



**Betreff:**

öffentlich

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

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.11.2013
	Eingang 902:	12.11.2013
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.12.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

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).

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		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

zurückgestellt       zurückgezogen

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.)

**Planungs- und Verwaltungskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. 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 werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht (vollständig) durch einen Dritten übernommen werden können/sollen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden (verbleibenden) Realisierungskosten kann erst im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht vor dem Jahr 2014 zu rechnen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Folgekosten**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
3		1			<b>110</b>	<b>große</b>

## Kurzeinführung

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

Die Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, enthalten folgende Anlagen:

Anlage 1	räumlicher Geltungsbereich	(1 Plan)
Anlage 2	Entwurf des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 3	Begründung	(127 Seiten)

### Zu 1.

#### Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" wird in seinem südlichen Bereich insoweit geändert, als er um die Fläche des Wasserwerks Leipziger Straße und den Mittelteil der Speicherstadt mit dem ehemaligen Mühlengelände reduziert wird. In seinem östlichen Teil wird er um die Straßenverkehrsflächen der Leipziger Straße reduziert. Die nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen der Deutschen Bahn AG bis zur Eisenbahntrasse Magdeburg-Berlin sind nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Westen wird der räumliche Geltungsbereich um einen 10m breiten Streifen der Havel direkt parallel zum Ufer erweitert (siehe Anlage 2).

#### Begründung zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Teilfläche des Wasserwerks Leipziger Straße ist 1993 irrtümlich in den Geltungsbereich einbezogen worden, da keine Klarheit über die genaue Abgrenzung des Plangebiets nach Süden vorlag. Eine Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs um diese südliche Fläche ist mit der Eigentümerin, der Energie und Wasser Potsdam GmbH, schon seit Jahren abgestimmt. Für den Mittelteil der Speicherstadt sind die Baugenehmigungen bereits auf Basis der „Rahmenvereinbarung Speicherstadt“ und vielfältiger Abstimmungen in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung erteilt worden; die Realisierung der baulichen Anlagen erfolgt aktuell. Eine Einbeziehung der Fläche in das Plangebiet ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet ist über die Leipziger Straße erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen selbst sind nicht Gegenstand der Planung; nur im Südostteil des Plangebiets wird ein Streifen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Umbau des Leipziger Dreiecks planungsrechtlich gesichert. Nördlich an das Plangebiet schließen sich die für den technischen Betrieb der Bahntrasse Magdeburg-Berlin und des Potsdamer Hauptbahnhofs notwendigen Flächen der Deutschen Bahn AG an; sie unterfallen nicht der kommunalen Planungshoheit. Die Zustimmung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs um einen 10m breiten, direkt parallel zum Ufer der Havel verlaufenden Wasserstreifen liegt vor. Außer der für die Öffentlichkeit zugänglichen Aussichtsplattform, der sogenannten geplanten „Neugierde“ sollen private Steganlagen entlang der Havel im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

### Zu 2.

#### Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße"

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst (Nr. 1726) und in der Leitentscheidung vom 01.10.2003 für den Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" konkretisiert (DS 03/SVV/0603). Ziel der Planung ist eine behutsame Entwicklung des innenstadtnahen Flächenpotenzials u.a. für Hotel-, Kongress-, Veranstaltungsnutzung und andere öffentliche Nutzungen sowie die Einbindung des Standortes in das Wachstum herausragender Dienstleistungsfunktionen der Landeshauptstadt mit ergänzender Wohnnutzung, die Wiederherstellung vielfältiger Sichtbezüge und die Einbeziehung eines erlebbaren Ufers in die Planung.

## **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

### Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 11.05.2011 bis zum 25.05.2011. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung (im Rahmen der Veranstaltung „Potsdamer Mitte im Dialog – Baustelle Potsdam“) am 03.05.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Es ging eine Stellungnahme ein. Die Äußerung bezog sich im Wesentlichen auf den Vorschlag, die Planungen zur Speicherstadt und zum Brauhausberg zeitlich möglichst parallel durchzuführen.

Die eingegangene Stellungnahme ist in die Überlegungen zur weiteren zeitlichen Abwicklung der Planung eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.05.2011 bis zum 06.06.2011.

Es gingen 19 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Fragen zum Immissionsschutz (Auswirkungen des Bahn- und Verkehrslärms), Fragen im Zusammenhang mit der Wasserrahmenrichtlinie für das Flusssystem der Elbe, Fragen zur Berücksichtigung von Sichtbezügen und einer Verzahnung der Grünstrukturen mit den Brauhausberg, Hinweise auf die Möglichkeit der Beeinflussung z.B. von medizinischen Geräten durch die Nähe zur Eisenbahntrasse, Hinweis auf das Erfordernis des Abschlusses eines Nutzungsvertrags für das Havelufer.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend präzisiert, dass textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden sind. Die Festsetzung der Firsthöhen in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ist in Umsetzung der Ergebnisse der Prüfung der Planung durch die Visualisierung im 3D-Stadtmodell erfolgt. Durch die Anlage der geplanten öffentlichen Grünanlagen und der Pflanzung von Straßenbäumen sollen die Grünstrukturen der Speicherstadt mit denen der Brauhausberg-Planung korrespondieren. Mit der Wasser-und-Schifffahrtsverwaltung des Bundes (hier mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg) wird ein entsprechender Nutzungsvertrag zur Herstellung und Nutzung der entlang des Havelufers geplanten öffentlichen Grünfläche abgeschlossen.

Detailregelungen wie zum Beispiel zur Architektur und Gestaltung der zukünftigen Bauvorhaben und zur zulässigen Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet sollen Gegenstand der Grundstückskaufverträge werden, die die Eigentümerin mit den Interessenten – nach Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam – für sie und ihre Rechtsnachfolger verbindlich abschließen wird.

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst werden.