



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd"  
Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 04.04.2012

Eingang 902: 04.04.2012

4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ ist gemäß § 2 BauGB aufzustellen (siehe auch Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ ist aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ (Beschlussfassung DS 03/SVV/0603) herauszulösen (siehe 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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Mit der Einleitung des Planverfahrens ist noch nicht bekannt, ob die Erbringung externer Planungsleistungen erforderlich ist. Für den Fall einer nötigen Beauftragung externer Planungsleistungen sollen diese Planungskosten vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2012 bis 2014 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten**

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich ab 2014 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Begründung:

### **Zu 1.:**

#### **Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ beschlossen. In ihrer Sitzung am 01.10.2003 hat die Stadtverordnetenversammlung 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“ sowie die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden:	nördliche Grenze der Flurstücke 622, 623, 637, 636 und 608, Flur 6, Gemarkung Potsdam
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
im Süden:	nördliche Grenze des Geländes der Wasserwerke Leipziger Straße, nördliche Grenze des Flurstücks 21, Flur 6, Gemarkung Potsdam
im Westen:	Wasserfläche im Abstand von 20 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel (Parzellengrenze)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der südlichen Speicherstadt zwischen der Havel im Westen und der Leipziger Straße im Osten sowie dem Gelände des Wasserwerks Leipziger Straße im Süden. Es erhält seine Charakteristik durch die unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Speicher- und Magazingebäude (Hampel-Schinkel-Speicher, Persiusspeicher, Magazin 5 und 7 sowie das ehemalige Proviantamt), die zu Wohnzwecken saniert und umgebaut worden sind bzw. werden. Durch Arrondierungsmaßnahmen, die von ehemals dem Bund gehörenden Gesellschaften vor etlichen Jahren veranlasst worden sind, sind die ehemaligen hofartigen prägenden baulichen Strukturen der südlichen Speicherstadt, die eine Abfolge von Platzsituationen bewirkt haben, verändert worden.

Private Eigentümerinnen haben die Flächen der südlichen Speicherstadt vom Bund erworben. Sie haben sich auf eine privat durchzuführende Bodenordnung verständigt und mit der Verwaltung Entwicklungsprinzipien erarbeitet, die die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.03.2008 als „Städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der Speicherstadt“ mit Ergänzungen gebilligt hat (DS 07/SVV/1003, Bekanntmachung im Amtsblatt 4/2008 der Landeshauptstadt Potsdam). Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.10.2009 ist ihre Geltungsdauer bis zum 31.03.2010 verlängert worden (DS 09/SVV/0729).

Entlang des östlichen Havelufers gibt es bereits einen öffentlichen Uferweg, der, im Norden vom Babelsberger Park kommend, an der Havel entlang des Zentrum-Ost und über die Nuthe in Richtung Südwesten entlang der Neuen Fahrt bis zur Babelsberger Straße an der Langen Brücke führt. Innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ soll ein öffentlicher Ufergrünzug mit einer Uferpromenade an der Havel festgesetzt werden.

Für die Sicherstellung der Wegeführung als öffentlicher Fuß- und Radweg im Süden der Speicherstadt haben die Landeshauptstadt Potsdam und die Eigentümerinnen von Teilflächen einen Gestattungsvertrag zugunsten der Allgemeinheit abgeschlossen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat für den Bau eines uferbegleitenden Wegs entlang des östlichen Havelufers vom Zentrum-Ost bis zur Halbinsel Hermannswerder einen Förderantrag beim Land für den Lückenschluss zu Teilabschnitten gestellt.

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist u.a. der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Möglichkeiten

der Umsetzung eines Uferwegs zwischen der Langen Brücke und dem Hampel-Speicher in der südlichen Speicherstadt zu prüfen (DS 11/SVV/0286).

Dieser Auftrag wird in die Prüfung der Chancen, die historischen baulichen Strukturen durch behutsame Ergänzungen im Süden der Speicherstadt wieder erkennbar zu gestalten, einbezogen.

Zur städtebaulichen Ordnung, zur Präzisierung der Planung und zur Sicherung der Flächen für diese öffentliche Nutzung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

### Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit.

Sowohl der Schutz der privaten Interessen der Eigentümer und Bewohner als auch die Sicherung der Nutzung des öffentlichen Raumes, wie z.B. des Platzes Zur Königlichen Hofbrauerei in der südlichen Speicherstadt für die Öffentlichkeit und die Sicherstellung eines durchgängigen öffentlichen Fuß- und Radwegs durch die südliche Speicherstadt sollen erreicht werden. Zudem soll ausgelotet werden, wie eine Wiedererrichtung des ehemaligen Magazins 4 an der Leipziger Straße südlich des Persius-Speichers als Lückenschließung erfolgen kann und ob die Möglichkeit einer Wiedererrichtung des ehemaligen Magazins 6 an der Havel nördlich des Hampel-Schinkel-Speichers direkt am Havelufer besteht. Beide geplanten Gebäude sollen den baulichen Bestand in Richtung der historischen Strukturen des Standortes ergänzen und könnten mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss zur Belebung des Areals beitragen. Die Eignung des Standortes für die Unterbringung einer Kindertagesstätte soll ebenfalls geprüft werden. Unter dem Platz Zur Königlichen Hofbrauerei wird eine Tiefgarage mit Anbindung an die Leipziger Straße errichtet.

Die Idee einer Eigentümerin, ausgehend vom Platz Zur Königlichen Hofbrauerei eine Marina anzulegen, soll im Zuge der Planungsüberlegungen geprüft werden.

Im Zusammenhang mit den Belangen des Trinkwasserschutzes ist die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Magazins 12 in direkter Nachbarschaft zum Wasserwerk zu klären.

Der bestehende Uferweg entlang der Neuen Fahrt soll zukünftig nach Südwesten fortgesetzt werden, die Lange Brücke und die Eisenbahnbrücke an der Heinrich-Mann-Allee unterqueren, als Uferpromenade entlang der nördlichen Speicherstadt, durch das ehemalige Mühlengelände bis zum Platz Zur Königlichen Hofbrauerei und danach durch die südliche Speicherstadt führen, um danach über das Gelände des Wasserwerks Leipziger Straße weiter nach Süden und Westen in Richtung Hermannswerder verlängert zu werden. Die Methode der Sicherung der öffentlichen Durchwegung der südlichen Speicherstadt entweder über Wegerechte oder über die Schaffung der Voraussetzung für eine Widmung der Durchwegung ist im Bauleitplanverfahren zu ermitteln.

Die geplante Trasse des Fuß- und Radwegs folgt dem Erschließungskonzept, das mit den Eigentümerinnen der mittleren und südlichen Speicherstadt abgestimmt ist.

Zur Herstellung des Baurechts für die geplanten baulichen Anlagen und die Sicherstellung der öffentlichen Nutzungen ist die Sicherung über ein Planverfahren eine Voraussetzung.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf das Themenfeld Immissions- und Trinkwasserschutz erstrecken.

### Gesetzliche Voraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Der Entwurf sieht eine Darstellung der Fläche als Gemischte Baufläche vor. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ aus künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### **Zu 2.:**

**Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße (Beschlussfassung DS 03/SVV/0603) (siehe Anlage 2).**

Der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.2003, DS 03/SVV/0603) umfasst die Fläche der Speicherstadt westlich der Leipziger Straße bis zu den Bahngleisen im Norden und dem Wasserwerksgelände Leipziger Straße im Süden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ soll aus dem beschriebenen Geltungsbereich herausgelöst werden, um eine 20 m breite uferparallele Wasserfläche erweitert und als eigenständiger Bebauungsplan fortgeführt werden.

Anlagen:

Tabelle Demografieprüfung

Anlage 1 Planzeichnung

Anlage 2 Planzeichnung Herauslösung des Bebauungsplanes Nr. 36-3 aus dem  
Bebauungsplan 36-1