schiffbauergasse zu realisieren und gleichberechtigt der freien Kulturarbeit hier gesicherte bauliche Strukturen zu geben. Mit dem Theaterneubau wurde 2003 begonnen, die Spielstätte soll 2006 in Betrieb genommen werden. Neben den Kulturnutzungen sollen aber auch innovative und kulturnahe Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Mit der Ansiedlung des Softwareproduzenten Oracle und des VW-Design-Zentrums wurden wichtige Schritte in diese Richtung vollzogen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans war und ist unverändert auch die Neuordnung der Erschließung im Plangebiet. Dies gilt gleichermaßen für die Fahrerschließung wie für die fußläufige Erschließung und Anbindung des Standortes. Wesentlicher Bestandteil der Erschließungskonzeption ist dabei die Sicherung eines durchgängigen Uferweges am Tiefen See zwischen dem nördlich angrenzenden Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 (im Anschluss an die Villa Tummeley) und dem südlich anschließenden, ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 (im Anschluss an die Humboldtbrücke).

Landesplanerische Anfrage

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 4.6.1998 nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 6.7.1998 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Kritisch wurde lediglich die geplante Anlage einer Marina mit 150 Bootsliegeplätzen und den dazugehörigen Sondergebietsflächen vor dem Gaswerkskai bewertet, die an dieser Stelle jedoch inzwischen nicht mehr Gegenstand der Planung ist.

Frühzeitige Beteiligung der Ämter, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum B-Plan Nr. 23

Die Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 5.6.1998.

Änderung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 23 und Änderung des Flächennutzungsplans

Auf der Sitzung am 6.10.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ergänzt (Änderung des Geltungsbereichs) und beschlossen, den Teil-Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zugleich zu ändern.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Auf der Sitzung am 6.10.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 29.3.2000 bis zum 28.4.2000 durchzuführen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von Bürgerseite keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 23 vorgebracht.

2. Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund von in Teilbereichen veränderten Planungsinhalten wurden die Ämter und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 5.6.2000 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB nochmals um eine Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Anregungen und Bedenken wurden von der Verwaltung geprüft und haben teilweise zu Änderungen der Planung geführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere Anregungen zur Neugestaltung der Uferseite gegenüber dem Park Babelsberg vorgebracht. Die Bedenken richteten sich vor allem gegen die seinerzeit im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Planung einer großflächigen Marina vor dem Gaswerkskai. Darüber hinaus wurden Bedenken gegen die im Zusammenhang mit dem Theaterneubau und dem Umbau der Koksseparation vorgesehenen Bebauungshöhen geäußert. Die bezüglich der Ansiedlung des Theaters vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. September 2001 und in Abwägung mit den bau- und kulturpolitischen Zielen des Theaterneubaus zurückgestellt. Auf der Grundlage dieses Abwägungsbeschlusses konnte eine vorgezogene Baugenehmigung für das Theatervorhaben erteilt werden.

Vorgesehene Teilung und Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Schiffbauergasse“ soll geteilt werden, in

- den Bebauungsplan Nr. 23 A „Schiffbauergasse Nord“ und
- den Bebauungsplan Nr. 23 B „Schiffbauergasse Süd“

Die Teilung des Bebauungsplangebietes in zwei eigenständige Teilbepauungspläne ist erforderlich, da für den nördlichen Teilbereich derzeit keine zwischen der Eigentümerin und den Denkmalschutzbehörden konsensfähige Bebauungskonzeption für das denkmalgeschützte Gartengrundstück der Villa Tummeley festgelegt werden kann. Auf der anderen Seite duldet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses im südlichen Teilbereich aufgrund der förderungsbedürftigen Finanzierung keinen Aufschub. Im Bereich der Humboldtbrückenrampen ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches für den neuen Bebauungsplan Nr. 23 B erforderlich, um im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Nuthestraße langfristig nicht mehr erforderliche Straßenverkehrsflächen als Bauflächen überplanen zu können. Damit kann mittel- bis langfristig neben einer Flächenarrondierung und gestalterischen Neuordnung der Südansicht des Standortes auch eine funktionsfähige Erschließung der geplanten Stellplatzanlagen und des bereits bestehenden Wassersportstandortes realisiert und bisherige Provisoren können aufgegeben werden.

Auch wenn wesentliche Ziele, die mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 23 verfolgt wurden (siehe oben) bereits gesichert bzw. umgesetzt sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 B insbesondere auch zur Umsetzung der Sanierungsziele für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Schiffbauergasse erforderlich. So sollen mit dem Bebauungsplan u.a. die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Neubebauung mit einem Parkhaus zwischen der ehemaligen Koksseparation (heute Oracle) und dem Theaterneubau festgesetzt werden.

Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 23 B sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplans

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplan Nr. 23 B mit Stand 8. Juli 2005 und der Entwurf der zugehörigen Begründung sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 23 B soll gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB zeitgleich die erneut erforderliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 23 B soll zugleich das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Anlagen:

- Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der B-Pläne-Nr.23, 23A und 23B (1Seite)
- Anlage 3: Abwägungsergebnis (14 Seiten)
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 23 B mit Planzeichnung und textliche Festsetzungen (45 Seiten incl. 1 Planzeichnung)
- Anlage 5: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes