

Protokollauszug

aus der
95. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 25.02.2014

öffentlich

**Top 3.2 Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße", Beschluss zur
Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss**

**13/SVV/0743
ungeändert beschlossen**

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) erläutert unter Bezug auf ein aktualisiertes Planbild, dass zwischenzeitlich die gewünschte Korrespondenz der Bauflucht im Bereich der Langen Brücke mit dem Bereich des Bades hergestellt worden ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden hier so angepasst, dass die Front des Baukörpers an der Langen Brücke mit einer Wölbung nach innen auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße in den Gegenschwung der nach außen gewölbten Fassade des Bades übergeht. Für einen Eingangsbereich eines Hotels ist eine nach außen gewölbte Erweiterung mit einer zusätzlichen Baugrenze im Erdgeschoss vorgesehen.

Mit Blick auf den in der letzten Sitzung lang diskutierten Bezug der flexiblen Vorgaben des B-Plans zu noch nicht bekannten architektonischen Ausprägungen konkreter Projekte verweist Herr Goetzmann auf eine sinnfällige Aufgabenverteilung zwischen dem langfristigen und schwerfälligen Instrument Bebauungsplan und dem, was der kurzfristig handlungsfähige Prozess der Grundstücksvergabe leisten kann.

Herr Müller-Zinsius (Pro Potsdam) informiert, dass der Bebauungsplan den Rahmen vorgibt und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Er erläutert einen Verfahrensvorschlag, der daran anschließt, dass über den Verkauf eines Grundstücks der Pro Potsdam - auch in der Speicherstadt - die Gesellschafterversammlung entscheidet. Diese Entscheidung wird zuvor dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben. Einwendungen wären hier möglich, so dass in diesem Prozess die volle Entscheidungsfähigkeit der Stadt gewährleistet bleibt.

Er schlägt vor, die Ausschreibung so vorzunehmen, dass neben der Kaufpreisforderung auch Rahmenbedingungen für die Beratung und ein Auswahlgremium formuliert werden. Im Ergebnis wäre von jedem Bieter ein Angebot abzugeben, in welchem Kaufpreis, die vorgesehene Nutzung, konkrete Entwürfe / Fassade der Baukörper beizulegen sind.

Die Prüfung sollte in einer Beratungsgruppe mit Politik und Gestaltungsrat erfolgen, um das geeignete Projekt herauszufiltern.

Frau Hüneke fragt ob es vorstellbar sei, die zeitliche Abstimmung in Verschränkung mit der Bebauungsplanung so vorzunehmen, dass die Entscheidungen in Kenntnis der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung getroffen werden.

Herr Müller-Zinsius sagt dies zu, die Verwaltung bestätigt dies für das Bebauungsplanverfahren.

Herr Pfrogner erinnert an den Beschluss der STVV zur Durchführung von Planungswettbewerben nach RPW. Demnach müsse hier ein Wettbewerb nach RPW durchgeführt werden.

Herr Jäkel bringt folgenden Änderungsantrag als Beitrag zur Qualifizierung ein und begründet diesen:

"Vor Auslegung des B-Planes sind folgende Änderungen in die Planzeichnung und den Plan einzuarbeiten.

1.

Die Baugrenzen entlang der Leipziger Straße sind um mehrere Meter in Richtung Havel zurückzuverlegen, und zwar soweit, dass Raum entsteht für eine beidseitige Alleebaumpflanzung der Leipziger Straße auf der Länge des Plangebietes dieses Planes.

2.

Die nördliche Baumreihe der Leipziger Straße ist in diesem B-Plan planerisch zu sichern. Dazu ist ein entsprechend breiter Streifen als öffentliche Grünfläche im Plangebiet festzusetzen. MI 1, MI 5 und MK-Gebiet werden entsprechend verkleinert. Die südliche Baumreihe ist im B-Plan des Bades / Brauhausberg festzusetzen.

3.

Die vordere Ecke des Plangebietes ist zu korrigieren. Es ist mit Berücksichtigung der geplanten Bauflucht des Bades eine harmonisch symmetrische Einfahrtsituation in die Leipziger Straße zu schaffen.

4.

Die Baudichte des Plangebietes nördliche Speicherstadt ist keinesfalls zu erhöhen. Die absolut angegebenen Zahlen für Geschoßfläche GF und Grundfläche GR sind entsprechend zu verringern, so dass die GF und GR pro m² der noch bebaubaren Flächen sich nicht erhöhen gegenüber dem bisherigen Entwurf."

An die Verwaltung richtet Herr Jäkel die Frage, ob ggf. bereits der 3. Punkt durch Verwaltungshandeln erledigt sei. Nach Erklärung von Herrn Goetzmann bestätigt Herr Jäkel, den 3. Punkt als durch Verwaltungshandeln erledigt.

Herr Goetzmann informiert anhand der geänderten Planzeichnung (welches als Austauschblatt in Reaktion auf die bisherige Diskussion zur Verfügung gestellt wird), dass nach Prüfung verkehrstechnischer Untersuchungen (Verteilung notwendiger Spuren) keine randliche Baumreihe möglich ist, wie sie plangrafisch in den Unterlagen der Wettbewerbsteilnehmer eingezeichnet ist. Deshalb geht das Argument der Symmetrie zu dieser (nicht zu pflanzenden) Baumreihe ins Leere. Ergebnis der Untersuchungen zum Straßenausbau ist vielmehr die Entscheidung zugunsten einer mittigen Baumreihe in der Leipziger Straße.

Die Einfügung von zwei randlichen Baumreihen hätte eine drastische Verschiebung der Straße nach Norden und eine erhebliche Aufweitung der Einmündung Leipziger Straße zur Folge, während aus städtebaulicher Sicht ein städtischer Straßenraum von der Kante des Bades und der Kante des gegenüberliegenden Blocks an der Langen Brücke bestimmt sein sollte.

Herr Klipp geht nochmals auf den Vorschlag von Herrn Müller-Zinsius ein.

Im Mittelbereich der Speicherstadt ist die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Dort ist den Grundstücksverkäufen zugestimmt worden, ohne Kenntnis konkreter Projekte und ohne eine weitergehende Entscheidungsgrundlage.

Dies soll sich jetzt mit dem Vorschlag von Herrn Müller-Zinsius ändern.

Diese Orientierung am Grundstücksvergabeverfahren Potsdamer Mitte ermöglicht nach den dort gewonnenen guten Erfahrungen die Mitwirkung der Fraktionen und ein Verfahren zur Sicherung architektonischer Qualität.

Herr Pfrogner unterstützt den Antrag von Herrn Jäkel, durch Reflektion der Baumreihe eine Alleecharaktersituation zu schaffen und äußert sich kritisch zu der vorgeschlagenen Erweiterung des Hotelblocks im Erdgeschoss. Herr Pfrogner beantragt:

"Die im vorgestellten geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 36-1 vorgezogene Baugrenze für das Erdgeschoss an der Langen Brücke ist ersatzlos zu streichen."

Herr Pfrogner erinnert an seine am 16.12.13 übermittelte Fragestellung bzgl. der Grünfläche, hier offene Grünanlage und Übergang zum mittleren Speicherstadtareal. Was ist unter dem großen Grünverbund zu verstehen?

Herr Kirsch hält die Vorschläge zum Verfahren investorenbezogen gut. Er unterstreicht, dass ein Hotel eine bestimmte Grundgröße / Verhältnis von Volumen zu Bettenzahlen benötigt, um zu funktionieren.

Herr Heuer äußert, dass er grundsätzlich dem Erhalt von Alleen positiv gegenüber steht. Jedoch gehe es an dieser Stelle nicht um den Erhalt sondern das Schaffen einer neuen Allee. Das Waldgebiet schließt sich an, so dass eine Baumpflanzung an einer Stelle, wo es nie welche gab, nicht erforderlich sei.

Frau Hüneke hält fest, dass hier ein Baugebiet mit insgesamt hoher Dichte entsteht. Zum Ansatz von Herrn Müller-Zinsius äußert sie Zustimmung. Mit Blick auf den Straßenraum und eine bessere Aufenthaltsqualität im Bereich des Leipziger Dreiecks wäre es aus ihrer Sicht gut, wenn das Grün auf der Ostseite des Bades und die Baumreihe am Brauhausberg um das Bad in die Leipziger Straße herumgeführt würde. Darüber hinausgehend folgt sie dem Ansatz von Herrn Jäkel nicht. Die veränderte Front am Baublock an der Langen Brücke liefere eine klare Gebäudestruktur und mache das Bad von der Brücke her gut sichtbar, deshalb tendiert sie auch zu einer Wegnahme des Bogens im Erdgeschoss.

Herr Kühn spricht die städtebauliche Situation an. Ein Hotel mit einem Vorsprung hält er für kritisch.

Herr Pfrogner greift dies erneut auf. Er spricht sich für eine klare Betonung der Kante vom Dach bis zum Boden des Hotels aus. Der Gedanke war, dem Straßenraum durch Baumreihen den Eindruck einer Schlucht zu nehmen.

Herr Kirsch empfiehlt das Ergebnis der Entwürfe abzuwarten.

Herr Klipp unterstreicht, dass Herr Müller-Zinsius auch hierzu einen Verfahrensvorschlag machen wird. Er verweist darauf, dass der Bebauungsplan zu den Verfahren gehört, die in den Prioritäten Bauleitplanung ausdrücklich mit fiskalischen Auswirkungen auf den Konzern Stadt platziert sind. Aus diesem Grunde sollte im Nordbereich Speicherstadt der Pro Potsdam eine ähnlich hohe Baudichte zugestanden werden, wie für die privaten Bauvorhaben an der Friedrich-Engels-Straße. Er hält im Übrigen an dieser zentralen Stelle eine hohe Dichte auch städtebaulich für richtig.

Herr Müller-Zinsius betont die Besonderheit des Blocks an der Langen Brücke. Hier sei vorstellbar, dass das Grundstück mit der Verpflichtung ausgeschrieben wird, einen Architektenwettbewerb auszuschreiben und dann dessen Ergebnis zu realisieren. Ein solcher Wettbewerb wird dann nach RPW auszuloben sein.

Herr Pfrogner nimmt Bezug auf den städtebaulichen Raum. Hier sollte auf die langfristige städtebauliche Qualität auch für Radfahrer und PKW-Fahrer orientiert werden.

Herr Heuer stellt dar, dass das Maß an Urbanität auch bedeutet, dass eine enge Bebauung im städtischen Bereich ihren Reiz haben kann. Dies sei eine andere Form von urbanem Leben und Wohnen. Er sieht nach wie vor keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Baumreihe.

Herr Jäkel betont als Ziel die Qualität des Stadtraumes. Auch an anderen Stellen seien Hotels ohne Vorsprung möglich. Eine Verringerung der baulichen Dichte sei nicht Inhalt des Antrages. Wenn die Rücknahme des Vorsprungs am Hotel erfolgen würde, bestünde Spielraum in der Höhe des Hotelbauwerkes (1 Stockwerk höher).

Herr Kühn fragt, ob die öffentliche Durchwegung durch das Hotel gehen solle.

Herr Dr. Bauer stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung der Abstimmung am Ende der Diskussion – mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Diskussionsbeiträge zu einer konsensfähigen Überarbeitung des Planentwurfes zusammenzufassen.

Herr Klipp unterbreitet zu dem Block an der Langen Brücke folgenden Vorschlag:
Vor der Auslobung des Wettbewerbes ist die Aufgabenstellung im SB-Ausschuss vorzustellen. Dabei ist eine Formulierung zu finden, die den Teilnehmern frei stellt, sich an den Inhalten des Planes wie im Auslegungsbeschluss zu orientieren oder Ideen zu davon begründet abweichenden Reaktionen auf das entstehende Umfeld zu entwickeln. Dann soll im Anschluss in Kenntnis der Qualitäten eines ausgewählten Entwurfes geklärt werden, ob eine Genehmigung über den Weg der Befreiung möglich ist oder eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen soll bzw. muss.

Herr Pfrogner hält die Einbindung des SB-Ausschuss in die Auslobung eines Wettbewerbs für selbstverständlich.

Herr Goetzmann erinnert, dass das Konzept der Durchwegung und der anschließenden fußläufigen Erschließung in Längsrichtung ein wesentlicher Umsetzungsbaustein zum Masterplan ist, der hier sehr intensiv diskutiert worden ist (noch unter der Sitzungsleitung von Herrn Dr. Seidel). Die Verbindung der Durchwegung basiert auf dem Grundgerüst aus dem Masterplan von Christoph Kohl, ebenso auch die von Herrn Pfrogner hinterfragte Verbindung von der Havel zum Grünbereich auf dem Brauhausberg.

Herr Goetzmann bestätigt, dass dies die Umsetzung dessen sei, was wir seit 2009 hier im SB-Ausschuss gewollt haben.

Herr von Osten-Sacken schließt sich dem Vorschlag von Herrn Dr. Bauer auf Vertagung an.

Herr Jäkel bringt seine bisher nicht erfüllte Bitte nach Visualisierung seiner Änderungsanträge in Erinnerung. Seines Erachtens sei die Planung von Kohl unausgegoren. Zum Änderungsantrag sei er bereit, das Hotel herauszunehmen. Dem Antrag von Herrn Dr. Bauer stimmt er zu.

Der Geschäftsordnungsantrag von Herrn Dr. Bauer auf Vertagung wird zur Abstimmung gestellt:

Dagegen spricht Herr Klipp. Er macht deutlich, dass aus den heute hier erfolgten heftigen Diskussion für die Verwaltung nicht klar erkennbar sei, welche Richtung für eine Änderung des Entwurfes verfolgt werden soll.

Abstimmung: 3/7/1 – damit abgelehnt

Abstimmung des nochmals geänderten Antrages von Herrn Jäkel:

Vor Auslegung des B-Planes sind folgende Änderungen in die Planzeichnung und den Plan einzuarbeiten.

1.

Die Baugrenzen entlang der Leipziger Straße sind um mehrere Meter in Richtung Havel zurückzulegen, und zwar soweit, dass Raum entsteht für eine beidseitige Alleebaumpflanzung der Leipziger Straße auf der Länge des Plangebietes dieses Planes.

2.

Die nördliche Baumreihe der Leipziger Straße ist in diesem B-Plan planerisch zu sichern. Dazu ist ein entsprechend breiter Streifen als öffentliche Grünfläche im Plangebiet festzusetzen. MI 1, MI 5 und MK-Gebiet werden entsprechend verkleinert. Die südliche Baumreihe ist im B-Plan des Bades / Brauhausberg festzusetzen.

3.

Die Baudichte des Plangebietes nördliche Speicherstadt ist keinesfalls zu erhöhen. Die absolut angegebenen Zahlen für Geschoßfläche GF und Grundfläche GR sind entsprechend zu verringern, so dass die GF und GR pro m² der noch bebaubaren Flächen sich nicht erhöhen gegenüber dem bisherigen Entwurf."

Abstimmungsergebnis: 2/7/2 – damit abgelehnt

Abstimmung des Änderungsantrages von Herrn Pfrogner:

Die im vorgestellten geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 36-1 vorgezogene Baugrenze für das Erdgeschoss an der Langen Brücke ist ersatzlos zu streichen.

Abstimmungsergebnis: 3/3/5 – damit abgelehnt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stellt die Abstimmung zur ungeänderten Vorlage der Verwaltung unter folgenden Vorbehalt::

1. zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Austauschblatt ausgereicht, das die in der Präsentation zur Beratung am 25.02.2014 verwendete Fassung enthält
2. der Verfahrensvorschlag der Pro Potsdam zur Grundstücksvergabe wird zum Protokoll genommen
3. die Aussage des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt zur Vorstellung der Aufgabenstellung des Investorenwettbewerbs für das vorgesehene Hotel im Kerngebiet im Ausschuss wird ebenfalls zum Protokoll genommen
4. verwaltungsseitig wird sichergestellt, dass vor der Entscheidung zum Investorenwettbewerb für das vorgesehene Hotel und zu den Grundstücksvergaben die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf dem Ausschuss vorliegen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend der Darstellung in Anlage 1 zu ändern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlagen 2 und 3).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	2
Stimmenthaltung:	1