



Betreff:

öffentlich

Vorgezogener Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23 B "Schiffbauergasse- Süd" zu den Belangen, die von den Planungen eines Parkhauses auf dem Areal Gewerbekomplex sowie die von der Planung eines Kunstmuseums (Fluxus+) südlich des Veranstaltungszplatzes am Standort Schiffbauergasse berührt werden.

Erstellungsdatum 08.02.2006

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.03.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
07.03.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
09.03.2006	Ausschuss für Kultur		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Prüfung und Behandlung der im Zuge der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 23 B „Schiffbauergasse-Süd“ von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, die die Planung eines Parkhauses auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks sowie deren Auswirkungen betreffen, entschieden. (Anlage 1)
2. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Prüfung und Behandlung der im Zuge der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 23 B „Schiffbauergasse-Süd“ von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, die die Planung eines Kunstmuseums (Fluxus+) sowie deren Auswirkungen betreffen, entschieden. (Anlage 2)

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.)

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Unmittelbare Kosten entstehen durch die Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und deren Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausgenutzt werden sollen.

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt über den treuhänderischen Sanierungsträger Potsdam aus dem Treuhandvermögen mit Mitteln der Städtebauförderung.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Vorgezogene Abwägung zu den das Parkhaus und Vorhaben Kunstmuseum Fluxus+ betreffenden Belangen

Die planungsrechtliche Grundlage des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), welche die Zulässigkeit eines Vorhabens unter bestimmten Voraussetzungen bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermöglicht, soll herangezogen werden, um eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Parkhauses und des Vorhabens Kunstmuseum Fluxus+ zu schaffen.

Hierzu muss nach dem Stand der Planung die Annahme gerechtfertigt sein, dass der in Kraft zu setzende Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen, die das jeweilige Bauvorhaben betreffen, nicht von dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf abweicht.

Da im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mehrere Anregungen und Einwendungen bezüglich der Planung des Parkhauses und der betreffenden Fläche sowie dem Vorhaben Kunstmuseum Fluxus+ geäußert worden sind, soll die Annahme, dass die entsprechenden Festsetzungsentwürfe des B-Planes keiner Änderung bedürfen, auf einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung der durch die Planung berührten Belange mit dem öffentlichen Interesse an der Errichtung des Parkhauses gestützt werden.

Die entsprechenden Abwägungen liegen der Beschlussfassung als Anlage 1 und 2 bei.

Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 2.9.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schiffbauergasse“ mit dem Ziel beschlossen, hier auf ehemaligen Militär- und Industrieflächen einen integrierten Kulturstandort mit kulturellen Angeboten unterschiedlichster Art in Mischung mit kulturverträglichem Gewerbe zu schaffen.

Auf der Grundlage eines ersten Bebauungsplanvorentwurfes wurden die städtischen Ämter und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 5.6.1998 erstmals über die Planung informiert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.3.2000 bis zum 28.4.2000 durchgeführt.

Aufgrund von in Teilbereichen veränderten Planungsinhalten wurden die Ämter und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 5.6.2000 nochmals um eine Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Anregungen und Bedenken wurden von der Verwaltung geprüft und haben teilweise zu Änderungen der Planung geführt.

Die bezüglich der Errichtung des Hans-Otto-Theaters vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden ebenfalls geprüft und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.9.2001 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.

Mit Schreiben vom 16.5.2003 wurden die Ämter und die Träger öffentlicher Belange über die für das Sanierungsgebiet Schiffbauergasse erstellte Rahmenplanung informiert. Zu den Inhalten der Rahmenplanung fanden zahlreiche Abstimmungsrunden statt. Die abgestimmte Rahmenplanung ist seitdem Grundlage der Bebauungsplanung.

Am 28.9.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 23 um eine zusätzliche Fläche im Bereich der Nuthestraße zu erweitern und den Bebauungsplan in die Teilbebauungspläne 23 A "Villa Tummeley" und 23 B "Schiffbauergasse-Süd" aufzuteilen. Zugleich wurde beschlossen, in der Zeit vom 7.11. bis 9.12.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 23 B "Schiffbauergasse-Süd" und parallel hierzu das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 23 B wurden auch die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange sowie die Fachbereiche der Stadt Potsdam angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten.

1. Vorhaben Parkhaus

Zu dem Vorhaben Parkhaus innerhalb des Gewerbekomplexes 1, für das in diesem Jahr ein Genehmigungsantrag gestellt werden soll und für das der vorliegende Bebauungsplan Nr. 23 B Schiffbauergasse-Süd die planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen soll, gingen mehrere Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit, als auch von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche ein.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 B vorhandenen und geplanten Kultur- und Gewerbenutzungen nur zu einem geringen Teil oder gar nicht auf den zugehörigen Grundstücksflächen untergebracht werden können, sollen die Stellplätze in einem gemeinsamen gewerblich betriebenen Parkhaus untergebracht werden. Dies bietet unter anderem den Vorteil, dass die für die gewerblichen Nutzungen tagsüber erforderlichen Stellplätze abends durch die Besucher der Kulturveranstaltungen genutzt werden können. Die Doppelnutzung ist möglich, da die Kulturveranstaltungen schwerpunktmäßig abends stattfinden.

Für die Errichtung des Parkhauses ist bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung Wirtschaftsnaher Infrastruktur im Förderprogramm Gemeinschaftsaufgabe Infrastruktur (GA-I) gestellt worden.

Der Landesförderausschuss hat diesem Antrag am 12.12.2005 zugestimmt. Die Angemessenheit bzw. Höhe der Baukosten für das Parkhochhaus werden durch das Ergebnis der fachlichen Prüfung des Liegenschafts- und Bauamtes voraussichtlich Ende Januar 2006 bestimmt.

Gemäß der vorliegenden Unterlagen zum Bauvorhaben ist ein fünfgeschossiges Parkhaus mit teilweise offener Fassade vorgesehen, das rund 360 Stellplätze fassen soll. Die Zufahrt zum Parkhaus soll über die Schiffbauergasse und die Planstraße 4, die Ausfahrt über die Planstraße 2 und Planstraße 1 erfolgen. An der nordwestlichen und nordöstlichen Seite soll das Parkhaus durch baulich getrennte, unmittelbar anschließende Gebäudeteile gefasst werden.

Festsetzungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfs

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf setzt für die Fläche, die für das Parkhaus innerhalb des Gewerbegebietes GE-e1 vorgesehen ist, als Art der Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. (5) und (6) BauNVO fest.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht der Planentwurf eine vollständige Überbauung des Baugebiets.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. (2) Nr. 4 BauNVO und zur zulässigen Nutzung. So darf die Gebäudeoberkante bis 13,5 m über Geländeneiveau liegen (Bezugshöhe ist 32,0 m über NHN).

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 sind im betreffenden Baugebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) nur Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Begriff Gewerbebetrieb umfasst auch gewerblich betriebene Parkhäuser. Damit soll verdeutlicht werden, dass gemäß BauNVO hier nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben möglich ist. Wohnnutzungen sind generell im am angrenzenden Kerngebiet (MK) und Sondergebiet Kultur (SO 1) gemäß des Beschlusses vom 25.01.2006 (DS 05/SVV/0918) der 22. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgeschlossen. Lagerhäuser und Lagerplätze sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Fazit für eine künftige Genehmigung des Parkhauses gemäß § 33 Abs. (1) BauGB

Da die beiliegende Abwägung (Anlage 1) keine Änderung von Festsetzungen nach sich zieht, die das Bauvorhaben des Parkhauses betreffen, wird eine wesentliche Voraussetzung dafür erfüllt, dass das vorgesehene Parkhaus nach vorliegendem Stand der Planung vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 33 Abs. (1) BauGB genehmigt werden kann.

2. Vorhaben Kunstmuseum Fluxus+

Zum Vorhaben Kunstmuseum Fluxus+ südlich des Veranstaltungplatzes, für das ebenfalls in diesem Jahr ein Genehmigungsantrag gestellt werden soll und für das der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen soll, gingen mehrere Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit, als auch von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche ein.

Südlich der Maschinenhalle, in nahe dem Uferpark, ist die Errichtung eines privat betriebenen Kunstmuseums vorgesehen, in dem insbesondere Exponate des Künstlers Wolf Vostell ausgestellt werden sollen. Darüber hinaus wird für das Gebäude Kunstmuseum in untergeordnetem Umfang eine gewerbliche Bürofunktion angestrebt, die im Zusammenhang mit der Ausstellungsnutzung steht. Gemäß eines vorliegenden Entwurfs soll unter dem Projektnamen "Fluxus+" ein Museumsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 20 m x ca. 50 m entstehen . Insgesamt sind 1.600 m² Geschossfläche vorgesehen, die sich auf ein bis zwei Geschosse verteilen. Die vorliegende Baukonzeption sieht vor, dass die 6,0 bis 10,0 m hohe Halle zum Ufer einen Abstand von 30 bis 40,0 m und zum Gebäude des Biergartens (fabrikGarten) an der schmalsten Stelle einen Abstand von 8,5 m einhält. Somit kann die Nutzung des Biergartens weiterhin aufrecht erhalten werden und wird durch das neue Bauvorhaben nicht grundsätzlich infrage gestellt. Der Abriss des so genannten Fischhauses stellt aber eine Voraussetzung für das neue Bauvorhaben Kunstmuseum Fluxus + dar.

Festsetzungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfs

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die für das Bauvorhaben Kunstmuseum Fluxus+ vorgesehene Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur" fest. Die zulässige Nutzung wird durch die textliche Festsetzung 1.4 bestimmt.

Hiernach dient das Sondergebiet Kultur vorwiegend der Unterbringung kultureller Einrichtungen. Zulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen, sowie Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können auch Büros, Einzelhandelsbetriebe mit kulturbezogenem Warensortiment, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten, soweit diese nicht gemäß textlicher Festsetzung 1.1 unzulässig sind, zugelassen werden. Wohnnutzungen werden im Sondergebiet Kultur und Kerngebiet (MK) gemäß des Beschlusses vom 25.01.2006 (DS 05/SVV/0918) der 22. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche, die maximal 1000 m² betragen darf, und die Geschossfläche, die maximal 1.600 m² betragen darf, bestimmt. Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird durch die zulässige Höhe der Oberkante bestimmt, die 13,5 m über Geländeneiveau liegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die eine etwa 2.050 m² große Fläche eingrenzen. Die Ausnutzung der Baufeldaussweisung ist durch das Maß der zulässigen Nutzung beschränkt.

Fazit für eine künftige Genehmigung des Fluxus+ gemäß § 33 Abs. (1) BauGB

Da die beiliegende Abwägung keine Änderung von Festsetzungen nach sich zieht, die das Bauvorhaben des Kunstmuseums Fluxus+ betreffen, wird eine wesentliche Voraussetzung erfüllt, dass das vorgesehene Kunstmuseum Fluxus+ nach vorliegendem Stand der Planung vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 33 Abs. (1) BauGB genehmigt werden darf.

Anlagen:

- 1: Abwägung der Stellungnahmen zur Planung eines Parkhauses
- 2: Abwägung der Stellungnahmen zur Planung des Kunstmuseums Fluxus +
- 3: 1 Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 23 B – „Schiffbauergasse-Süd“